MOBIMO

Halbjahresbericht 2021

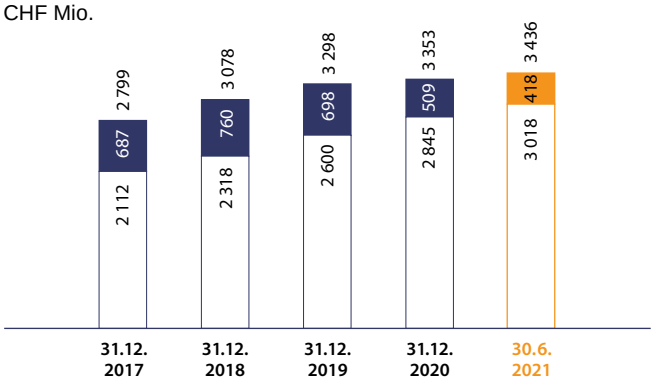
Ausgewählte Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

Mobimo verzeichnet ein erfreuliches erstes Halbjahr 2021. Im Mietgeschäft war der «Covid-Effekt» weniger ausgeprägt als im Vorjahr, was zu einer Steigerung der Mieteinnahmen auf CHF 64,9 Mio. führte. Die Entwicklungstätigkeit für Dritte leistete mit CHF 54,4 Mio. einen substanziellen Gewinnbeitrag.

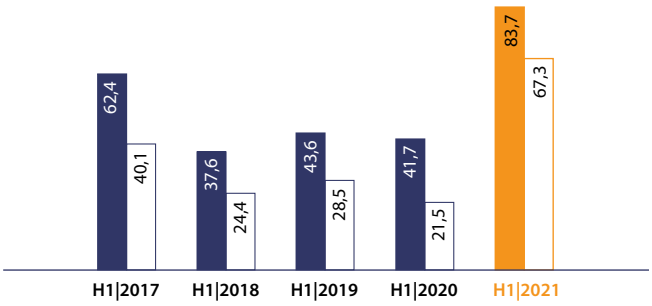
Gewinn
CHF Mio.
H1|2020: 41,7

83,7

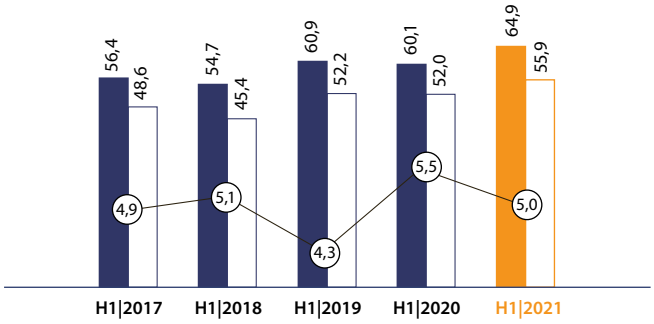
Gesamtwert des Immobilienportfolios
CHF Mio.



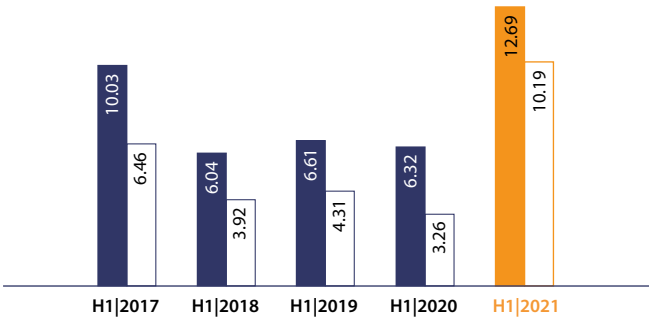
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung
CHF Mio.



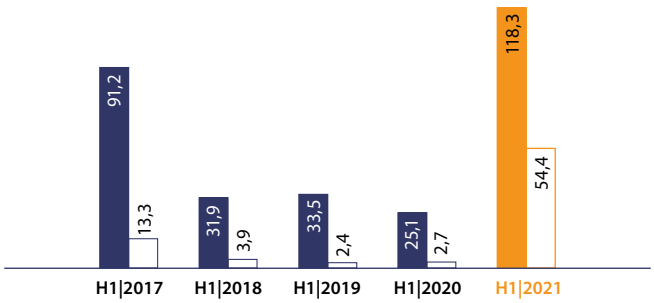
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote
CHF Mio./%



Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung
CHF



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



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

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

Ergebnis	Einheit	H1 2021	H1 2020	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	55,9	52,0	7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	54,4	2,7	nm
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	19,9	25,1	–20,6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0,0	1,5	–100,0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	115,4	65,8	75,2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	95,5	40,8	134,2
Gewinn	CHF Mio.	83,7	41,7	100,7
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	67,3	21,5	212,6

Bilanz	Einheit	30.6.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3680,4	3619,9	1,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1657,6	1564,8	5,9
Eigenkapitalquote	%	45,0	43,2	4,2
Eigenkapitalrendite[1]	%	10,7	6,4	66,0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung[1]	%	8,6	4,6	85,0
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1690,7	1724,9	–2,0
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,40	1,56	–10,4
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,5	5,0	9,0
Net Gearing	%	95,1	101,3	–6,1

Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio[2]	CHF Mio.	3435,9	3353,2	2,5
Wert Anlageobjekte[2]	CHF Mio.	3018,0	2844,6	6,1
Wert Entwicklungsobjekte[3]	CHF Mio.	417,8	508,6	–17,9
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte exkl. Covid-19-Effekt[4]	%	3,5	3,5	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	5,0	5,5	–9,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,7	3,7	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,2	3,2	0,0

EPRA	Einheit	H1 2021	H1 2020	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	30,5	24,1	26,3
EPRA-NAV je Aktie	CHF	297.07	276.37	7,5
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,6	0,2	200,0
EPRA-Leerstandsquote	%	5,0	5,5	–9,1

Mitarbeitende	Einheit	30.6.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	161,9	159,6	1,4
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	39,6	40,6	–2,5

Umwelt	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Energieintensität	kWh/m²	108	152	–28,9
Emissionsintensität	kg CO_2eq/m²	16	25	–36,0

Aktie	Einheit	H1 2021	H1 2020	Veränderung in %
Ausstehende Aktien[5]	Anzahl	6597879	6599117	0,0
Nominalwert je Aktie[6]	CHF	13.40	23.40	–42,7
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	251.24	237.90	5,6
Gewinn je Aktie	CHF	12.69	6.32	100,7
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	10.19	3.26	212,7
Ausschüttung je Aktie[6]	CHF	10.00	10.00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	304.00	274.00	10,9

[1] Einmalekte im Periodenergebnis führen aufgrund der Annualisierung zu einer beschränkten Aussagekraft der ausgewiesenen Eigenkapitalrendite.
[2] Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.
[3] Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.
[4] Bei der Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt werden die annualisierten Mieterlasse Covid-19 eliminiert (vgl. Erläuterung 5 auf Seite 18). Unter Berücksichtigung der annualisierten Mieterlasse beträgt die Nettorendite inkl. Covid-19-Effekt 3,4%.
[5] Anzahl ausgegebener Aktien 6661547 minus Bestand eigener Aktien 63668 = Anzahl ausstehender Aktien 6597879.
[6] Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 10.00 je Aktie durch die Reduktion des Nennwerts von CHF 13.40 auf CHF 3.40 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 30. März 2021 (vgl. Erläuterung 11 auf Seite 27).

Inhalt

Lagebericht

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre 3
Immobilienportfolio 6

Finanzbericht

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

Webguide

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

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

Unser Profil

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von rund CHF 3,4 Mrd. gehört die Mobimo Holding AG zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihr Portfolio besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie aus Entwicklungsobjekten für das eigene Anlageportfolio und für Dritte an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz.

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

Mobimo beschäftigt rund 170 Mitarbeitende.

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

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

Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)
CHF Mio.
H1|2020: 2,7
54,4

Erfolg aus Vermietung
CHF Mio.
H1|2020: 52,0
55,9

Gewinn
CHF Mio.
H1|2020: 41,7
83,7

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen ein gutes Halbjahresergebnis 2021 zu präsentieren. Insbesondere dank eines substanziellen Ergebnisbeitrags aus dem naturgemäss volatilen Entwicklungsgeschäft für Dritte erhöhte sich das Betriebsergebnis (EBIT) auf CHF 115,4 Mio. (Vorjahr CHF 65,8 Mio.) bzw. auf CHF 95,5 Mio. (Vorjahr CHF 40,8 Mio.) exklusive Neubewertung. Dies führt zu einem Unternehmensgewinn in der Höhe von CHF 83,7 Mio. (Vorjahr CHF 41,7 Mio.) inklusive Neubewertung und von CHF 67,3 Mio. (Vorjahr CHF 21,5 Mio.) exklusive Neubewertung.

Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 19,9 Mio. (Vorjahr CHF 25,1 Mio.). Unsere Geschäftsliegenschaften verzeichneten eine weitgehend stabile Bewertung, bei den Wohnliegenschaften führten die tieferen Diskontierungssätze hingegen zu marktbedingten Höherbewertungen.

Höhere Mieteinnahmen und tieferer Leerstand

Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 55,9 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (CHF 52,0 Mio.). Dies ist auf einen weniger ausgeprägten «Covid-Effekt» zurückzuführen: Während die aktiven Mieteinnahmen im Vorjahr um CHF 4,4 Mio. vom vertraglich geschuldeten Betrag abwichen, schlugen die Unterstützungsmassnahmen für die Mieterschaft aus den Branchen Gastronomie, Hotel und Detailhandel im ersten Halbjahr 2021 mit rund CHF 1,0 Mio. zu Buche.

Unverändert sind der vertrauensvolle Austausch, den wir mit unseren Mieterinnen und Mietern pflegen, und der Anspruch, tragfähige Lösungen zu finden. Aktuell besteht nur noch bei einer Handvoll Kundenbeziehungen Diskussionsbedarf.

Der Leerstand unseres Anlageportfolios reduzierte sich von 5,5% per Ende 2020 auf 5,0%. Obwohl sich die Vermietung von kommerziellen Flächen eher anspruchsvoll gestaltet, erreichte unser Vermarktungsteam einige gewichtige Vertragsabschlüsse, insbesondere im Mattenhof in Kriens.

Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo liegt per 30. Juni 2021 unverändert bei rund CHF 3,4 Mrd. Die durchschnittliche Bruttorendite des Anlageportfolios liegt weiterhin bei 4,5%.

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2021	H1 2020	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	55,9	52,0	7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	54,4	2,7	nm
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	19,9	25,1	–20,6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0,0	1,5	–100,0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	115,4	65,8	75,2
Finanzergebnis	CHF Mio.	–11,5	–14,5	–20,7
Steueraufwand	CHF Mio.	–20,5	–9,9	106,2
Gewinn	CHF Mio.	83,7	41,7	100,7
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	67,3	21,5	212,6

Substanzieller Ergebnisbeitrag aus dem Entwicklungsgeschäft

Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft liegt mit CHF 54,4 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau (CHF 2,7 Mio.). Dieser substanzielle Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte ist mehrheitlich auf den Verkauf des Projekts «Cosmos» in der Stadt Dübendorf zurückzuführen. Mobimo entwickelte aus einem Anlageobjekt mit Potenzial ein überzeugendes Neubauprojekt, das im ersten Halbjahr mit rechtskräftiger Baubewilligung an einen von Credit Suisse Asset Management verwalteten Immobilienfonds übergeben wurde. Die Transaktion ist ein gutes Beispiel für das erfolgreiche Zusammenspiel von aktivem Portfoliomanagement und interner Entwicklungskompetenz. Auch im Bereich Promotion stösst das Angebot von Mobimo auf Anklang: Bei der Stockwerkeigentumsüberbauung in Meggen (LU) sind ein Jahr vor dem Bezug nur noch drei von 30 Wohnungen unverkauft.

Obwohl wie gewohnt mit einer hohen Volatilität dieses Geschäftsfelds gerechnet werden muss, präsentiert sich die Entwicklungspipeline für Dritte vielversprechend: Sie umfasst Renditeliegenschaften im Umfang von rund CHF 380 Mio. und Stockwerkeigentumsprojekte im Umfang von CHF 590 Mio.

Kontinuierliche Stärkung der Mietertragsbasis

Die ebenfalls attraktive Pipeline für das eigene Portfolio weist ein Investitionsvolumen von CHF 480 Mio. auf. Die Planungs- bzw. Bauarbeiten der künftigen Anlageobjekte kommen plangemäss voran. Die fertig gestellten Liegenschaften werden in den kommenden Jahren die Mietertragsbasis von Mobimo zusätzlich stärken. Momentan bauen wir unter anderem an zwei beliebten Stadtlagen Wohnlagen: In Zürich-Manegg (Allmendstrasse) entstehen 157 Mietwohnungen und im Quartier Friesenberg wird ein Geschäftshaus aus unserem Anlageportfolio zu einem Wohnhaus (Im Tiergarten).

Im März 2021 lehnte eine Mehrheit der Parlamentarierinnen und Parlamentarier der Städte Biel und Nidau das Projekt Agglolac ab. Wir bedauern dies, waren wir doch gemeinsam mit der Exekutive der Städte von der Qualität des Vorhabens überzeugt. Das Nein zu Agglolac hat aber keinen unmittelbaren Einfluss auf die Ergebnisentwicklung von Mobimo und tangierte das Halbjahresresultat 2021 nur unbedeutend.

Nachhaltigkeitsbericht 2020

Ein kleines, aber für uns doch wichtiges Jubiläum verzeichneten wir in diesem Frühjahr mit dem Erscheinen des bereits zehnten Nachhaltigkeitsberichts, der unsere Leistung rund um die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG) offenlegt. Höchste Priorität haben für uns weiterhin die Senkung der CO_2-Emissionen des Portfolios und damit verbunden die Definition und Umsetzung eines Absenkpfads. Unverändert ist auch unsere Ambition, in der Immobilienentwicklung den Vorgaben von etablierten Zertifizierungen wie DGNB, 2000-Watt-Areal oder Minergie zu entsprechen. Wir sind stolz, dass die zertifizierten Objekte bereits knapp einen Drittel des Marktwerts unseres Portfolios ausmachen.

Komfortable Finanzlage

Per 30. Juni 2021 beträgt die Eigenkapitalquote von Mobimo solide 45,0% (31. Dezember 2020 43,2%). Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen in der Höhe von CHF 950 Mio. und aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 734 Mio. Mitte Mai finanzierte Mobimo eine auslaufende Obligationenanleihe über CHF 200 Mio. (Coupon von 1,625%) zu sehr attraktiven Konditionen: Die neue festverzinsliche Anleihe über CHF 200 Mio. weist einen Coupon von 0,250% und eine Laufzeit von 5,8 Jahren auf, womit im Vergleich zur fälligen Anleihe Finanzierungskosten in der Höhe von jährlich CHF 3,0 Mio. entfallen.

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	30.6.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 680,4	3 619,9	1,7
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 229,3	3 150,1	2,5
Umlaufvermögen	CHF Mio.	451,0	469,8	–4,0
Eigenkapital	CHF Mio.	1 657,6	1 564,8	5,9
Eigenkapitalrendite	%	10,7	6,4	66,0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung[1]	%	8,6	4,6	85,0
Fremdkapital	CHF Mio.	2 022,7	2 055,1	–1,6
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	246,5	395,5	–37,7
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 776,2	1 659,5	7,0
Eigenkapitalquote	%	45,0	43,2	4,2

[1] Einmaleffekte im Periodenergebnis führen aufgrund der Annualisierung zu einer beschränkten Aussagekraft der ausgewiesenen Eigenkapitalrendite.

eingespart werden können. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf 1,4% gegenüber 1,56% im Jahr 2020. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 5,5 Jahren weiterhin im anvisierten Bereich. Der Netto-Loan-to-Value (LTV) liegt bei 45,9%. Der Zinsdeckungsfaktor beträgt 7,5 (31. Dezember 2020: 8,9).

Neue Kraft im Verwaltungsrat

Die Aktionärinnen und Aktionäre von Mobimo wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 mit Sabrina Contratto eine ausgewiesene Expertin für Architektur, Städte und Raumplanung neu in den Verwaltungsrat. Sabrina Contratto bildet mit Brian Fischer und Peter Schaub das Immobilien-Committee der Gesellschaft. Wir freuen uns, dass seit der Zuwahl von Sabrina Contratto das Geschlechterverhältnis im sechsköpfigen Verwaltungsrat ausgewogen ist.

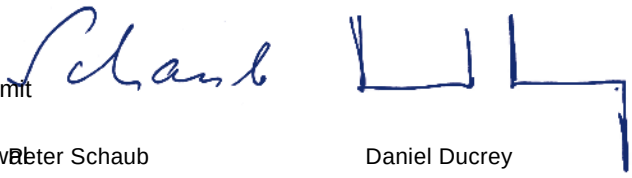
Unser langjähriger Verwaltungsratskollege Bernard Guillelmon trat wie angekündigt an der Generalversammlung nicht zur Wiederwahl an. Die Gesellschaft verdankt dem ehemaligen Vorsitzenden des Nomination and Compensation Committee unter anderem die reibungslose Stabübergabe im Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung im Jahr 2019. Auch bei den Neuzugängen in der Geschäftsleitung und der Nachfolgeplanung auf der strategischen Ebene des Unternehmens agierte er umsichtig und erfolgreich. Der Verwaltungsrat dankt ihm herzlich für seine grossen Verdienste für das Unternehmen und wünscht ihm für die Zukunft nur das Beste.

Ausblick und Dank

In dieser zweiten von Corona geprägten Sommerzeit sind Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bezüglich des Wiedererstarkens der Wirtschaft optimistisch – ein Optimismus, den viele unserer kommerziellen Mieterinnen und Mieter teilen. Wir nehmen eine Aufbruchstimmung wahr – etwas gedämpfter im Detailhandel, durchaus ausgeprägt bei der Gastronomie. Weniger einheitlich ist die Situation bei der Stadthotellerie: Während beispielsweise das Moxy-Hotel im Quartier du Flon dank vieler Gäste aus dem Inland positiv in die Zukunft blickt, bleibt die Lage für Unterkünfte mit einem Fokus auf Geschäftsreisende angespannt.

Der Investitionsdruck der institutionellen Anleger ist praktisch unverändert und deren Risikobereitschaft ausgeprägt. Wir sehen derzeit keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der Attraktivität des Immobilienmarkts. Insbesondere im Bereich Wohnen – sei es Wohneigentum oder Miete – ist die Nachfrage gross. Bei den Bürogebäuden gehen wir mittelfristig von einer Werterhaltung aus. Die Etablierung des Homeoffice, in welchem Ausmass auch immer, ist sicherlich eine der spürbarsten Veränderungen im Immobilienmarkt nach der Pandemie, wird aber nicht zwingend zu einem Abbau, sondern eher zu einem Umbau der Büroflächen und zu einer Veränderung in der Nutzung führen.

Ein vielfältiges und hochwertiges Anlageportfolio, eine attraktive Entwicklungspipeline und viel Erfahrung und Kompetenz im gesamten Wertschöpfungszyklus von Immobilien machen die Stärken von Mobimo aus. Stärken, die wir ohne Ihr Vertrauen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, nicht nutzen könnten. Ihnen gebührt daher stets unser aufrichtiger, herzlicher Dank. Ebenso danken wir unseren Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz für Mobimo.



Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats

Daniel Ducrey
CEO

Immobilienportfolio

Per 30. Juni 2021 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 135 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 3 018 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 418 Mio. zusammen.

Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	30.6.2021	%	31.12.2020	%
Gesamtwert des Portfolios	3 436	100	3 353	100
Anlageobjekte	3 018	88	2 845	85
Geschäftsliegenschaften[1]	1 735	51	1 625	49
Wohnliegenschaften	1 283	37	1 220	36
Entwicklungsobjekte	418	12	509	15
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	74	2	149	4
Wohnliegenschaften (Anlage)	90	3	110	3
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	36	1	36	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	218	6	214	7

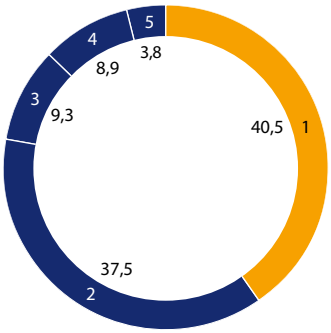
[1] Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.
[2] Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen[1]

%

1 Zürich
2 Westschweiz
3 Nordwestschweiz
4 Zentralschweiz
5 Ostschweiz

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

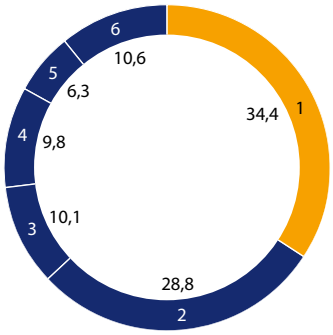


Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart[1]

%

1 Wohnen
2 Büro
3 Detailhandel
4 Hotel/Gastronomie
5 Gewerbe
6 Übrige Nutzungen[2]

[1] Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).
[2] Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.



Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.

31.12.2020: 3 353

3 436

Liegenschaften (inkl. Promotion)

Anzahl

31.12.2020: 135

135

Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

%

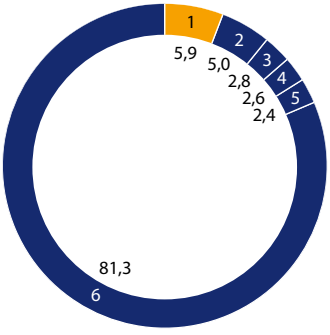
31.12.2020: 85

88

Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

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



Unter www.mobimo.ch > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen de niert, 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 de niert sind.

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

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2021	H1 2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	64851	60145
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	118330	25105
Sonstige Erlöse		3139	2787
Umsatzerlöse		186320	88037
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	33090	58147
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	–13176	–33063
Erfolg aus Neubewertung		19914	25084
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften		0	1459
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	–8994	–8142
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	–63979	–22385
Direkter betrieblicher Aufwand		–72973	–30527
Aktivierte Eigenleistungen		4035	3662
Personalaufwand		–15092	–14073
Betriebsaufwand		–3882	–4550
Verwaltungsaufwand		–1231	–1309
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		117090	67783
Abschreibungen auf Sachanlagen		–962	–1160
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		–756	–789
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		115372	65834
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		297	322
Finanzertrag		915	1119
Finanzaufwand		–12430	–15645
Finanzergebnis		–11514	–14526
Gewinn vor Steuern (EBT)		104154	51630
Steueraufwand		–20466	–9923
Gewinn		83688	41706
Gewinn je Aktie in CHF	12	12.69	6.32
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12	12.69	6.32

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2021	H1 2020
Gewinn		83 688	41 706
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		4 733	–3 231
Gewinn/Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting		5 527	–3660
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge		66	66
Steuere ekte		–859	362
Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		4 161	–1 002
Neubewertung Personalvorsorge		5 051	–1216
Steuere ekte		–890	214
Sonstiges Ergebnis		8 894	–4 233
Gesamtergebnis		92 582	37 473

Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	30.6.2021	31.12.2020
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		114291	99518
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6 546	3 109
Finanzanlagen		0	40000
Forderungen aus Ertragssteuern		27654	20715
Sonstige Forderungen		580	212
Vertragsvermögenswerte		25534	32304
Promotion (Liegenschaften)	8	253879	249793
Aktive Rechnungsabgrenzung		22552	24157
Total Umlaufvermögen		451 036	469 808
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
› Geschäftsliegenschaften	6	1 724 530	1 613 720
› Wohnliegenschaften	6	1 282 870	1 219 960
› Entwicklungsliegenschaften	6	65756	95588
› Anlageliegenschaften im Bau	6	98 660	163730
Sachanlagen			
› Selbst genutzte Liegenschaften		12560	12990
› Übrige Sachanlagen		5579	5494
Immaterielle Anlagen		6345	6842
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		28561	28263
Finanzanlagen		2552	2482
Latente Steuerguthaben		1903	1043
Total Anlagevermögen		3 229 314	3 150 113
Total Aktiven		3 680 351	3 619 921

TCHF	Erläuterungen	30.6.2021	31.12.2020
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	161948	314726
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9	230	268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13566	14012
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		9467	6817
Derivative Finanzinstrumente	9	0	707
Sonstige Verbindlichkeiten		3554	1565
Vertragsverbindlichkeiten		862	2378
Käuferanzahlungen		60	108
Passive Rechnungsabgrenzung		56835	54966
Total kurzfristiges Fremdkapital		246522	395546
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	1528730	1410222
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9	1658	1752
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		4316	8995
Derivative Finanzinstrumente	9	26858	32385
Latente Steuerverbindlichkeiten		214634	206177
Total langfristiges Fremdkapital		1776196	1659531
Total Fremdkapital		2022718	2055078
Eigenkapital	11		
Aktienkapital		88461	88461
Eigene Aktien		–990	–1994
Kapitalreserven		136788	136723
Gewinnreserven		1433374	1341653
Total Eigenkapital		1657633	1564843
Total Passiven		3680351	3619921

Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2021	H1 2020
Gewinn vor Steuern		104154	51630
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	6	–19914	–25084
Aktienbasierte Vergütungen		207	227
E ekt aus Linearisierung der Mieterträge		–1783	–328
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		2490	2165
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		756	789
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften		0	–1459
Gewinn aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		0	–1
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		–297	–322
Finanzergebnis		11514	14526
Veränderungen			
› Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		21795	–3593
› Vertragsvermögenswerte		–19762	–5733
› Promotion (Liegenschaften)		–3726	–6786
› Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		1274	–1699
› Personalvorsorgeverbindlichkeiten		372	580
› Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–886	1547
› Vertragsverbindlichkeiten		–1516	837
› Käuferanzahlungen		1252	550
› Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		5002	4154
Bezahlte Ertragssteuern		–19126	–3281
Geld uss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash ow)		81 809	28 718
Aktivierte Eigenleistungen		–1419	–1587
Investitionen in Finanzanlagen		0	–150000
Investitionen in Anlageliegenschaften	6	–56657	–50780
Investitionen in Sachanlagen		–617	–94
Investitionen in immaterielle Anlagen		–259	–519
Devestition Finanzanlagen		40000	40000
Devestition Sachanlagen		0	1
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten		0	7350
Erhaltene Dividenden		70	141
Erhaltene Zinsen		32	84
Geld uss aus Investitionstätigkeit		–18 851	–155 404
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	9	249400	382487
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	9	–283378	–166893
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten		–133	–147
Bezahlte Zinsen		–14074	–15293
Geld uss aus Finanzierungstätigkeit		–48 185	200 154
Veränderung üssige Mittel		14 773	73 468
Flüssige Mittel Anfang Periode		99518	45823
Flüssige Mittel Ende Periode		114 291	119 291

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläuterungen	Aktien-kapital	Eigene Aktien	Kapital-reserven	Hedging-reserve	Übrige Gewinn-reserven	Total Gewinn-reserven	Total Eigenkapital
Bestand 31.12.2019/ 1.1.2020		154 476	–1 110	136 604	–25 572	1 267 858	1 242 286	1 532 256
Gewinn H1						41 706	41 706	41 706
Cash ow-Hedges:								
› Marktwertänderungen					–3 660		–3 660	–3 660
› Transfer in die Erfolgsrechnung					66		66	66
› Steuere ekte					362		362	362
Personalvorsorge:								
› Neubewertung						–1 216	–1 216	–1 216
› Steuere ekt						214	214	214
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	–3 231	–1 002	–4 233	–4 233
Gesamtergebnis		0	0	0	–3 231	40 705	37 473	37 473
Aktienbasierte Vergütungen:								
› VR und Management			474	95		–342	–342	227
Bestand 30.6.2020		154 476	–637	136 699	–28 804	1 308 221	1 279 417	1 569 956
Bestand 31.12.2020/ 1.1.2021		88 461	–1 994	136 723	–27 309	1 368 962	1 341 653	1 564 843
Gewinn H1						83 688	83 688	83 688
Cash ow-Hedges:								
› Marktwertänderungen					5 527		5 527	5 527
› Transfer in die Erfolgsrechnung					66		66	66
› Steuere ekte					–859		–859	–859
Personalvorsorge:								
› Neubewertung						5 051	5 051	5 051
› Steuere ekt						–890	–890	–890
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	4 733	4 161	8 894	8 894
Gesamtergebnis		0	0	0	4 733	87 849	92 582	92 582
Aktienbasierte Vergütungen:								
› VR und Management			1 004	64		–861	–861	207
Bestand 30.6.2021		88 461	–990	136 788	–22 576	1 455 950	1 433 374	1 657 633

Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss

Allgemeine Informationen

1. Geschäftstätigkeit

Die Mobimo-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung mit Aktivitäten ausschliesslich in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit umfasst einerseits das langfristige Halten und Bewirtschaften von Geschäfts- und Wohnliegenschaften und anderseits 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 2021 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 2021 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2020 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 2021 neu angewendeten Standards und Interpretationen den in der Konzernrechnung 2020 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 2020, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften, die Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen (Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten und Passive Rechnungsabgrenzung), der Verkaufserlöse und der Gesamtkosten von Promotionen (Promotion (Liegenschaften) und Passive Rechnungsabgrenzung) sowie die Ertragssteuern.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Bewertungen von Immobilien aus den Sektoren Hotellerie sowie Freizeiteinrichtungen sind in Erläuterung 6 beschrieben.

Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2021 die folgenden, neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- Änderungen zu IFRS 16 – Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen,
- Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 (Phase 2) – Reform des Referenzzinssatzes.

Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den konsolidierten Zwischenabschluss 2021.

Veröffentlichte, aber noch nicht angewendete Standards/Interpretationen

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

Standard/Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
Änderungen zu IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach 30. Juni 2021	*	1.4.2021	Geschäftsjahr 2021
Änderungen zu IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IFRSs 2018 2020	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 2020	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IAS 16	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
IFRS 17 (inkl. Änderungen)	Versicherungsverträge	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 1	Klassi zierung von Schulden als kurz- oder langfristig	**	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 1	O enlegung von Rechnungslegungsmethoden	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 8	De nition von rechnungslegungbezogenen Schätzungen	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	**	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023

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

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 2021

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	63325	1526	64851		64851
Erfolg aus Neubewertung	15355	4559	19914		19914
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)		118330	118330		118330
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften			0		0
Sonstige Erlöse	3130	9	3139		3139
Total Segmentertrag	81 810	124 424	206 234		206 234
Segmentergebnis EBIT[1]	61 499	54 384	115 883	–511	115 372
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					297
Finanzergebnis					–11514
Gewinn vor Steuern (EBT)					104 154
Steuern					–20466
Gewinn					83 688
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)		253879	253879		253879
Vertragsvermögenswerte[2]		25534	25534		25534
Anlageliegenschaften	3 073 156		3 073 156		3 073 156
Selbst genutzte Liegenschaften	12560		12560		12560
Anlageliegenschaften im Bau		98 660	98 660		98 660
Total Segmentaktiven	3 085 716	378 073	3 463 789		3 463 789
Nicht zugeteilte Aktiven				216562	216562
Total Aktiven					3 680 351
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	–1316	–403	–1719		–1719
Investitionen in Anlagevermögen	50928	9561	60489	876	61365

[1] Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand des Verwaltungsrat.
[2] Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 862 gegenüber.

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2020

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	56819	3326	60145		60145
Erfolg aus Neubewertung	–4653	29737	25 084		25 084
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)		25105	25105		25105
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1459		1459		1459
Sonstige Erlöse	2784	3	2787		2787
Total Segmentertrag	56 408	58 172	114 580		114 580
Segmentergebnis EBIT[1]	36 086	30 287	66 373	–539	65 834
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures					322
Finanzergebnis					–14526
Gewinn vor Steuern (EBT)					51 630
Steuern					–9923
Gewinn					41 706
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)		280969	280969		280969
Vertragsvermögenswerte[2]		20093	20093		20093
Anlageliegenschaften	2 919 044		2 919 044		2 919 044
Selbst genutzte Liegenschaften	14114		14114		14114
Anlageliegenschaften im Bau		153190	153190		153190
Total Segmentaktiven	2 933 158	454 252	3 387 410		3 387 410
Nicht zugeteilte Aktiven				321753	321753
Total Aktiven					3 709 163
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	–1287	–661	–1949		–1949
Investitionen in Anlagevermögen	31812	8451	40263	613	40876

[1] Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.
[2] Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von 136 TCHF gegenüber.

Anlageportfolio

5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	H1 2021	H1 2020
Geschäftsliegenschaften	41 725	36 385
Wohnliegenschaften	21 854	22 253
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	63 579	58 638
Vermietete Liegenschaften Promotion[1]	1 272	1 506
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	64 851	60 145
Geschäftsliegenschaften	–5 803	–5 239
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	–377	–266
Wohnliegenschaften	–2 652	–2 453
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	27	5
Aufwand Anlageliegenschaften	–8 806	–7 954
Vermietete Liegenschaften Promotion[1]	–195	–206
Debitorenverlust Promotion	7	18
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	–8 994	–8 142
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	55 857	52 003

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

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2021 ist weiterhin beein usst durch die Covid-19-Pandemie, wenn auch im Vergleich zur Vergleichs periode auf tieferem Niveau.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronakrise setzt sich der Mietertrag per 30. Juni 2021 wie folgt zusammen:

TCHF	H1 2021	H1 2020
Vertragliche Mieten Geschäftsliegenschaften	42 559	40 493
Covid-19-E ekte	–834	–4 108
Mietertrag Geschäftsliegenschaften	41 725	36 385
Vertragliche Mieten Wohnliegenschaften	21 999	22 482
Covid-19-E ekte	–145	–229
Mietertrag Wohnliegenschaften	21 854	22 253
Vertragliche Mieten Promotion	1 274	1 525
Covid-19-E ekte	–3	–19
Mietertrag Promotion	1 272	1 506
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	64 851	60 145

Unter den Covid-E ekten werden vereinbarte und erwartete Miet erlasse sowie im ersten Halbjahr 2021 auch positive E ekte aus nicht realisierten erwarteten Mieterlassen des Vorjahres gezeigt.

Die Mieterlasse bei den Wohnliegenschaften betre en Geschäfts mieten in Liegenschaften mit überwiegender Wohnnutzung. Die vereinbarten und auch die erwarteten Mietzinserlasse wurden als Reduktion des Mietertrags verbucht.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	30.6.2021	31.12.2020
Swisscom-Gruppe	5,9	6,3
SV Group	5,0	5,3
Coop-Gruppe	2,8	2,9
Senevita AG	2,6	2,8
Rockwell Automation Switzerland	2,4	2,5
Total	18,7	19,8

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

TCHF	Geschäftsliegenschaften	Wohnliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau	30.6.2021 Total
innerhalb des 1. Jahres	75426	4886	184	80496
innerhalb des 2. Jahres	60114	3566	84	63764
innerhalb des 3. Jahres	51234	2723	24	53980
innerhalb des 4. Jahres	45198	2184	7	47389
innerhalb des 5. Jahres	39484	1122	7	40613
innerhalb des 6. Jahres und länger	305808	2544	33	308385
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	577 264	17 024	339	594 627

TCHF	Geschäftsliegenschaften	Wohnliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau	31.12.2020 Total
innerhalb des 1. Jahres	73432	4676	3184	81293
innerhalb des 2. Jahres	60733	3370	1589	65691
innerhalb des 3. Jahres	50867	2869	767	54503
innerhalb des 4. Jahres	43285	2383	88	45756
innerhalb des 5. Jahres	37824	1482	69	39374
innerhalb des 6. Jahres und länger	316698	2512	92	319303
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	582 840	17 292	5 788	605 920

6. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäfts liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	30.6.2021 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 613 720	1 219 960	95 588	163 730	3 092 998
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 487 937	924838	118924	140258	2 671 957
Zugänge aus Käufen	42 177	0	0	0	42 177
Zugänge aus Investitionen[1]	3 722	2 619	290	9 371	16002
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	190	190
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	624	–32	0	0	592
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	–57	0	0	0	–57
Transfer zwischen Kategorien	75027	34682	–40724	–68985	0
Bestand 30. Juni	1 609 430	962 107	78 490	80 834	2 730 860
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	125783	295122	–23337	23472	421041
Höherbewertungen[2]	10723	17808	0	4 559	33090
Tieferbewertungen[2]	–11919	–785	–472	0	–13176
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	0	0	0	0	0
Transfer zwischen Kategorien	–9487	8618	11074	–10205	0
Kumulierte Neubewertung 30. Juni	115 100	320 763	–12 735	17 826	440 955
Verkehrswert 30. Juni	1 724 530	1 282 870	65 756	98 660	3 171 816
davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	0	0	466	0	466
Verkehrswert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 30. Juni	1 724 530	1 282 870	65 290	98 660	3 171 350

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

[2] Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften bzw. Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per 30. Juni 2021 im Bestand der Anlageliegenschaften be nden.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden die folgenden Liegenschaften erworben.

Liegenschaft	Anlagekategorie
St. Gallen, Oberer Graben 16	Geschäftsliegenschaft
Zug, Poststrasse 30	Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstrasse 694	Geschäftsliegenschaft

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Genf, Rue des Etuves 16-18	
Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Friesenbergstrasse 75	
Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	
Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Lausanne, Rue de Genève 19, 21	
Zürich, Im Tiergarten 7	
Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau

Die Anlageliegenschaften werden durch das externe, unabhängige und quali zierte Liegenschaftenbewertungsunternehmen 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.

In Folge der Covid-19-Pandemie sind unverändert zur Situation per 31. Dezember 2020 gemäss JLL sieben Bewertungen von Immobilien im Portfolio von Mobimo aus den Sektoren Hotellerie sowie Freizeiteinrichtungen per Bewertungsstichtag mit einer erhöhten Bewertungsunsicherheit behaftet. Für diese Liegenschaften geht JLL von erhöhten Risiken aus, da einerseits die Liquidität dieser Liegenschaften als geringer eingeschätzt wird und andererseits rasche Änderungen der Mieterbonitäten vorkommen können. Insgesamt machen diese sieben Liegenschaften, für die eine erhöhte Unsicherheit ausgewiesen wird, rund 8,3% des gesamten Portfoliowerts aus, weshalb JLL die deklarierten Unsicherheiten im Portfoliokontext als unwesentlich erachtet. Mobimo kommt diesbezüglich zum selben Schluss und be ndet die von JLL beschriebenen Unsicherheiten im Portfoliokontext ebenfalls als unwesentlich. Weiterführende Informationen zur Bewertungsmethode und zu den Auswirkungen von Covid-19 auf die Bewertungen sind im Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers auf Seiten 44 bis 48 enthalten.

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) 2021	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2020
Geschäftsliegenschaften Stufe 3 DCF	2021: 1 725 2020: 1 614	Diskontierungssatz (nominal)	3,30% bis 5,45% (4,06%)	3,30% bis 5,65% (4,14%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,80% bis 4,95% (3,56%)	2,80% bis 5,15% (3,64%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 288)	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 291)
		Strukturelle Leerstandsquote	2,00% bis 19,95% (6,43%)	0,00% bis 19,95% (6,21%)
Wohnliegenschaften Stufe 3 DCF	2021: 1 283 2020: 1 220	Diskontierungssatz (nominal)	2,80% bis 3,55% (3,11%)	2,85% bis 3,65% (3,18%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,30% bis 3,05% (2,61%)	2,35% bis 3,15% (2,68%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 157 bis CHF 389 (CHF 287)	CHF 162 bis CHF 387 (CHF 288)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,00% bis 6,43% (2,80%)	1,00% bis 6,39% (2,83%)
Entwicklungsliegenschaften Stufe 3 DCF	2021: 65 2020: 95	Diskontierungssatz (nominal)	4,15% bis 5,50% (4,23%)	3,35% bis 5,50% (4,14%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,65% bis 5,00% (3,73%)	2,85% bis 5,00% (3,64%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 107 bis CHF 401 (CHF 203)	CHF 106 bis CHF 401 (CHF 255)
		Strukturelle Leerstandsquote	4,38% bis 19,66% (6,17%)	3,90% bis 19,32% (5,57%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2021: 99 2020: 164	Diskontierungssatz (nominal)	3,20% bis 4,35% (3,34%)	3,15% bis 4,05% (3,61%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,70% bis 3,85% (2,84%)	2,65% bis 3,55% (3,11%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 278 bis CHF 357 (CHF 311)	CHF 245 bis CHF 285 (CHF 257)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,44% bis 5,00% (3,06%)	1,45% bis 10,10% (5,56%)

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz 3,65% per 30. Juni 2021 (per 31. Dezember 2020 3,73%), in der Bandbreite von 2,80% bis 5,50% (per 31. Dezember 2020 2,85% bis 5,65%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz beträgt 3,15% (per 31. Dezember 2020 3,23%), in der Bandbreite von 2,30% bis 5,00% (per 31. Dezember 2020 2,35% bis 5,15%).

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze um 0,25 Basispunkte würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2021 um 9,3% bzw. um CHF 296 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze um 0,25 Basispunkte würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2021 um 7,9% bzw. um CHF 249 Mio. reduzieren.

Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 30.6.2021	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 30.6.2021	Veränderung Fair Value in % 31.12.2020	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2020
–0,40	15,8%	501	15,4%	476
–0,30	11,4%	362	11,1%	344
–0,25	9,3%	296	9,1%	281
–0,20	7,3%	232	7,1%	221
–0,10	3,5%	112	3,5%	107
+0,10	–3,3%	–105	–3,2%	–100
+0,20	–6,4%	–203	–6,3%	–194
+0,25	–7,9%	–249	–7,7%	–238
+0,30	–9,3%	–295	–9,1%	–282
+0,40	–12,0%	–381	–11,8%	–365

Per 30. Juni 2021 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 56,6 Mio. (31. Dezember 2020 CHF 42,5 Mio.). Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmer/-planern für Anlageliegenschaften im Bau. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 100 Mio. (31. Dezember 2020 CHF 141,7 Mio.).

Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	H1 2021	H1 2020
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	99049	23450
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	19281	1655
Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	118 330	25 105
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	–42547	–20373
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	–14828	–2272
Veränderungen von Wertberichtigungen	–6605	260
Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	–63 979	–22 385
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	54 351	2 720

Der Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) umfasst die Erträge aus laufenden Projekten für Drittinvestoren (POC) sowie den Ertrag aus dem Verkauf des Projekts Dübendorf, Zürichstrasse 98 an einen Investor.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) sind der Verkauf der letzten Wohnung des Projekts Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) sowie der anteilige Umsatz der beurkundeten Wohnungen des sich im Bau befindlichen Projekts Meggen, Gottliebenrain 5/7 enthalten. In der Berichtsperiode konnten zehn Wohnungen beurkundet werden, womit nun 31 von insgesamt 36 Wohnungen und Gewerbeeinheiten beurkundet sind.

8. Promotion (Liegenschaften)

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	30.6.2021	31.12.2020
Bauland/Entwicklungsprojekte	142049	124733
Immobilien im Bau	4 660	12567
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	107171	112493
Total Promotion (Liegenschaften)	253 879	249 793

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

Für die Liegenschaft Uster, Brauereistrasse konnte der Erwerb mit dem Vollzug des im Vorjahr beurkundeten Kaufvertrags abgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bauland für ein Stockwerkeigentumsprojekt. Die im Vorjahr abgeschlossenen Kaufrechtsverträge für die Liegenschaften Lausanne, Avenue de Beaumont 76 sowie Lausanne, Chemin de Montétan 11 wurden ausgeübt. Die für die Entwicklung von Stockwerkeigentumsprojekten erworbenen Liegenschaften sind bebaut und vermietet, weshalb sie nach dem Erwerb als Umwandlungsobjekte geführt werden.

Beim sich im Bau befindlichen Stockwerkeigentumsprojekt Meggen, Gottliebenrain 5/7 konnten zehn weitere Kaufverträge mit den Käufern beurkundet werden, welche nun ebenfalls unter den Vertragsvermögenswerten geführt werden. Es verbleiben fünf Wohnungen im Bestand (vgl. Erläuterung 7).

Aus der Kategorie Fertig erstellte Liegenschaften und Umwandlungsobjekte konnte die Liegenschaft Dübendorf, Zürichstrasse 98 inklusive des entwickelten Neubauprojekts an einen Drittinvestor verkauft werden. Zudem wurde die letzte Wohnung des Projekts Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) verkauft.

Finanzierung

9. Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie derivative Finanzinstrumente

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

TCHF	31.12.2020	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen					30.6.2021
		Auf-nahme	Rück-zahlung	Auf-nahme	Rück-zahlung	Amorti-sation	Fair-Value-Verände-rungen	Umgliede-rung	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	8 057	0	–1 578	0	0	0	0	1 247	7 725
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	106 768	0	–81 800	0	0	–15	0	129 270	154 223
Anleihe	199 901	0	–200 000	0	0	99	0	0	0
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	314 726	0	–283 378	0	0	84	0	130 517	161 948
Hypotheken	661 253	50 000	0	0	0	–482	0	–130 517	580 254
Anleihen	748 969	199 400	0	0	0	106	0	0	948 475
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 410 222	249 400	0	0	0	–376	0	–130 517	1 528 730
Total Finanzverbindlichkeiten	1 724 948	249 400	–283 378	0	0	–292	0	0	1 690 678
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	268	0	–133	0	0	0	0	94	230
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	1 752	0	0	0	0	0	0	–94	1 658
Total Leasingverbindlichkeiten	2 020	0	–133	0	0	0	0	0	1 887
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	707	0	0	0	0	0	–707	0	0
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	707	0	0	0	0	0	–707	0	0
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	32 385	0	0	0	0	0	–5 527	0	26 858
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	32 385	0	0	0	0	0	–5 527	0	26 858
Total derivative Finanzinstrumente	33 092	0	0	0	0	0	–6 234	0	26 858

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Finanzverbindlichkeiten

In der Berichtsperiode wurde eine neue Anleihe über CHF 200 Mio. mit einer Laufzeit von 5,8 Jahren aufgenommen. In den Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	0,25%-Anleihe (2021 – 2027)	0,25%-Anleihe (2020 – 2028)	Total
Emissionserlös	197967	154474	149452	225119	0	219297	946308
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	1 934	244	341	–30	0	72	2 561
Bestand 1.1.2021	199901	154718	149793	225089	0	219369	948870
Emissionserlös netto	0	0	0	0	199400	0	199400
Amortisationen Emissionskosten	99	48	17	–13	13	42	205
Rückzahlung	200000	0	0	0	0	0	200000
Bilanzwert 30.6.2021	0	154766	149810	225076	199413	219411	948475

Eckwerte	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	0,25%-Anleihe (2021 – 2027)	0,25%-Anleihe (2020 – 2028)
Volumen	CHF 155 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 220 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (2.10.2018 – 2.10.2023)	10 Jahre (16.9.2014 – 16.9.2024)	9 Jahre (20.3.2017 – 20.3.2026)	5,833 Jahre (19.5.2021 – 19.3.2027)	8 Jahre (23.3.2020 – 23.3.2028)
Zinssatz	0,875% p.a., zahlbar jährlich am 2.10., erstmals am 2.10.2019	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmals am 16.9.2015	0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmals am 20.3.2018	0,25% p.a., zahlbar jährlich am 19.3., erstmals am 19.3.2022	0,25% p.a., zahlbar jährlich am 23.3., erstmals am 23.3.2021
Effektivzinssatz	0,9562%	1,9264%	0,7550%	0,3139%	0,3015%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	39863345	25237980	35483611	110109661	50607121

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

TCHF	30.6.2021	31.12.2020
Fällig innerhalb des 1. Jahres	161948	314726
Fällig innerhalb des 2. Jahres	119459	154504
Fällig innerhalb des 3. Jahres	167652	203985
Fällig innerhalb des 4. Jahres	202447	170044
Fällig innerhalb des 5. Jahres	336109	127840
Fällig innerhalb des 6. Jahres	242626	264 779
Fällig innerhalb des 7. Jahres	259676	68942
Fällig innerhalb des 8. Jahres	265	219634
Fällig innerhalb des 9. Jahres	265	265
Fällig innerhalb des 10. Jahres	265	265
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	199965	199965
Total Finanzverbindlichkeiten	1 690 678	1 724 948

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2021 5,5 Jahre (31. Dezember 2020 5,0 Jahre).

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

TCHF	30.6.2021	31.12.2020
bis zu 1 Jahr	161948	314726
bis 2 Jahre	119459	154504
bis 3 Jahre	167652	203985
bis 4 Jahre	202447	170044
bis 5 Jahre	336109	127840
mehr als 5 Jahre	703062	753850
Total Finanzverbindlichkeiten	1 690 678	1 724 948

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2021 belief sich auf 1,40% (Gesamtjahr 2020 1,56%).

Leasingverbindlichkeiten

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

10. Finanzinstrumente

Fair Values

Die Bilanzwerte der üssigen Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der übrigen kurzfristigen Forderungen, der Finanzanlagen (z.B. Festgelder) und des kurzfristigen Fremdkapitals entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeit oder der Vertragskonditionen annähernd den Fair Values.

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

Bei den x verzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cash ows. Die Zinssätze für diskontierten zukünftiger Cash ows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread je nach Laufzeit zwischen 73 und 128 Basispunkten (31. Dezember 2020 zwischen 88 und 130 Basispunkten). Die per 30. Juni 2021 verwendeten Diskontierungssätze betrugen zwischen 0,42% und 1,59% (31. Dezember 2020 zwischen 0,42% und 1,25%). Für kotierten Obligationenanleihen entspricht der Fair Value dem Kurs per Stichtag.

	Buchwert 30.6.2021	Fair Value 30.6.2021	Buchwert 31.12.2020	Fair Value 31.12.2020
Hypotheken (Stufe 2)	742203	773 338	776 078	813999
Anleihen (Stufe 1)	948475	967728	948870	970170
Total	1 690 678	1 741 066	1 724 948	1 784 169

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 de niert:

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 2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2552
Derivative Finanzinstrumente	0	26858	0

31. Dezember 2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2482
Derivative Finanzinstrumente	0	33092	0

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

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

11. Eigenkapital

Per 30. Juni 2021 beträgt das Aktienkapital CHF 88,5 Mio. und setzt sich aus 6601547 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 13.40 zusammen. Es wurden 668 eigene Aktien per 30. Juni 2021 gehalten.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1.1.2020	6 601 547	–4 382	6 597 165
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		1 952	1 952
Rückkauf eigener Aktien		–5000	–5000
Bestand 31.12.2020/1.1.2021	6 601 547	–7 430	6 594 117
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		3 762	3 762
Bestand 30.6.2021	6 601 547	–3 668	6 597 879

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 wurde eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion mit Mittelfreigabe beschlossen. Die Aktienkapitalherabsetzung wurde am 7. Juli 2021 im Handelsregister eingetragen und am 16. Juli 2021 an die Aktionäre ausbezahlt. In der Folge reduzierte sich nach dem Bilanzstichtag das Aktienkapital um CHF 66 Mio.

Übrige Erläuterungen/ Weitere nanzielle Informationen

12. Gewinn je Aktie/Net Asset Value

Der Gewinn je Aktie (Earnings per share) berechnet sich aus dem den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbaren Konzern ergebnis durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausste hender Aktien während der Berichtsperiode. Der verwässerte Gewinn je Aktie berücksichtigt zusätzlich die Aktien, die aus der Ausübung von Optionen und der Wandlung von Wandel anleihen in Aktien entstehen können. In der Berichtsperiode be stehen keine Verwässerungse ekte

Der Gewinn je Aktie ist per Bilanzstichtag wie folgt:

	H1 2021	H1 2020
Gewinn je Aktie in CHF	12.69	6.32
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12.69	6.32
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	10.19	3.26
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	10.19	3.26

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

TCHF	H1 2021	H1 2020
EBITDA exkl. Neubewertung	97176	42699
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	95457	40750
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung	84240	26546
Gewinn exkl. Neubewertung	67252	21514

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

Der NAV je Aktie ist per Bilanzstichtag wie folgt:

	30.6.2021	31.12.2020
NAV je Aktie in CHF	251.24	237.31
NAV je Aktie verwässert in CHF	251.24	237.31

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 23. Juli 2021 vom Verwaltungsrat zur Verö entlichung genehmigt.

Die anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 beschlossene Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion wurde am 7. Juli 2021 im Handelsregister eingetragen und am 16. Juli 2021 an die Aktionäre ausbezahlt (vgl. Erläuterung 11).

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2021 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2021 zur Folge hätten oder an dieser Stelle o engelegt werden müssten.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum[1]	Projektbeschrieb[2]	Buchwert in TCHF[3]	Baujahr
Arlesheim, Bruggweg 60	NW	open	8114	1904
Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux	W	open	16000	
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	BE	open	6425	
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	BE	open	10355	
Köniz, Niederwangen, Ried Ost[4]	BE	open	925	
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	BE	open	2404	
Maur, Dorfacherstrasse	ZH	open	12759	1959
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	Z	79 STWE	17020	
Oberägeri, Lutisbachweg	Z	open	44806	1904/1917
Uster, Brauereistrasse	ZH	open	23240	
10 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte			142049	
Meggen, Gottliebenrain 5/7	Z	36 STWE	4660	
1 Immobilie im Bau			4660	
Allaman, Chemin des Grangettes 2[5]	W	open	25205	1991
Dübendorf, Birchlenstrasse 20–26[5]	ZH	open	16364	1951
Horgen, Allmendgütlistrasse 35–39[5]	ZH	open	18091	1955
Lausanne, Avenue de Beaumont 76[5]	W	open	9221	1938
Lausanne, Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66[5]	W	open	11880	1902/1930
Zürich, Katzenbachstrasse 239[5]	ZH	open	7358	1969
Zürich, Letzigraben 114/116[5]	ZH	open	19052	1960
7 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte			107171	
18 Promotionen (Liegenschaften)[6]			253879	

1 BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich. Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.
2 STWE: Stockwerkeigentum.
3 Angaben per 30.6.2021.
4 An der Volksabstimmung vom Mai 2019 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Köniz der Abgabe des Lands im Baurecht an Mobimo und eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zugestimmt. Zwischen der Gemeinde und Mobimo wurde im April 2020 ein Baurechtsvorvertrag abgeschlossen, der den Abschluss eines Baurechtsve vorsieht. Somit wird Mobimo dieses Projekt realisieren können, jedoch sind die genauen Termine noch nicht bekannt.
5 Umwandlungsobjekte.
6 Allaman, Chemin des Grangettes 2 und Köniz, Hallmatt, Unders Juuch sind als Geschäftsliegenschaften (Promotion) eingeteilt, weil mehrheitlich eine geschäftliche Nutzung vorgesehen ist. Die übrigen Promotionen sind als Wohnliegenschaften (Promotion) klassiert (vgl. Immobilienportfolio Seite 6). Die geplante Nutzung der einzelnen Promotionen kann in der Planungsphase ändern und stellt die aktuelle Erwartung dar.

	Realisations-zeitraum	Projektstand[3]	Verkaufs-volumen in TCHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag)[3]	Erwerbsdatum	Grundstücks-fläche in m²	Kataster der belasteten Standorte
	offen	in Planung	offen	offen	Mai 2019	3 758	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	21 231	Ja (unbedeutend)
	offen	in Planung	offen	offen	Nov 2018	10 273	Ja (unbedeutend)
	offen	in Planung	offen	offen	Dez 2018	21 407	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	offen	7 740	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	13 080	Ja (unbedeutend)
	offen	in Planung	offen	offen	Dez 2019/Juni 2020	5 033	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	2014/2015	15 522	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Okt 2019	24 167	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Jan 2021	5 335	Nein
						127 546	
	2020/2022	Bauprojekt	50 550	31/36	Juli 2017	5 207	Nein
			50 550			**5 207**	
	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 2018	5 526	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Feb 2021	2 190	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	März 2021	1 406	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	März 2008	1 987	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Juli 2019	2 330	Nein
						41 498	
			50 550			**174 251**	

Projektbeschreibungen

Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39

Projektbeschreibung	In Horgen an ruhiger Lage mit grösstenteils Seesicht entstehen 38 Stockwerkeigentumseinheiten in drei Häusern.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baueingabe wurde im zweiten Quartal 2021 eingereicht. Die Bewilligung wird voraussichtlich bis Ende 2021 in Rechtskraft erwachsen. Der Baustart ist für Mitte 2022 geplant und die Fertigstellung wird für Ende 2024 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Maur, Dorfacherstrasse

Projektbeschreibung	In Maur werden an Hanglage mit Sicht auf die Berge und den Greifensee 25 bis 30 Stockwerkeinheiten geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Mobimo überarbeitet das per Anfang 2021 erstellte Bauprojekt. Auf dieser Grundlage soll per 2022 das Baugesuch eingereicht werden. Die Fertigstellung wird für das Jahr 2025 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Meggen, Gottliebenrain 5/7

Projektbeschreibung	Das Projekt Grace in Meggen besteht aus drei Minergie-Mehrfamilienhäusern an leichter Hanglage mit 30 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum, sechs Gewerbeeinheiten, 56 Tiefgaragenplätzen und acht Aussenparkplätzen. Die Überbauung wird Sicht auf den Vierwaldstättersee aufweisen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt auf einer Grundstücks äche von 2075 m² (Wohnanteil 90%, Gewerbeanteil 10%) wird mit einem Generalplaner realisiert. Auf Frühjahr 2022 ist die Fertigstellung geplant.
Vermarktung	Per Stichtag waren von den 36 Einheiten zwei Wohneinheiten reserviert und 25 Wohneinheiten bzw. sechs Gewerbeeinheiten beurkundet.

Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	
Projektbeschreibung	In Merlischachen ist der Bau von 79 Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Gegen die Baubewilligung wurde Einsprache erhoben. Das Bundesgericht hat eine Beschwerde abgewiesen. Aufgrund der Einsprachen wurde ein neues Baugesuch mit Projektanpassungen eingereicht und das Bewilligungsverfahren eingeleitet. Mobimo geht davon aus, dass die Fertigstellung 2026 erfolgen wird.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Oberägeri, Lutisbachweg	
Projektbeschreibung	In Oberägeri werden auf einem Grundstück an bevorzugter Hanglage mit Sicht auf den Ägerisee 90 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum in zehn Häusern geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Im ersten Quartal 2021 erfolgte die Baueingabe. Mobimo erwartet die Rechtskraft dieses Jahr. Der Baubeginn soll 2022 erfolgen und die Fertigstellung wird für das Jahr 2025 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Zürich, Letzigraben 114/116	
Projektbeschreibung	Im Westen der Stadt Zürich werden 36 Wohnungen geplant. Es ist noch offen, ob das gesamte Projekt als Anlageobjekt an einen Drittinvestor verkauft wird oder ob die Wohnungen als Stockwerkeigentumseinheiten verkauft werden.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baueingabe für das Projekt ist 2020 erfolgt, weshalb die Rechtskraft der Baubewilligung für 2021 erwartet wird. Die TU-Submission soll ebenfalls im Jahr 2021 abgeschlossen werden. Der allfällige Verkauf als Projekt soll mit einem unterschriftsreifen TU-Vertrag erfolgen. Werden die Wohnungen als Stockwerkeigentum verkauft, erwartet Mobimo die Fertigstellung für das Jahr 2024.
Vermarktung	Nach Festlegung der Verkaufsstrategie (Projektverkauf an Dritte oder STWE-Verkauf) werden die Vermarktungsunterlagen vorbereitet.

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

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschafts-raum[1]	Objekt-beschrieb[2]	Marktwert in TCHF[3]	Baujahr	Renovations-jahr	Bruttorendite in %[4]	Soll-Mietertrag in TCHF[5]
Aarau, Aeschbachweg 6/8	NW	GH/WH	20630	2018		5,1	1048
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	NW	GH	35890	1975	2019	6,1	2184
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	NW	GH	22880	2012		5,5	1263
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	NW	GH	25340	1905/1916/1929/ 1943/1954/1973/ 1974		7,5	1896
A oltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	ZH	GH/WH	80730	2014		4,3	3442
Brugg, Bahnhofstrasse 11	NW	GH	24210	2005		5,2	1250
Cham, Brunnmatt 4/6/8	Z	GH/H	36440	2012		6,5	2361
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Z	GH	9500	1990	2007	9,2	876
Dübendorf, Sonnentalstrasse 5	ZH	GH	28940	1975	2000	6,3	1809
Horgen, Seestrasse 80	ZH	GH	7460	1960	2000/2008	6,9	518
Horgen, Seestrasse 82	ZH	P	6620	2010/2011		4,9	323
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	ZH	GH	46700	1956	2018	6,4	2968
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	O	GH	6270	2007		5,1	318
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	O	GH	50300	1983/2003	2003	7,3	3656
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126	O	BR	1860	n/a		4,3	80
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	Z	GH/WH	35740	2019		5,1	1831
Kriens, Am Mattenhof 8	Z	GH/WH	19910	2019		6,9	1374
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	Z	P	18240	1986	2016	4,3	783
Kriens, Am Mattenhof 12/14	Z	GH/WH	72820	2019		5,2	3820
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	Z	GH/H	40890	2019		5,8	2374
Kriens, Sternmatt 6	Z	GH	7250	1986	2008	7,1	515
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 6 (Horizon)	W	GH	74220	1962	2013	4,2	3128
Lausanne, Chemin de Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36	W	GH/WH	40010	1955		3,5	1405
Lausanne, Place de la Gare 4	W	GH	32950	1961	2000	4,6	1526
Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	W	GH	63410	1955/1958		3,5	2245
Lausanne, Place de l'Europe 6	W	GH/H	5640	1905	2012	4,8	273
Lausanne, Place de l'Europe 7	W	GH	8910	1905	2001	5,0	448
Lausanne, Place de l'Europe 8	W	GH	13190	1911	1989	4,7	620
Lausanne, Place de l'Europe 9	W	GH	25620	1900	2002	5,1	1297
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	W	GH	23130	1904	2002	5,5	1266
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH[5]	35680	1932	1992/2011	3,0	1070
Lausanne, Rue de Genève 17	W	GH	20860	1884	2002	7,1	1490
Lausanne, Rue de Genève 23	W	GH	4370	1915	2005	6,4	281
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	BR	10020	n/a		5,1	506
Lausanne, Rue de la Vigie 3	W	H/GH	23420	2019		5,0	1180
Lausanne, Rue de la Vigie 5	W	GH	14980	1963	1988	5,7	860
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	W	GH	10830	2017		4,8	515
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	W	GH	8890	1921	2009	4,3	378

1 NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.
2 BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.
3 Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.
4 Soll-Mietertrag per 30.6.2021 in % vom Marktwert.
5 Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in %[6]	Total nutzbare Fläche in m²	Anteil Büro in %[7]	Anteil Verkauf in %[7]	Anteil Gewerbe in %[7]	Anteil Wohnungen in %[7]	Übrige Nutzungen in %[7]	Leer äche in %[7]	Eigentum[8]	Erwerbsdatum	Grundstücks-äche in m²	Kataster der belasteten Standorte
51,3	5 696	0,0	0,0	54,4	34,2	11,4	65,1	AE	Okt 2006	3 813	Ja (unbedeutend)
9,2	13 294	61,8	0,0	8,0	1,4	28,8	10,3	AE	März 2004	5 675	Nein
0,0	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	Juni 2001	2 379	Ja (zu überprüfen)
0,0	29 615	0,0	0,0	81,9	0,0	18,1	0,0	AE	Juni 2001/ Okt 2006	14893	Ja (unbedeutend)
0,0	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	Aug 2011	6 455	Nein
7,1	4 052	33,1	33,6	20,9	0,0	12,4	3,3	STWE (773/1000)	Juni 2006	2 726	Nein
1,3	9 870	0,0	20,3	0,0	0,0	79,7	0,0	AE	Juli 2016	7 958	Nein
28,7	4 377	59,8	15,9	15,1	0,0	9,2	22,1	AE	Mai 2009	4 396	Nein
0,9	9 389	16,9	0,0	73,3	0,0	9,8	0,0	AE	März/Dez 1999	4 269	Ja (zu überprüfen)
0,0	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
0,2	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2005	0	Nein
2,4	16 508	16,6	0,0	65,3	0,0	18,1	3,9	AE	Nov 2005	10542	Ja
0,0	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	April 2007	6 993	Nein
0,8	17 787	8,3	89,6	0,0	0,0	2,1	1,0	AE	Nov 2006	25529	Nein
0,0	2 214	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2006	2 214	Nein
16,1	7 729	52,5	12,1	0,0	32,9	2,5	18,5	AE	März 2005/ Feb 2013	3 139	Nein
60,8	4 840	53,1	11,7	0,0	29,0	6,2	70,1	AE	März 2005/ Feb 2013	1 796	Nein
0,0	137	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Feb 2004	5 073	Nein
6,7	13505	55,2	8,9	0,0	32,4	3,5	8,1	AE	März 2005/ Feb 2013	4 799	Nein
19,6	9 473	35,4	0,0	0,8	0,0	63,8	22,6	AE	März 2005/ Feb 2013	3 683	Nein
13,2	6505	0,6	0,0	54,4	0,0	45,0	9,6	AE	Feb 2004	5 678	Nein
0,0	8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	Mai 2010	12612	Ja (unbedeutend)
2,0	5 408	61,0	11,9	0,0	20,5	6,6	4,6	AE	Nov 2020	1 236	Nein
0,0	4 795	63,4	0,0	0,0	0,0	36,6	0,3	AE	Nov 2009	630	Nein
10,3	9 696	68,3	22,5	0,0	1,2	8,0	12,5	AE	Dez 2017	2 105	Nein
0,0	796	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	519	Ja (unbedeutend)
0,0	1 480	63,0	7,8	0,0	0,0	29,2	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)
4,1	4 680	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	2,8	AE	Nov 2009	3 181	Ja (unbedeutend)
3,5	4 026	16,2	34,9	0,0	27,3	21,6	2,4	AE	Nov 2009	2 636	Ja (unbedeutend)
19,8	7 072	46,1	21,6	3,0	0,0	29,3	14,7	AE	Nov 2009	3 257	Ja (unbedeutend)
0,0	2 255	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 056	Ja (unbedeutend)
0,0	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	6 526	Ja (unbedeutend)
0,0	4 596	0,0	0,0	15,1	0,0	84,9	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	37,3	0,0	0,0	42,0	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)

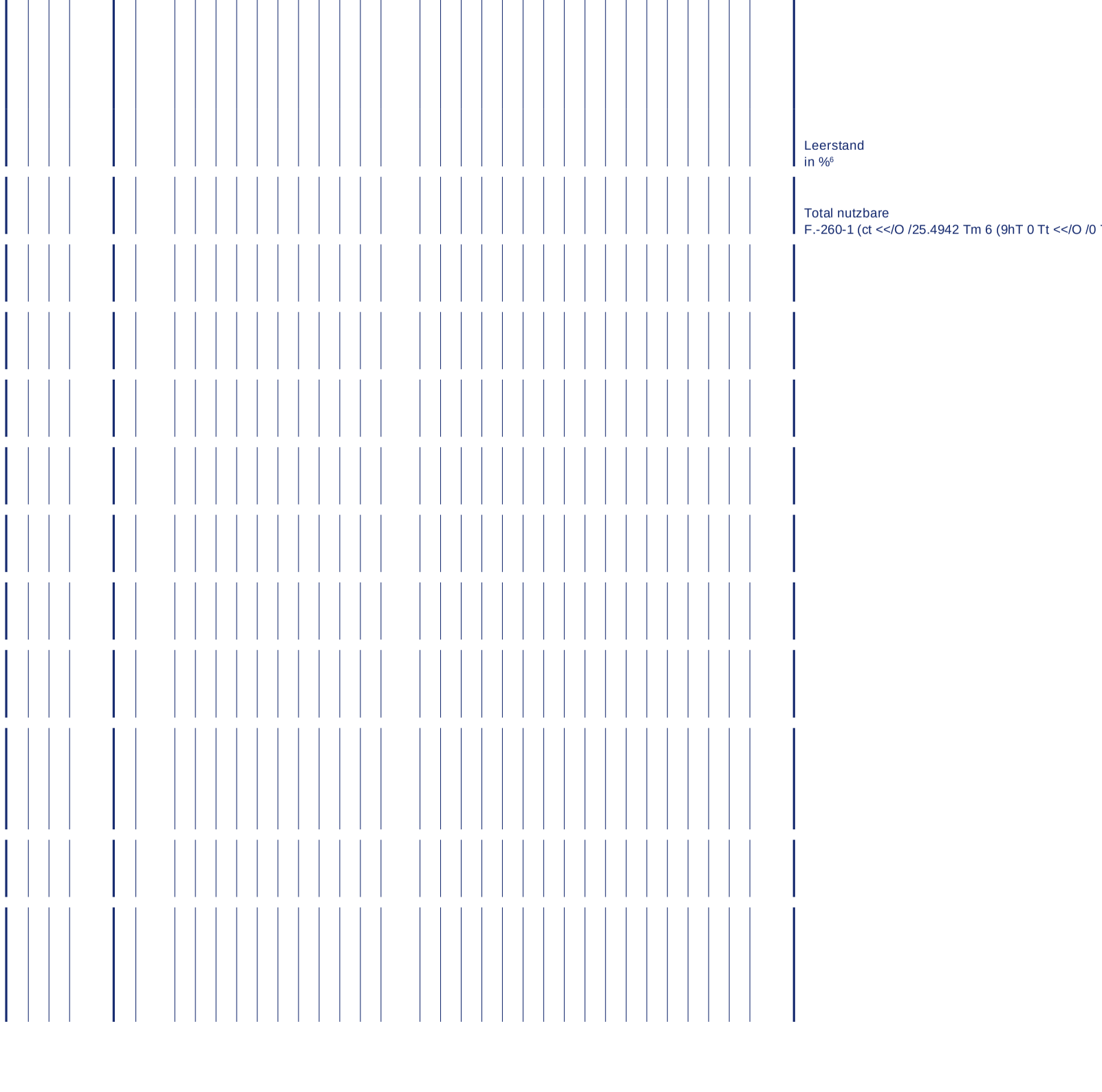
[6] Leerstand per 30.6.2021 in % vom Soll-Mietertrag.
[7] Angaben per 30.6.2021 in % der total nutzbaren Fläche.
[8] AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.
[9] Anteil Renditeobjekt.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschafts-raum[1]	Objekt-beschrieb[2]	Marktwert in TCHF[3]	Baujahr	Renovations-jahr	Bruttorendite in %[4]	Soll-Mietertrag in TCHF[5]
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	W	GH	9390	1946	1998	5,4	510
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	W	GH	3300	1918	2004	7,3	242
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH	6460	1912	2007	5,2	338
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 24	W	GH	45590	2013		4,9	2253
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	W	BR	1880	n/a		4,2	79
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	W	BR	1980	n/a		3,7	74
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	W	GH	7650	1927	2009	4,5	344
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	W	GH	14050	2008		5,2	735
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	BR	4720	n/a		4,4	210
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	W	GH	18010	2002		5,5	993
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	W	GH	43940	2007		5,9	2598
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	W	GH	22230	2007		4,5	1008
Lausanne, Voie du Chariot 3	W	GH	16680	2008		4,9	821
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	W	GH	40140	2008		5,0	2020
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	W	GH	37040	2008		4,6	1709
St. Gallen, Oberer Graben 16	O	GH	9400	1965		5,2	487
St. Gallen, Schochengasse 6	O	GH	18050	1974	2000	6,1	1110
St. Gallen, Wassergasse 42/44	O	GH	16060	1967	2000	6,4	1024
St. Gallen, Wassergasse 50/52	O	GH	11540	1998		7,2	834
Winterthur, Industriestrasse 26	ZH	GH	19090	1994	2002	7,8	1486
Zug, Poststrasse 30	Z	GH	13850	1970		4,7	646
Zürich, Badenerstrasse 694	ZH	GH	19070	1973		6,1	1154
Zürich, Friedaustrasse 17	ZH	GH	15850	1968	2013	4,3	687
Zürich, Friesenbergstrasse 75	ZH	GH	77230	1976	1999	5,8	4446
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	ZH	GH	66200	1974	2001/2008	4,8	3163
Zürich, Rautistrasse 12	ZH	GH	22150	1972	2011	5,7	1268
Zürich, Seestrasse 356	ZH	GH	25880	1897	1994	4,4	1149
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	ZH	GH	14570	1963/1968/1985	1998	6,3	921
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	ZH	H	107780	2011		5,2	5620
67 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			1724530			5,3	91107
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 6	W	GH	60080	1962		4,7	2817
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	W	GH	1210	1963		3,1	38
St. Erhard, Längmatt	Z	GH	4000	1979		11,4	456
3 Entwicklungsliegenschaften			65290			5,1	3311

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf TCHF 1609430.
Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften belaufen sich auf TCHF 78021.

[1] O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.
[2] BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.
[3] Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.
[4] Soll-Mietertrag per 30.6.2021 in % vom Marktwert.
[5] Inkl. Baurechtszinsen.


Leerstand
in %[6]
Total nutzbare
F.-260-1 (ct <</O /25.4942 Tm 6 (9hT 0 Tt <</O /0

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschafts-raum[1]	Objekt-beschrieb[2]	Marktwert in TCHF	Baujahr	Renovations-jahr	Bruttorendite in %[3]	Soll-Mietertrag in TCHF
Aarau, Aeschbachweg 2	NW	WH/GH	28260	2018		4,5	1278
Aarau, Aeschbachweg 12	NW	WH/GH	25920	2018		3,8	980
Aarau, Buchserstrasse 9/11	NW	WH/GH	21600	2018		4,3	927
Aarau, Buchserstrasse 15	NW	WH/GH	15360	2018		3,9	595
A oltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	ZH	WH	31900	2013		3,7	1175
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	ZH	WH	57150	1974/1975	2016/2017	3,0	1734
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	NW	WH	25540	1973/1980	1992/2007	3,7	955
Carouge, Rue de la Fontenette 13	W	WH	9440	1973	2014	3,7	354
Genf, Boulevard de la Cluse 18	W	WH	6830	1951		3,9	269
Genf, Rue Chandieu 5	W	WH	14660	1976	2005	3,7	544
Genf, Rue de la Canonnière 11	W	WH	9580	1951	2005/2010/ 2011/2013	4,4	417
Genf, Rue de la Ferme 6	W	WH	7420	1900	2008/2010/ 2012/2014	4,3	316
Genf, Rue de la Poterie 34	W	WH	4150	1895	2012	4,6	190
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	W	WH	5020	1900	2014	4,2	211
Genf, Rue de Malatrex 30	W	WH	10380	1951	2012	4,6	479
Genf, Rue de Vermont 9	W	WH	9310	1969	2014	4,5	421
Genf, Rue des Confessions 9	W	WH	9810	1923	2013	3,0	298
Genf, Rue des Cordiers 5	W	WH	21570	1965	2008	3,9	839
Genf, Rue des Photographes 12	W	WH	5040	1905	2013	4,2	212
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	W	WH	4790	1950	2010	4,0	191
Genf, Rue du 31 Décembre 35	W	WH	9040	1956	2014	4,1	370
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	W	WH	7150	1915	2012	3,9	282
Genf, Rue Schaub 3	W	WH	11490	1960	2010	3,9	445
Genf, Rue Zurlinden 6	W	WH	12890	1985	2012	4,2	539
Kriens, Am Mattenhof 6	Z	WH/GH	15090	2019		4,3	654
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W	WH/GH	30310	1895/1906/1907	2004	4,2	1272
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	W	WH	45730	1925/1926	2019/2020	3,2	1455
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	W	WH	68210	2011		3,6	2440
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	W	WH	5800	1910/1963	1993	3,4	200
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	W	WH	91380	2015		3,1	2829
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	ZH	WH	14510	1963		3,3	479
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	W	WH	40790	1964	2012/2014	4,5	1840
Op kon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	ZH	WH	33870	2008		3,2	1078
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	ZH	WH	64750	2015		3,5	2256
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	NW	WH	35670	1972	2017	3,9	1376
Scha hausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	ZH	WH	12620	1961	2000	4,6	580
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	ZH	WH	30850	1950/1972/1973	1990	2,8	877
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonerstrasse 22, 24	ZH	WH[7]	102750	1964 68/ 1991/1997	2017	3,5	3644
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84; Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	ZH	WH[8]	30810	1983/1984	2008	3,3	1020
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	ZH	WH	47580	2015/2016		3,1	1468
Zurich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	ZH	WH/GH	168470	2018		3,0	5065
Zürich, Letzigraben 134 – 136	ZH	WH	79380	2016		2,8	2239
42 Anlageobjekte Wohnliegenschaften			1282870			3,5	44792

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf TCHF 962107.

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

[2] GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

[3] Soll-Mietertrag per 30.6.2021 in % vom Marktwert.

Leerstand in %[4]	Total nutzbare Fläche in m²	1 – 1 ½ Zimmer-Wohnungen	2 – 2 ½ Zimmer-Wohnungen	3 – 3 ½ Zimmer-Wohnungen	4 – 4 ½ Zimmer-Wohnungen	5 – (und mehr) Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen in %[5]	Leer äche in %[5]	Eigentum[6]	Erwerbsdatum	Grundstücks-äche in m²	Kataster der belasteten Standorte
1,7	4 090	0	28	21	0	0	49	0,6	4,3	AE	Okt 2006	4 056	Ja (unbedeutend)
8,0	3 813	0	18	21	1	0	40	6,0	4,4	AE	Okt 2006	2 110	Ja (unbedeutend)
20,7	3 523	3	9	12	3	3	30	1,2	19,7	AE	Okt 2006	2 027	Ja (unbedeutend)
7,8	2 658	0	12	8	2	0	22	16,1	18,1	AE	Okt 2006	1 636	Ja (unbedeutend)
0,1	4 706	0	1	15	26	0	42	0,8	0,0	AE	Aug 2011	5 173	Nein
1,4	6 922	0	21	47	21	0	89	0,5	0,0	STWE (966/1000)	Aug 2018	17 342	Nein
2,3	5 230	0	8	18	28	0	54	5,9	3,6	AE	Okt 2007	11 131	Nein
4,9	1 342	1	7	7	3	5	23	0,0	0,0	AE	Nov 2015	230	Nein
5,4	1 012	0	14	5	2	0	21	0,0	3,9	AE	Nov 2015	228	Nein
2,3	1 948	0	0	12	12	2	26	0,0	0,0	AE	Nov 2015	315	Nein
10,9	1 316	1	14	12	1	0	28	0,0	4,8	AE	Nov 2015	248	Nein
8,3	929	5	16	4	0	0	25	2,9	3,6	AE	Nov 2015	272	Nein
19,9	715	2	7	4	2	0	15	0,0	5,7	AE	Nov 2015	242	Nein
18,8	1 064	0	0	6	4	0	10	0,0	0,0	AE	Nov 2015	492	Nein
8,0	1 314	20	10	0	0	0	30	0,0	6,9	AE	Nov 2015	241	Nein
19,5	1 177	10	0	0	6	4	20	0,0	15,6	AE	Nov 2015	426	Nein
0,0	1 408	0	3	15	5	0	23	1,6	8,2	AE	Nov 2015	351	Nein
0,0	2 824	0	0	3	21	3	27	12,9	6,2	AE	Nov 2015	1 157	Nein
18,9	743	1	2	4	1	1	9	6,5	6,5	AE	Nov 2015	188	Nein
10,1	696	0	8	6	1	0	15	0,0	0,0	AE	Nov 2015	234	Nein
5,2	1 644	1	17	0	6	0	24	19,8	11,6	AE	Nov 2015	290	Nein
20,9	847	0	7	3	4	0	14	3,0	6,7	AE	Nov 2015	260	Nein
5,3	1 938	0	0	14	12	1	27	4,1	2,5	AE	Nov 2015	439	Nein
0,5	1 802	0	3	4	8	0	15	18,1	3,5	AE	Nov 2015	437	Nein
0,0	2 681	0	0	28	0	0	28	6,8	3,1	AE	März 2005/ Feb 2013	1 029	Nein
0,0	5 002	0	2	5	6	15	28	9,0	0,0	AE	Nov 2009	1 710	Ja (unbedeutend)
0,1	7 256	2	4	3	29	17	55	0,6	0,9	AE	April 2013	5 246	Ja (unbedeutend)
1,7	5 931	0	13	32	10	6	61	0,9	0,9	AE	Nov 2009	1 995	Nein
0,0	1 100	1	0	0	4	4	9	0,0	0,8	AE	Nov 2009/ April 2013	853	Nein
1,3	8 663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,1	AE	Okt 2012	4 743	Nein
0,6	2 072	2	9	3	5	6	25	0,0	0,0	AE	Aug 2018	2 469	Nein
3,4	6 372	0	0	54	52	0	106	0,0	6,2	AE	Nov 2015	930	Nein
1,2	3 608	1	13	15	10	0	39	0,4	0,0	AE	Dez 2010	3 840	Nein
2,7	8 716	0	16	50	30	0	96	0,0	0,0	AE	Juni 2007	10 551	Nein
0,5	5 520	8	30	0	46	0	84	0,5	1,4	AE	Sept 2006	14 831	Nein
7,4	3 489	6	12	16	11	3	48	1,6	7,3	AE	Aug 2018	5 248	Nein
3,4	3 659	0	20	18	15	0	53	1,9	0,5	AE	Aug 2018	4 466	Nein
3,2	15 191	21	46	48	61	15	191	1,3	1,9	AE	Aug 2018	32 851	Nein
0,2	6 035	0	0	0	18	26	44	0,3	0,0	AE	Aug 2018	9 521	Nein
0,0	5 632	0	8	24	15	6	53	3,7	0,0	AE	Aug 2018	6 831	Nein
0,1	15 682	28	85	75	13	0	201	0,1	0,0	AE	April 2010	8 190	Nein
0,6	6 975	0	33	34	5	0	72	2,2	0,3	AE	Sept 2006	5 003	Nein
2,9	167 245	120	517	687	520	125	1 969	2,3	2,5			169 832	

[4] Leerstand per 30.6.2021 in % vom Soll-Mietertrag.
[5] Angaben per 30.6.2021 in % der total nutzbaren Fläche.
[6] AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.
[7] Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.
[8] Doppel- und Einfamilienhäuser.

Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum[1]	Objektbeschrieb[2]	Marktwert in TCHF	Baujahr
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	W	GH/WH	11330	1910
Lausanne, Rue de Genève 19/21	W	GH	8410	1893/1902
Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)	ZH	WH/GH	52560	
Zürich, Im Tiergarten 7	ZH	WH	26360	1992
4 Anlageliegenschaften im Bau			98660	

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum[1]	Objektbeschrieb[2]	Buchwert in TCHF[4]	Baujahr
Küsnacht, Seestrasse 59	ZH	GH	8204	2006
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH[5]	2426	1932
2 Liegenschaften[6]			10630	

[1] W: Westschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.
[2] GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.
[3] AE: Alleineigentum.
[4] Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten bzw. ohne die unter der Rubrik Selbst genutzte Liegenschaften bilanzierten Mieterausbauten in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht.
[5] Anteil selbst genutzt.
[6] Der Soll-Mietertrag der selbst genutzten Liegenschaften beträgt im Wirtschaftsraum Zürich TCHF 1[illegible] im Wirtschaftsraum Westschweiz TCHF 195.

	Realisations-zeitraum	Total nutzbare Fläche in m²	Eigentum[3]	Erwerbs-datum	Grundstücks-äche in m²	Kataster der belasteten Standorte
	2021/2022	2 014	AE	Nov 2015	484	Nein
	2021/2023	7 098	AE	Nov 2009	3 122	Ja (unbedeutend)
	2020/2023	11 754	AE	März 2015	6 276	Ja (unbedeutend)
	2021/2023	6 003	AE	Feb 2014	4 708	Nein
		26 869			14 590	

	Renovations-jahr	Total nutzbare Fläche in m²	Eigentum[3]	Erwerbs-datum	Grundstücks-äche in m²	Kataster der belasteten Standorte
		2 046	AE	Sept 2002	2 125	Nein
	1992/2011	632	AE	Nov 2009	3 343	Ja (unbedeutend)
		2 678			5 468	

Projektbeschreibungen

Genf, Rue des Etuves 16 – 18

Projektbeschreibung	An zentraler Innenstadtlage, unweit des Bahnhofes Cornavin, werden die hofseitigen Gewerbe ächen mit dem ersten Obergeschoss verbunden und somit entstehen zwei grosszügige neue Maisonette wohnungen. Gassenseitig werden im ersten Obergeschoss nach einem strukturellen Eingri drei neue Wohnungen erstellt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Bauarbeiten wurden im Mai 2021 gestartet und sind voraussichtlich Anfang 2022 abgeschlossen.
Vermarktung	Gegen Ende der Bauphase wird mit der Vermietung gestartet.

Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 6

Projektbeschreibung	Am Bahnhof in Lausanne entwickelt und realisiert Mobimo zusammen mit dem Partner SBB das Quartierentwicklungsprojekt Rasude. Die Grundstücks äche umfasst ungefähr 19 000 m², wobei der Anteil von Mobimo bei über 11 000 m² liegt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Gestaltungsplan wird voraussichtlich 2022 ö entlich aufgelegt. Die Fertigstellung der ersten Projektphase wird für das Jahr 2029 erwartet.
Vermarktung	Der Start der Vermietungsaktivitäten ist noch o en und hängt vom weiteren Fortschritt des Projekts ab.

Lausanne, Rue de Genève 19/21

Projektbeschreibung	Im Lausanner Quartier du Flon werden die beiden Gebäude der Rue de Genève 19 und 21 (auch «Les Jumeaux» genannt) zu Gewerbe- und Freizeitgebäuden umgenutzt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung wurde Ende 2020 erteilt und ist rechtskräftig. Der Baustart erfolgt im September 2021 und die Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2023 geplant.
Vermarktung	Die Vermietungsaktivitäten wurden gestartet und mit Interessenten wurden erste Gespräche geführt.

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

Projektbeschreibung	Im städtischen Entwicklungsgebiet Obere Allmend Manegg wird eine moderne Wohnsiedlung für das eigene Anlagenportfolio erstellt. Auf einer Grundstücks äche von 27 676 m² entstehen in zwei Gebäuden mit einer Nutz äche von 7 514 m² total 157 Mietwohnungen sowie Gewerbe ächen von 864 m² im Erdgeschoss (Wohnanteil 93%, Geschäftsanteil 7%).
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt wird durch eine Totalunternehmung ausgeführt, die im Jahr 2020 mit den Arbeiten startete. Die Fertigstellung wird per erstes Halbjahr 2023 erwartet.
Vermarktung	Die Vermarktung der Nutzung Wohnen beginnt Anfang 2022. Als Hauptmieter im Gewerbeteil wird ein städtischer Kindergarten rund die Hälfte der Gewerbe äche belegen.

Zürich, Im Tiergarten 7

Projektbeschreibung	Beim Projekt Zürich, Im Tiergarten 7 wird ein Geschäftshaus in ein Wohnhaus umgewandelt. Dabei werden 59 Wohnungen realisiert. Die Arbeiten werden durch eine Totalunternehmung durchgeführt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Im zweiten Quartal 2021 wurde mit den Rückbauarbeiten begonnen. Das Bauende ist auf das zweite Quartal 2023 terminiert. Die Umklassierung in die Anlageliegenschaften im Bau wurde per Januar 2021 vorgenommen.
Vermarktung	Der Start der Vermietungsaktivitäten ist für den Beginn des Jahres 2022 vorgesehen.

Die übrigen, nicht aufgeführten Entwicklungsliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau) be nden sich derzeit in einer frühen Projektphase, weshalb sie hier nicht genauer beschrieben werden.

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

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

An den Verwaltungsrat der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 23. Juli 2021

Bericht über die Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses

Einleitung

Wir haben eine Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses (konsolidierte Erfolgsrechnung, konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, konsolidierter Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 8 bis 42) der Mobimo Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss abzugeben.

Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. Eine Review eines verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Prüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Exchange Regulation AG erstellt wurde.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG

Auftrag

Im Auftrag der Mobimo Holding AG wurden zum Zweck ihrer Rechnungslegung die durch die Konzerngesellschaften der Mobimo Gruppe («Mobimo») gehaltenen Anlageliegenschaften von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 30. Juni 2021 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.

De nition 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 Paragrafen 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 statt ndet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häu gkeit und Volumen auftreten, sodass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identi ziert 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 nanziell 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 (z.B. Verhältnis des Werts der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sichinnerhalb 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 modizierter 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 be nden.

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-Cash ows 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 spezi schen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden 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 Zeitfaktors, 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 2021 der insgesamt 116 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo be nden, wie folgt ein:

Anlageklasse	Anzahl	Marktwert
Bestandesliegenschaften Geschäft	67	CHF 1 724 530 000
Entwicklungsliegenschaften	3	CHF 65 290 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	42	CHF 1 282 870 000
Liegenschaften im Bau	4	CHF 98 660 000
Total Anlageliegenschaften	116	CHF 3 171 350 000

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten: Drei Milliarden einhunderteinundsiebzig Millionen dreihundertfünfzigtausend Schweizer Franken.

Ein uss des Coronavirus (Covid-19) auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (Covid-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur «Globalen Pandemie» erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Immobilienmärkte sind durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt.

Für die Mehrheit der zum Halbjahr 2021 bewerteten Liegenschaften, welche sich im Eigentum von Mobimo be nden, ist JLL jedoch der Ansicht, dass zum Zeitpunkt der Bewertung eine ausreichende Menge an relevanten Marktinformationen vorhanden ist, auf die sich die Marktwertbeurteilung des Portfolios stützen lässt.

Lediglich Immobilien aus den Sektoren Hotellerie sowie Freizeiteinrichtungen sind per Bewertungsstichtag mit einer erhöhten Bewertungsunsicherheit behaftet. Für diese Liegenschaften gelten aktuell noch von erhöhten Risiken aus, da einerseits die Liquidität dieser Liegenschaften als geringer eingeschätzt wird und andererseits zusätzliche Änderungen der Mieterbonitäten erwartet werden können. Von den 116 bewerteten Liegenschaften deklariert JLL lediglich bei den folgenden sieben Liegenschaften eine erhöhte Bewertungsunsicherheit in den Bewertungsberichten:

- Rue des Côtes-de-Montbenon 20/22/24, Lausanne
- Place de l’Europe 6, Lausanne
- Rue de Genève 23, Lausanne
- Rue de la Vigie 3, Lausanne
- Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel), Zürich
- Am Mattenhof 16 (M1.2), Kriens
- Brunnmatt 2/4/6, Cham

Bei diesen sieben Liegenschaften handelt es ich um Hotels und sonstige Liegenschaften mit einem sehr hohen Anteil an Freizeitanlagen. Zum Bewertungsstichtag sind für diese Nutzungsarten vorangegangene Immobilientransaktionen nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für Marktwerteinschätzungen zu

dienen. Das bedeutet, dass JLL die momentanen Einschätzungen zu Immobilienwerten in diesen Segmenten vor dem Hintergrund einer noch nie dagewesenen Reihe von Umständen als Reaktion auf Covid-19 zu treffen hat. Die betreffenden sieben Bewertungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit im Sinne des VPS 3 und VGPA 10 der RICS Valuation – Global Standards (Red Book). Entsprechend müssen die Bewertungsergebnisse dieser sieben Liegenschaften als unsicherer als üblicherweise eingestuft werden. Beim Umgang mit diesen Bewertungen ist daher ein höheres Mass an Vorsicht geboten.

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

Das allgemeine Verständnis von JLL über die Bonität eines Mieters basiert auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen, die möglicherweise nicht auf dem neuesten Stand sind. Auf Basis dieser Informationen ist JLL nicht dazu in der Lage, eine verlässliche Aussage über die finanzielle Lage von Mietern zu treffen. Auf der Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen geht JLL davon aus, dass die Mieter über ausreichende Zahlungsfähigkeit verfügen. Angesichts des anhaltenden Ausbruchs der Covid-19-Pandemie können unsichere Handels- und Kreditmarktbedingungen rasche Änderungen der Mieterbonitäten sowie geringere Beständigkeit von Mietverträgen zur Folge haben.

Insgesamt machen diese sieben Liegenschaften, für welche eine erhöhte Unsicherheit ausgewiesen wird, lediglich rund 8,33% des gesamten Portfoliowerts aus, weshalb JLL die deklarierten Unsicherheiten im Portfoliokontext als unwesentlich erachtet.

Angesichts der unbekannten zukünftigen Auswirkungen, die Covid-19 auf den Immobilienmarkt haben könnte, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, wird eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen empfohlen.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 wurden die folgenden Geschäftsliegenschaften gekauft:

- Badenerstrasse 694, Zürich
- Poststrasse 30, Zug
- Poststrasse 16, St. Gallen

Die Liegenschaft Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a, Lausanne wurde aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen überführt. Die Liegenschaft Friesenbergstrasse 75, Zürich wurde aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Geschäft überführt. Die Liegenschaften Freihofgarten 7, Zürich und Rue de Genève 19, 21, Lausanne wurden aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau übertragen. Die Liegenschaft Rue des Etuves 16 – 18, Genf wurde aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Anlageliegenschaften im Bau überführt.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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

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

Jones Lang LaSalle AG
Zürich, 8. Juli 2021

Daniel Macht, MRICS
Managing Director

Yasmine Ghulam, MRICS
Vice President

Anhang: Bewertungsmodell und -annahmen

Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zweiphasenmodell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cash ows. 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-Cash ows 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-Cash ow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exit-Wert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cash ows 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 spezi schen 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 veri ziert.

Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezi sch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten wie folgt di erenziert:

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

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 30. Juni 2021. 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 Einsprache risiko 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 Gewerbe ächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes gekoppelt sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunktur

EPRA-Performance-Kennzahlen

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend EPRA 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. Dem gegenüber berücksichtigt Mobimo bei der Berechnung des Gewinns je Aktie Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA Gewinn und EPRA Gewinn je Aktie		Einheit	H1 2021	H1 2020
Gewinn nach IFRS Erfolgsrechnung		TCHF	83 688	41 706
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	–19914	–25084
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	0	–1459
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	–47186	4 115
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	10972	–420
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	–687	442
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	3586	4814
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x)	Nicht beherrschende Anteile auf oben stehende Positionen	TCHF	0	0
EPRA Gewinn		TCHF	30 458	24 114
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			6 596 699	6 598 398
EPRA Gewinn je Aktie		CHF	4.62	3.65

Im Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung und im EPRA-Gewinn der Berichtsperiode sind rund CHF 1,0 Mio. (H1 2020 CHF 4,4 Mio.) aus coronabedingten Mieterlassen enthalten. Ohne diese Mieterlasse und dem darauf anfallenden Steuere ekt hätte der EPRA-Gewinn je Aktie in der Berichtsperiode CHF 4.74 (H1 2020 CHF 4.20) betra

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

B EPRA Net-Asset-Value-Kennzahlen		Einheit	EPRA NRV 30.6.2021	EPRA NTA 30.6.2021	EPRA NDV 30.6.2021
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS		TCHF	1 657 633	1 657 633	1 657 633
Zuzüglich/abzüglich					
i)	Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
Verwässerter NAV		TCHF	1 657 633	1 657 633	1 657 633
Zuzüglich					
ii.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anscha ungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anscha ungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.c)	Neubewertung übrige Anlagen (Selbst genutzte Liegenschaften)[1]	TCHF	13660	13660	13660
iii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv)	Bewertungsdi erenz auf Promotionsliegenschaften[2]	TCHF	5671	5671	5671
Verwässerter NAV zum Marktwert		TCHF	1 676 964	1 676 964	1 676 964
Abzüglich					
v)	Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	212731	106366	
vi)	Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	26858	26858	
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		–6345	
Zuzüglich					
ix)	Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			–42518
x)	Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi)	Handänderungssteuer	TCHF	43468	21734	
NAV		TCHF	1 960 021	1 825 577	1 634 446
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 597 879	6 597 879	6 597 879
NAV je Aktie		CHF	297.07	276.69	247.72

[1] Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.
[2] Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

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

B EPRA Net-Asset-Value-Kennzahlen	Einheit	EPRA NRV 31.12.2020	EPRA NTA 31.12.2020	EPRA NDV 31.12.2020
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS	TCHF	1 564 843	1 564 843	1 564 843
Zuzüglich/abzüglich				
i) Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
Verwässerter NAV	TCHF	1 564 843	1 564 843	1 564 843
Zuzüglich				
ii.a) Neubewertung von Anlageliegen-DE5igenkapital nach IFRSapital nach IFRSapital611ch IF8 (e)-(h Ial6 >>BDleapital nach IFRS036ge7pitas				

Weitere Informationen

Publikationsübersicht

Geschäftsbericht

Halbjahresbericht

Nachhaltigkeitsbericht

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

Aus ökologischen Gründen druckt Mobimo den Halbjahresbericht nur in einer kleinen Auflage. Gedruckte Exemplare können per E-Mail an ir@mobimo.ch be stellt werden.

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

Impressum
Redaktion und Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

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

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

Coverbild:
Das Anfang 2020 erö nete Moxy-Hotel im Quartier du Flon begrüsst nach coronabedingt schwierigen Zeiten wieder mehr und mehr Gäste aus dem In- und Ausland.

MIX
Papier aus verantwor-tungsvollen Quellen
FSC® C022369
www.fsc.org

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/11020-2107-1004

Kontaktadressen

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

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

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

Kontakt für Investoren
Tanja Nay
Tel. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

Kontakt für Medien
Marion Schihin
Tel. +41 44 397 11 86
medien@mobimo.ch

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

MOBIMO

Mobimo Holding AG

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