

MOBIMO

**Halbjahresbericht  
2018**



# Nachhaltige Lebensräume gestalten— Das ist unser Antrieb



**Seehallen, Horgen**

[www.seehalten.ch](http://www.seehalten.ch)

# Ausgewählte Kennzahlen

## 1. Halbjahr 2018

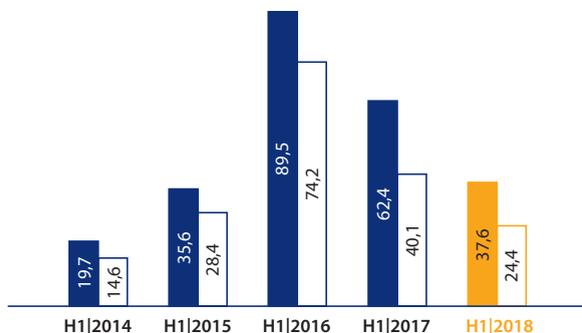
Mobimo erzielte im ersten Halbjahr ein solides Ergebnis. Die Mieterträge lagen aufgrund einzelner Verkäufe leicht unter jenen des Vorjahrs. Der Erfolg aus Neubewertung stammt hauptsächlich aus den Entwicklungen für das eigene Portfolio. Trotz der Verkäufe erhöhte sich der Portfoliowert leicht dank der Investitionen in die Anlageliegenschaften im Bau.

**Gewinn**  
CHF Mio.  
H1|2017: 63,3

# 37,9

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

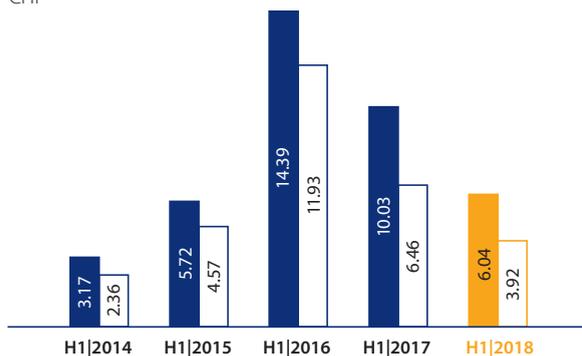
CHF Mio.



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

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

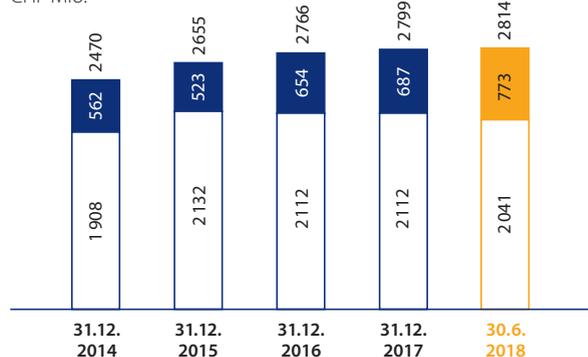
CHF



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

**Gesamtwert des Portfolios**

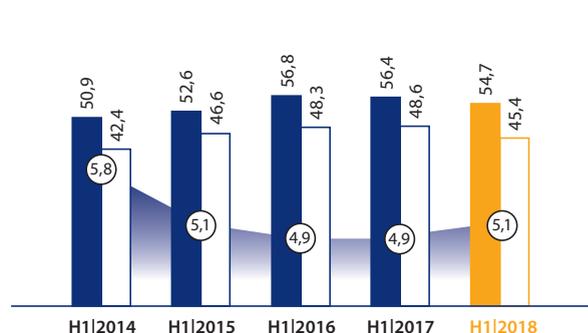
CHF Mio.



■ Entwicklungsobjekte  
□ Anlageobjekte

**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**

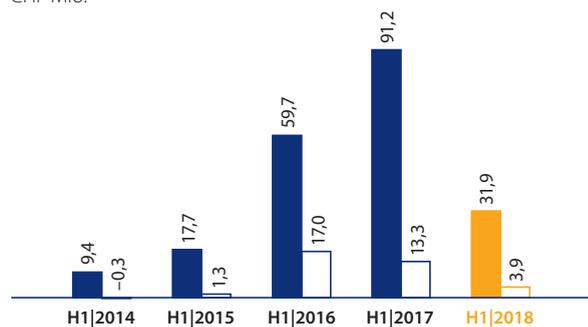
CHF Mio./%



■ Mietertrag  
□ Mieterfolg  
○ Leerstandsquote

**Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)**

CHF Mio.



■ Ertrag  
□ Erfolg

<b>Ergebnis</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 2017</b>	<b>Veränderung in %</b>
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	45,4	48,6	-6,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,9	13,3	-70,9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	6,8	17,8	-62,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	17,7	30,6	-42,1
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	57,3	92,9	-38,3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	39,6	62,3	-36,5
Gewinn	CHF Mio.	37,9	63,3	-40,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	37,6	62,4	-39,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	24,4	40,1	-39,3

<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 160,8	3 195,7	-1,1
Eigenkapital	CHF Mio.	1 379,8	1 399,1	-1,4
Eigenkapitalquote	%	43,7	43,8	-0,2
Eigenkapitalrendite	%	5,5	7,0	-21,4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	3,6	5,5	-34,5
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 507,9	1 512,8	-0,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	2,12	2,17	-2,3
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,0	6,5	-7,7
Net Gearing	%	93,2	91,2	2,2

<b>Immobilienportfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Veränderung in %</b>
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 814	2 799	0,5
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 041	2 112	-3,3
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	773	687	12,4
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,1	5,1	0,0
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,0	4,0	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	5,1	4,9	4,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	4,1	4,1	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,6	3,6	0,0

<b>EPRA</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 2017</b>	<b>Veränderung in %</b>
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	24,1	25,2	-4,1
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	255,09	255,87	-0,3
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,0	-0,1	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	5,1	4,9	4,1

<b>Mitarbeitende</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	145,9	137,3	6,3
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	149,9	141,4	6,0

<b>Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 2017</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ausstehende Aktien <sup>1</sup>	Anzahl	6 216 367	6 217 669	0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	23,40	29,00	-19,3
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	219,47	217,66	0,8
Gewinn je Aktie	CHF	6,04	10,03	-39,8
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	3,92	6,46	-39,3
Ausschüttung je Aktie <sup>2</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	245,00	269,00	-8,9

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien 1 803 = Anzahl ausstehender Aktien 6 216 367.

<sup>2</sup> Ausschüttung von CHF 10,00 pro Aktie, davon CHF 4,40 als Ausschüttung von Kapitaleinlagen und CHF 5,60 in Form einer Nennwertreduktion, für das Geschäftsjahr 2017 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 27. März 2018. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen standen per 31. Dezember 2017 noch rund CHF 27,5 Mio. zur Verfügung, davon wurden CHF 27,4 Mio. ausgeschüttet.



# Inhalt

---

<b>Mobimo im Überblick</b>	<b>2</b>
Unser Profil	2
Freundliche Übernahme der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG	3
Brief an die Aktionäre	4
Führungsstruktur	6
Mobimo am Kapitalmarkt	8
Immobilienportfolio	10

---

<b>Strategie und Geschäftsentwicklung</b>	<b>12</b>
Strategie und Geschäftsmodell	12
Geschäftsentwicklung Konzern	13

---

<b>Finanzbericht</b>	<b>16</b>
Konsolidierter Zwischenabschluss	18
Detaillangaben zum Immobilienportfolio	40
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review	50
EPRA-Performance-Kennzahlen	52

# Unser Profil

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von über CHF 2,8 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Portfolio von Mobimo besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz.

Die Anlageobjekte zeichnen sich durch einen ausgewogenen Nutzungsmix und eine sorgfältige Bewirtschaftung aus und garantieren stabile Erträge. Mit ihren Entwicklungsprojekten schafft die Gesellschaft Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial für das eigene Portfolio und Investitionsmöglichkeiten für Dritte. Der Auf- und Ausbau ganzer Areale zu belebten, gemischt genutzten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo.

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

# Freundliche Übernahme der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG

Die Mobimo Holding AG hat sich mit dem Verwaltungsrat der Zürcher Immobiliengesellschaft Fadmatt AG über eine einvernehmliche Übernahme verständigt.

**Portfoliowert**  
CHF Mio.

**289**

**Wohnungen**  
Anzahl

**503**

**Soll-Mietertrag**  
CHF Mio. p.a.

**> 10**

## Eckwerte der Übernahme

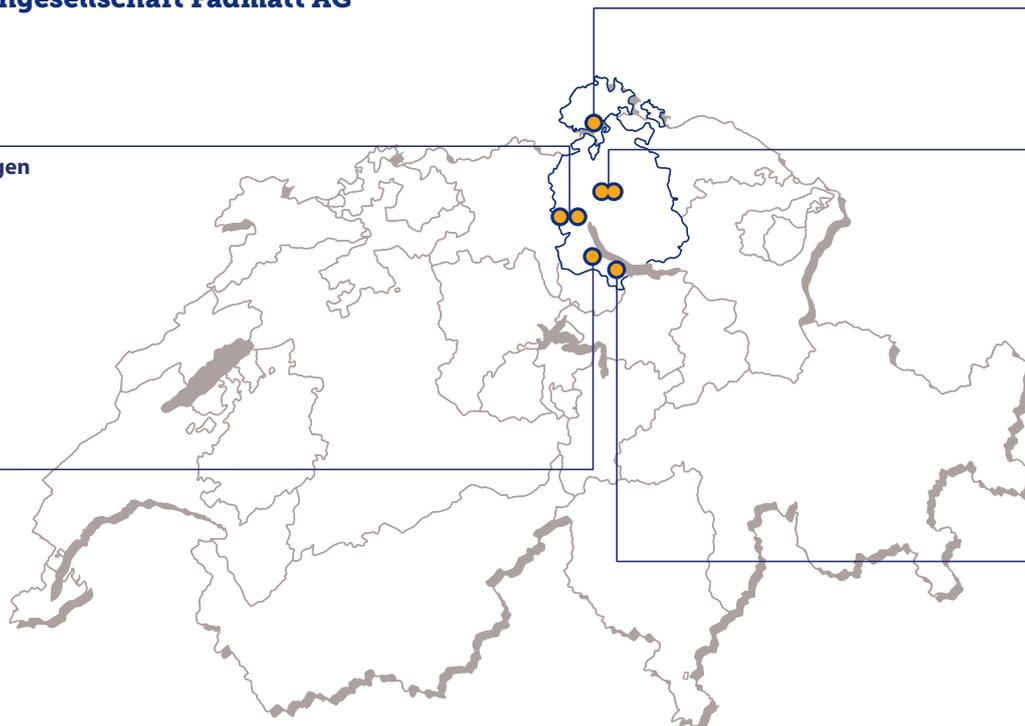
- › Das Immobilienportfolio der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG ist auf sieben gute Standorte in den Kantonen Zürich und Schaffhausen verteilt und umfasst 503 Wohnungen.
- › Das Portfolio befindet sich nach der Durchführung von umfangreichen Renovationsarbeiten und einem Ersatzneubau in einem guten Zustand.
- › Es hat einen Gesamtwert von CHF 289 Mio. und generiert Mieteinnahmen von über CHF 10 Mio. pro Jahr.
- › Nach der erfolgreichen Unterzeichnung der Transaktionsvereinbarung hat Mobimo den Fadmatt-Aktionären ein Angebot von CHF 28'000 pro Aktie unterbreitet.
- › Mindestens die Hälfte des Übernahmepreises von CHF 182,6 Mio. wird in Form von neu zu schaffenden Namenaktien aus dem genehmigten Kapital von Mobimo entrichtet werden.
- › Bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 18. Juli 2018 wurden insgesamt 96% der Fadmatt-Aktien angedient.
- › Der Vollzug der Transaktion findet voraussichtlich am 22. August 2018 statt.
- › Mobimo wird die Liegenschaften in ihr eigenes Portfolio integrieren und die Bewirtschaftung der Liegenschaften übernehmen.

## Portfolio der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG

**Oberengstringen**  
25 Wohnungen

**Urdorf**  
191 Wohnungen

**Thalwil**  
53 Wohnungen



**Schaffhausen**  
48 Wohnungen

**Winterthur**  
44 Wohnungen  
53 Wohnungen

**Au-Wädenswil**  
89 Wohnungen

# «Mobimo ist gut positioniert und erwartet einen signifikanten Zuwachs der Mieteinnahmen.»

**Gewinn den Aktionären  
zurechenbar  
inkl. Neubewertung**

CHF Mio.  
H1|2017: 62,4

**37,6**

**Gewinn je Aktie**

CHF  
H1|2017: 10,03

**6.04**

**Mietertrag**

CHF Mio.  
H1|2017: 56,4

**54,7**



Dr. Christoph Caviezel, CEO,  
und Georges Theiller,  
Präsident des Verwaltungsrats.

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2018 läuft für Mobimo in soliden Bahnen. Wir erzielen gute Erträge aus dem aktiven Portfoliomanagement und aus den Entwicklungsdienstleistungen, verzeichnen Mehrwert aus dem Fortschritt unserer Entwicklungsobjekte, und wir profitieren weiterhin von einem zwar anspruchsvoller gewordenen, aber dennoch robusten Marktumfeld. Die Mieteinnahmen sind aufgrund des erfolgreichen Verkaufs einiger Liegenschaften kurzfristig leicht gesunken, im zweiten Halbjahr wird unser Anlageportfolio jedoch dank umfangreicher Fertigstellungen und der Integration der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG einen substanziellen Zuwachs, insbesondere im Wohnbereich, erhalten.

Das Ergebnis für das erste Halbjahr liegt erwartungsgemäss unter jenem der Vorjahresperiode, das insbesondere durch einen kräftigen Schub in der Neubewertung und den besonders hohen Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften geprägt war. Der den Aktionären der Mobimo zurechenbare Gewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 37,6 Mio. inklusive Neubewertung respektive CHF 24,4 Mio. exklusive Neubewertung.

### Weitere Portfoliooptimierung und tiefe Leerstandsquote

Die Mieteinnahmen aus unserem Anlageportfolio lagen mit CHF 54,7 Mio. leicht unter der Vorjahresperiode, dies aufgrund der Veränderungen im Bestand. Die Leerstandsquote liegt mit 5,1% weiterhin auf tiefem Niveau. Besonders erfreulich ist die Situation im Flon-Quartier in Lausanne, wo im zehnten Jahr nach der Fertigstellung eines grossen Teils der Liegenschaften diverse Verträge erfolgreich erneuert werden konnten. Dazu trugen auch neue, innovative Formen der Flächennutzung wie Co-Working-Konzepte bei. Im Zuge der Portfoliooptimierung wurden sechs Liegenschaften im Grossraum Genf mit Gewinn verkauft.

### Fortschritte auf den grossen Baustellen

Die grossen Baustellen von Mobimo in Zürich, Aarau, Kriens und Lausanne sind gut unterwegs. Auf dem Zürcher Labitzke-Areal, dessen insgesamt 277 Mietwohnungen bereits lange vor Fertigstellung vermietet waren, ist ein Grossteil der Bewohner im zweiten Quartal eingezogen, auch der für einen Dritten erstellte Bau wurde übergeben. Im Aarauser Aeschbachquartier werden die 167 neu erstellten Mietwohnungen im Laufe des zweiten Halbjahres bezugsbereit sein, hier laufen die Vermarktungsaktivitäten auf vollen Touren. Im Mattenhof in Kriens wird Mobimo ab dem Frühjahr 2019 einen attraktiven Mix von Mietwohnungen und Büro- und Gewerberäumen bereitstellen. Während ein bedeutender Teil des kommerziellen Bereichs schon vermietet ist, haben die Aktivitäten zur Vermietung der preislich und räumlich ansprechenden Wohnungen erst begonnen. Im Flon wurde mit dem Bau des Moxy Hotels gestartet.

## Integration der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG

Einen bedeutenden Erfolg errang Mobimo in den Verhandlungen mit der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, die ein attraktives Wohnimmobilienportfolio in den Kantonen Zürich und Schaffhausen im Wert von rund CHF 289 Mio. besitzt. Mobimo hat den Aktionären ein freundliches Übernahmeangebot unterbreitet, das nach dem Bilanzstichtag – vorausgesetzt, alle erforderlichen Bedingungen sind erfüllt – zustande gekommen ist und voraussichtlich am 22. August vollzogen werden wird. Der Kaufpreis wird zu rund 50% in neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital der Mobimo entrichtet werden. Wir begrüssen die neuen Aktionäre schon heute in unserem Kreis.

### Signifikanter Zuwachs der Mieteinnahmen bis Ende 2019

Dank der Fertigstellungen der Wohn- und Gewerbeflächen im Zürcher Labitzke-Areal, in den Seehallen in Horgen, im Aeschbachquartier in Aarau und im Mattenhof in Kriens und dank kleinerer Projekte sowie der Integration des umfangreichen Portfolios der Fadmatt-Immobilien erwartet Mobimo im Geschäftsjahr 2019 eine Zunahme der Mieteinnahmen von rund CHF 27 Mio. im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 24%.

### Generationenwechsel in der Führung eingeleitet

An der Generalversammlung von Mobimo vom 27. März 2018 haben wir angekündigt, dass Georges Theiler mit Erreichen des 70. Altersjahrs im Jahr 2019 aus dem Verwaltungsrat austritt und das Präsidium in die Hände von Peter Schaub übergeben will. Auch Wilhelm Hansen steht 2019 nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung. Der jetzige CEO Christoph Caviezel soll in das Gremium nachrücken. Er wird die operative Führung 2019 nach zehn erfolgreichen Jahren aktiven Wirkens an eine jüngere Nachfolge übergeben. Die Suche nach dem neuen CEO und einer weiteren Verstärkung im Verwaltungsrat ist eingeleitet.

### Ausblick

Die Schweizer Wirtschaft wächst weiterhin und die Zinsen sind anhaltend tief. Das sind gute Voraussetzungen für die Fortsetzung der positiven Entwicklung der Immobilienbranche. Aber das Umfeld ist anspruchsvoller geworden. Während sich die Lage im Bürobereich etwas entspannt hat, spürt man nach der regen Tätigkeit im Wohnungsbau eine Sättigung, vor allem in peripheren Lagen. Die Vermarktung, aber auch die Pflege der Mieter und der institutionellen Kunden, muss hohen Ansprüchen genügen. Mobimo ist sehr gut positioniert, um in diesem Umfeld erfolgreich bestehen zu können. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass sich die Gesellschaft im zweiten Halbjahr und darüber hinaus weiterhin gut entwickeln wird. Mobimo wird ein Titel mit attraktiver Ausschüttung bleiben.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Gesellschaft.

  
Georges Theiler  
Präsident des Verwaltungsrats

  
Dr. Christoph Caviezel  
CEO

# Führungsstruktur

## Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat obliegt die strategische Führung des Unternehmens. Er amtet als Aufsichtsorgan und setzt sich aus unabhängigen externen Mitgliedern zusammen. Am 30. Juni 2018 gehörten folgende Personen dem Verwaltungsrat von Mobimo an:



**Georges Theiler, Präsident**

Dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1949  
Georges Theiler ist seit 2000 Mitglied und seit September 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied im Immobilien-Committee.



**Brian Fischer**

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1971  
Brian Fischer ist seit 2008 Mitglied im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er amtet als Vorsitzender des Immobilien-Committee.



**Peter Schaub, Vizepräsident**

Rechtsanwalt  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1960  
Peter Schaub ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er amtet als Vorsitzender des Audit and Risk Committee und ist Mitglied des Nomination and Compensation Committee.



**Bernard Guillelmon**

Ingenieur, Master in Energie, MBA  
Nationalitäten: CH und FR  
Jahrgang: 1966  
Bernard Guillelmon nimmt seit 2009 Einsitz in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er ist Vorsitzender des Nomination and Compensation Committee.



**Peter Barandun**

Executive MBA HSG  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1964  
Peter Barandun wurde im März 2015 in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt. Er ist Mitglied im Immobilien-Committee.



**Wilhelm Hansen**

lic. rer. pol., Unternehmensberater  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1953  
Wilhelm Hansen ist seit 2008 im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied im Audit and Risk Committee und im Nomination and Compensation Committee.



**Daniel Crausaz**

Ingenieur, MBA  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1957  
Daniel Crausaz ist seit 2009 im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied im Audit and Risk Committee.

Verwaltungsrat		
Präsident: Georges Theiler/Vizepräsident: Peter Schaub Peter Barandun, Daniel Crausaz, Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Wilhelm Hansen		
Immobilien-Committee	Audit and Risk Committee	Nomination and Compensation Committee
Brian Fischer (Vorsitzender) Peter Barandun Georges Theiler	Peter Schaub (Vorsitzender) Daniel Crausaz Wilhelm Hansen	Bernard Guillelmon (Vorsitzender) Wilhelm Hansen Peter Schaub

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die operative Führung der Konzerngesellschaften. Am 30. Juni 2018 gehörten der Geschäftsleitung folgende Mitglieder an:



**Dr. Christoph Caviezel, CEO**

Dr. iur., Rechtsanwalt  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1957  
Christoph Caviezel ist seit Oktober 2008 CEO der Mobimo-Gruppe. Er leitet direkt die Abteilungen Corporate Center und Einkauf und Devestition.



**Thomas Stauber, Leiter Immobilien, stv. CEO**

Dipl. Bauingenieur ETH/SIA, NDS BWI  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1964  
Thomas Stauber ist seit November 2011 für Mobimo tätig und baute den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte auf. Seit Juli 2014 leitet er die Abteilung Immobilien.



**Manuel Itten, CFO**

Betriebsökonom FH  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1965  
Manuel Itten ist seit 2004 für Mobimo tätig. Seit März 2009 amtiert er als CFO.



**Vinzenz Manser, Leiter Realisierung**

Dipl. Architekt HTL, MAS in Real Estate Management HWZ  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1967  
Seit 2008 leitet Vinzenz Manser die Realisierung von Mobimo. Seit Januar 2018 ist er Mitglied der Geschäftsleitung.



**Marc Pointet, Leiter Suisse romande**

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA HSG  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1974  
Marc Pointet ist seit November 2006 für Mobimo tätig, seit März 2013 als Leiter Suisse romande. Seit April 2015 ist er Mitglied der Geschäftsleitung.



**Marco Tondel, Leiter Entwicklung**

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA ZHAW  
Nationalität: CH  
Jahrgang: 1974  
Seit Januar 2018 ist Marco Tondel Mitglied der Geschäftsleitung und leitet die Entwicklungsaktivitäten von Mobimo.

# Mobimo am Kapitalmarkt

**Mit CHF 10.00 je Aktie hielt Mobimo an der attraktiven Ausschüttungspolitik fest. Liquidität und Handelsvolumen der Mobimo-Aktie lagen weiterhin auf solidem Niveau. Nach der guten Performance im Vorjahr lag der Kurs der Mobimo-Aktie im ersten Halbjahr 2018 um 6,3% tiefer als zu Jahresbeginn.**

Die Namenaktien der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und sind gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

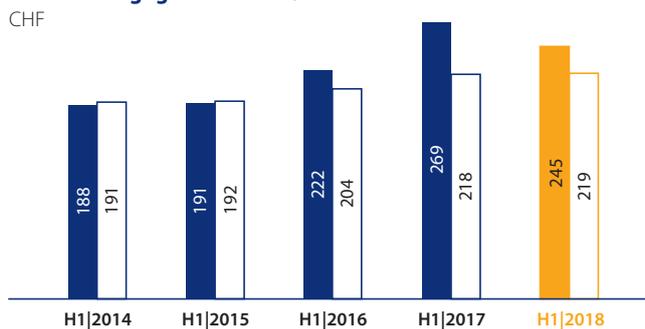
Valorensymbol	MOBN
Valorennummer	1110887
ISIN-Code	CH0011108872
Bloomberg	MOBN SW Equity
Reuters	MOBN.S

## Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI



- › Dividendenadjustierte Steigerung des Aktienkurses im 5-Jahres-Vergleich um rund 53%. Swiss Performance Index (SPI) und SXI Real Estate Shares Index legten im gleichen Zeitraum um 43% bzw. 52% zu.
- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 6,0% seit dem Börsengang im Juni 2005.
- › Veränderung des Aktienkurses um -6,3% von CHF 261.50 zum Jahresbeginn auf CHF 245.00 per 30. Juni 2018.
- › Gesamtrendite der Aktie (inklusive Kursveränderung) im ersten Halbjahr 2018 von -2,5%.

## Aktienkurs gegenüber NAV/Aktie

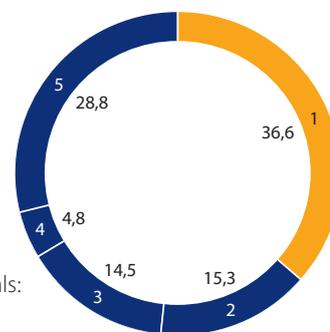


■ Aktienkurs  
□ NAV/Aktie (verwässert)

- › Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie betrug am 30. Juni 2018 CHF 219.47 (31. Dezember 2017 CHF 222.58).
- › Per 30. Juni 2018 lag der Aktienkurs der Mobimo Holding AG mit CHF 245.00 um 11,6% über dem verwässerten NAV von CHF 219.47.
- › Im Durchschnitt wurden täglich 7 287 Aktien gehandelt (1. Halbjahr 2017 8 567 Aktien). Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 1,9 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 2,3 Mio.).
- › Handelsvolumen im ersten Halbjahr 2018 von insgesamt CHF 228,5 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 282,0 Mio.).

## Zusammensetzung des Aktionariats

- %
- 1 Pensionskassen, Versicherungen, Banken
  - 2 Natürliche Personen
  - 3 Stiftungen, Fonds
  - 4 Übrige Unternehmungen
  - 5 Dispostand



Per 30. Juni 2018 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:

- › BlackRock, Inc., 4,98%,
- › Zuger Pensionskasse, 3,38%,
- › Credit Suisse Funds AG, 3,10%,
- › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,10%,
- › Dimensional Holdings Inc., 3,00%.

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 30. Juni 2018 100%.

## Kennzahlen der Mobimo-Aktie

	Einheit	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Angaben zur Aktie per 30.6.</b>						
Aktienkapital	CHF Mio.	180,3	180,3	180,3	180,3	145,5
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	6 216 606	6 218 170	6 218 170	6 218 170	6 218 170
Davon eigene Aktien	Anzahl	1 623	1 217	2 844	501	1 803
Ausstehende Namenaktien	Anzahl	6 214 983	6 216 953	6 215 326	6 217 669	6 216 367
Nennwert pro Namenaktie	CHF	29,00	29,00	29,00	29,00	23,40
<b>Kennzahlen der Aktie per 30.6.</b>						
Gewinn je Aktie	CHF	3,17	5,72	14,39	10,03	6,04
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	2,36	4,57	11,93	6,46	3,92
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	191,03	191,91	203,89	217,66	219,47
Ausschüttung je Aktie	CHF	9,50	9,50	10,00	10,00	10,00
<b>Kurs der Aktie H1</b>						
Börsenkurs – Höchst	CHF	198,00	229,40	234,30	279,25	268,00
Börsenkurs – Tiefst	CHF	184,90	190,50	206,10	253,75	241,00
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	188,00	190,50	221,70	269,00	245,00
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	9 657	12 387	12 521	8 567	7 287
Börsenkapitalisierung am 30.6.	CHF Mio.	1 168,7	1 184,6	1 378,6	1 672,7	1 523,5

## Kursentwicklung der Obligationenanleihen

CHF



- › Langfristige Finanzierung des Immobilienportfolios und Diversifizierung der Finanzinstrumente durch Ausgabe von Obligationenanleihen.
- › Nutzung des attraktiven Zinsniveaus.
- › Handel der insgesamt vier Anleihen an der SIX Swiss Exchange.
- › Gesamtes Anleihenvolumen beträgt CHF 740 Mio.

## Eckdaten zu den Mobimo-Anleihen

Ausgabedatum	29.10.2013	19.5.2014	16.9.2014	20.3.2017
Valorensymbol	MOB13	MOB14	MOB141	MOB17
Valorennummer	22492349	24298406	25237980	35483611
ISIN-Code	CH0224923497	CH0242984067	CH0252379802	CH0354836113
Ausgabevolumen	CHF 165 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW
Reuters	785VD6	792ZMZ	797G6K	844KJX
Zinssatz	1,500%	1,625%	1,875%	0,750%
Laufzeit	5 Jahre	7 Jahre	10 Jahre	9 Jahre
Verfall	29.10.2018	19.5.2021	16.9.2024	20.3.2026
Kurs am 30.6.2018	CHF 100,55	CHF 103,80	CHF 106,50	CHF 97,95
Rendite auf Verfall	-0,161%	0,301%	0,798%	1,027%

# Immobilien-portfolio

Per 30. Juni 2018 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 134 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2 041 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 773 Mio. zusammen.

## Kennzahlen zum Portfolio

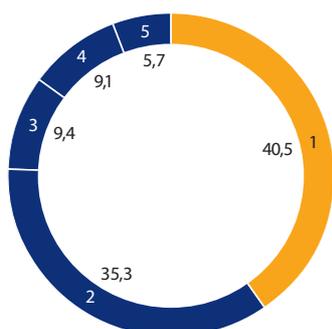
CHF Mio.	30.6.2018	%	31.12.2017	%
<b>Gesamtwert des Portfolios</b>	<b>2 814</b>	<b>100</b>	<b>2 799</b>	<b>100</b>
<b>Anlageobjekte</b>	<b>2 041</b>	<b>73</b>	<b>2 112</b>	<b>75</b>
Geschäftsliegenschaften <sup>1</sup>	1 357	49	1 381	49
Wohnliegenschaften	684	24	731	26
<b>Entwicklungsobjekte</b>	<b>773</b>	<b>27</b>	<b>687</b>	<b>25</b>
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	314	11	268	10
Wohnliegenschaften (Anlage)	259	9	217	8
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	146	5	55	2
Wohnliegenschaften (Promotion)	54	2	147	5

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

## Verteilung Immobilienportfolio nach Wirtschaftsräumen

%

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



## Anlageobjekte

73% des Immobilienportfolios bestehen aus Anlageobjekten, die sowohl in Bezug auf die Standorte – die bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräume – als auch auf die Nutzung breit diversifiziert sind. Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte mit 419 000 m<sup>2</sup> Mietflächen beläuft sich per 30. Juni 2018 auf CHF 104 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte. Als Folge einzelner Verkäufe zu attraktiven Preisen verringerte sich der Portfoliowert leicht.

## Eigenes Portfoliomanagement-Team

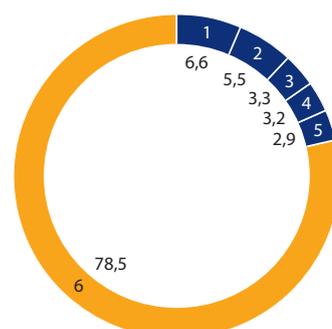
Mobimo betreut das Portfolio mit einem eigenen Portfoliomanagement-Team und ausgewählte Liegenschaften durch ein eigenes Facility Management. Mobimo ist dadurch nahe am Markt und strebt eine langfristige Bindung ihrer Mieter an. Die Pflege der Beziehungen zu den Mietern, der hohe Vermietungsgrad, ein straffes Kostenmanagement und passende Vermarktungsmassnahmen tragen zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung bei.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen 21,5% der Mieterträge. Die bestehenden festen Mietverträge weisen primär eine mittel- bis langfristige Fälligkeitsstruktur auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 6,5 Jahre.

## Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

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



## Entwicklungsobjekte

Mobimo ergänzt das eigene Anlageportfolio mit der Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften laufend. Die neu erstellten Anlageobjekte steigern die Qualität des Portfolios weiter.

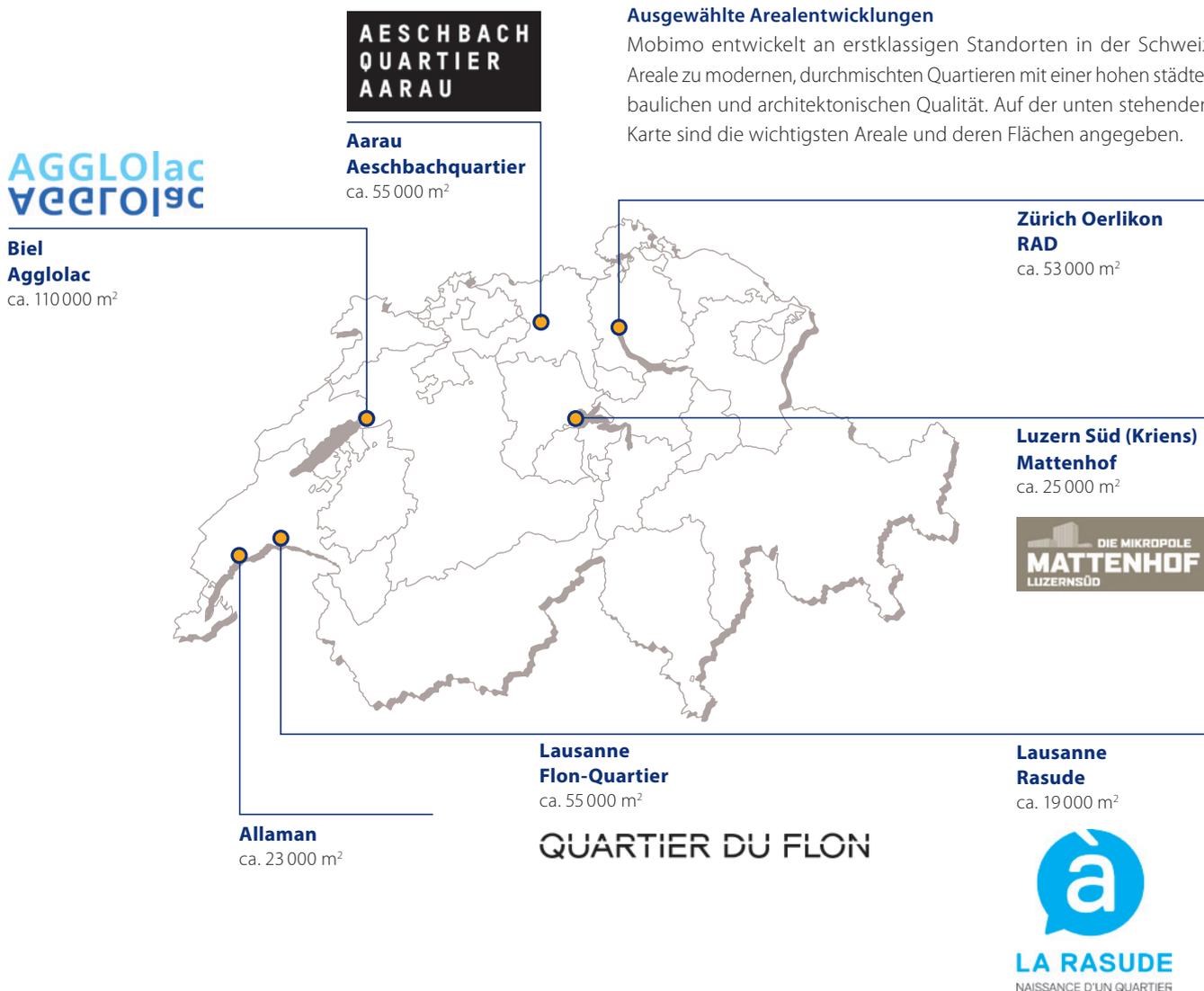
Derzeit plant und realisiert Mobimo Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 960 Mio. Davon entfallen CHF 490 Mio. auf Anlageobjekte für das eigene Portfolio im Bau und CHF 470 Mio. auf Anlageobjekte für das eigene Portfolio in Planung.

## Entwicklung Dritte

Neben den Entwicklungen für das eigene Portfolio bzw. für den Verkauf von Stockwerkeigentum sind Entwicklungsleistungen für Dritte ein weiteres Tätigkeitsfeld von Mobimo. Das Angebot umfasst Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren. Die Form der Zusammenarbeit mit Partnern ergibt sich aus den Bedürfnissen und der Projektphase. Auch hier wird der Fokus auf eine nachhaltige Umsetzung gelegt. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Projekte für Dritte beläuft sich für diese auf rund CHF 800 Mio.

## Ausgewählte Arealentwicklungen

Mobimo entwickelt an erstklassigen Standorten in der Schweiz Areale zu modernen, durchmischten Quartieren mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Auf der unten stehenden Karte sind die wichtigsten Areale und deren Flächen angegeben.



# Strategie und Geschäftsmodell

**Die langfristige Strategie von Mobimo fokussiert auf qualitatives Wachstum bei einem ausgewogenen Nutzungsmix und einer aktiven Portfoliobewirtschaftung. Das Unternehmen achtet auf eine solide Finanzierung und die Nachhaltigkeit seiner Aktivitäten.**

Mobimo kauft, plant, baut, unterhält und verkauft renditestarke Anlageobjekte. Das Anlageportfolio besteht aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis und einer entsprechend stabilen Ertragslage. Mit ihren Entwicklungsobjekten generiert Mobimo beachtliche Wertsteigerungspotenziale und zusätzlich Kapitalgewinne. Ein Beispiel dafür ist der Verkauf von Stockwerkeigentum. Der Bereich Entwicklung Dritte erbringt Planungs- und Umsetzungsdienstleistungen für private und institutionelle Investoren. Das Angebot umfasst das ganze Planungsspektrum bis hin zur Übergabe einer schlüsselfertigen Immobilie.

Mobimo ist solide finanziert. Neben der langfristig gesicherten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement die solide Basis für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

Die Gesellschaft verwendet die Marke Mobimo für die Kommunikation mit Investoren, Medien, Analysten oder Mietern. Die Marke wird auf Stufe Gesamtunternehmen selektiv mit gezielten Sponsoring- und Marketingmassnahmen gepflegt. Kommunikation und Vermarktung auf Projektebene erfolgen in der Regel mit einem eigens definierten Auftritt und individuellen Projektnamen, die zum Vorhaben, zum Standort und zur Zielgruppe passen. Trotz kreativer Freiheit wird auch in der Projektvermarktung die Marke Mobimo in geeigneter Art und Weise platziert, so dass Urheber und Verantwortlichkeiten stets klar sind.

## **Langfristig orientierte Strategie Qualitatives Wachstum**

Mobimo strebt einen weiteren schrittweisen Ausbau ihres Immobilienportfolios an. Der Ausbau erfolgt primär durch den Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio sowie den Erwerb von Einzelobjekten oder von Portfolios. Er kann zudem durch Gesellschaftsübernahmen erreicht werden.

Der Ausbau erfolgt dann, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftserwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert in zukunfts-trächtige Standorte der Schweiz. Darunter versteht sie primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen. Investitionen werden nur an nachhaltig guten Lagen getätigt.

## **Ausgewogener Nutzungsmix**

Der strategische Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht grundsätzlich je zu rund 30% aus Wohnen, Büronutzungen und anderen kommerziellen Nutzungen.

## **Aktive Portfoliobewirtschaftung**

Das Immobilienportfolio wird laufend optimiert. Die Pflege der Beziehungen zu den Mietern, ein hoher Vermietungsgrad, die Optimierung der Kosten und griffige Vermarktungsstrategien ermöglichen die konsequent angestrebte Werterhaltung und Wertsteigerung.

## **Mehrwert dank Entwicklung**

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

- › Entwicklung und Bau von neuen Anlageobjekten für das eigene Portfolio,
- › Arealentwicklungen,
- › Weiterentwicklung und Optimierung des eigenen Immobilienbestands,
- › Entwicklungen für Dritte,
- › Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum.

## **Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, ausgewogen zwischen heutiger Gewinnerzielung und langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung zu wirtschaften. Lebensqualität findet ihre Ausdrucksform in der Gestaltung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsraums. Mobimo bezieht neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Daraus resultiert Mehrwert für die Aktionäre und die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften.

## **Solide Finanzierung**

Mobimo kann kurz- und langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll mindestens 40% der Bilanzsumme betragen.

## **Rentable Anlage**

Die Mobimo-Aktie zeichnet sich durch eine stetige Wertentwicklung und eine regelmässige, attraktive Ausschüttung aus.

# Geschäftsentwicklung Konzern

**Mobimo erzielte im ersten Halbjahr 2018 mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 6.04 wie erwartet ein solides Ergebnis. Dazu beigetragen haben vor allem die stabilen Mieteinnahmen sowie der positive Erfolg aus Neubewertung, der hauptsächlich aus der erfolgreichen Realisierung von Entwicklungsobjekten für das eigene Portfolio stammt.**

## Ertragslage

- › Mit einem Unternehmensgewinn von CHF 37,9 Mio. erreichte Mobimo ein solides Halbjahresergebnis, das aber erwartungsgemäss unter dem Vorjahresniveau liegt (1. Halbjahr 2017 CHF 63,3 Mio.).
- › Die Mieterträge lagen mit CHF 54,7 Mio. aufgrund einzelner Verkäufe leicht unter dem Ergebnis der Vorjahresperiode (1. Halbjahr 2017 CHF 56,4 Mio.).
- › Der Erfolg aus Neubewertung erreichte CHF 17,7 Mio. (1. Halbjahr 2017 30,6 Mio.), insbesondere aufgrund der erfolgreichen Entwicklung von Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio.
- › Aus dem Verkauf einzelner Anlageliegenschaften resultierte ein Erfolg von CHF 6,8 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 17,8 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2018 wurde ein den Aktionären von Mobimo zurechenbarer Gewinn von CHF 37,6 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 62,4 Mio.) erzielt. Exklusive Neubewertung belief sich der Gewinn auf CHF 24,4 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 40,1 Mio.). Auf Stufe EBIT wurde ein solides Ergebnis von CHF 57,3 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 92,9 Mio.) respektive exklusive Neubewertung von CHF 39,6 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 62,3 Mio.) erwirtschaftet. Aus diesem Unternehmensergebnis resultiert ein Gewinn je Aktie von CHF 6.04 (1. Halbjahr 2017 CHF 10.03) und ein Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung von CHF 3.92 (1. Halbjahr 2017 CHF 6.46).

Mobimo nutzte die hohe Nachfrage am Transaktionsmarkt im ersten Halbjahr für den Verkauf von sechs kleineren Wohnliegenschaften und zwei Geschäftsliegenschaften im Rahmen einer Portfolioberreinigung. Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

- › Carouge, Place d'Armes 8,
- › Genf, Boulevard Carl-Vogt 6,
- › Genf, Rue Daubin 35,
- › Genf, Rue des Peupliers 13,
- › Genf, Rue du Village Suisse 4,
- › Luzern, Alpenstrasse 9,
- › Meyrin, Rue de Livron 17 – 19,
- › Neuhausen, Victor-von-Brunns-Strasse 19.

Aus diesen Veräusserungen resultierte insgesamt ein Erlös aus Verkauf in Höhe von CHF 76,1 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 99,9 Mio.) und ein Erfolg aus Verkauf von CHF 6,8 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 17,8 Mio.) Die Verkäufe reduzieren das jährliche Soll-Mietertragspotenzial um rund CHF 3,7 Mio.

Als Konsequenz resultierte im ersten Halbjahr ein leicht unter dem Vorjahr liegender Erlös aus Vermietung von CHF 54,7 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 56,4 Mio.). Die Leerstandsquote blieb per 30. Juni 2018 mit 5,1% (31. Dezember 2017 4,9%) praktisch unverändert auf tiefem Niveau. Positiv beigetragen zur tiefen Leerstandsquote haben insbesondere die effiziente und kundenorientierte Bewirtschaftung und das aktive Portfoliomanagement. Der direkte Aufwand aus Vermietung lag bei CHF 9,3 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 7,8 Mio.), daraus resultierte eine Aufwandquote von 17% (1. Halbjahr 2017 14%). Der Anstieg der Aufwandquote resultiert aus punktuell höheren Aufwendungen im ordentlichen Betrieb einzelner Liegenschaften. Für die Ganzjahresbetrachtung wird erwartet, dass sich die Aufwandquote wieder normalisiert. Das Wachstum der Mieterträge lag im 1. Halbjahr 2018 auf vergleichbarer Basis bei 0,0% (1. Halbjahr 2017 –0,1%).

## Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2018	H1 2017	Veränderung in %
Erfolg Vermietung	CHF Mio.	45,4	48,6	–6,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,9	13,3	–70,9
Erfolg aus Neu- bewertung	CHF Mio.	17,7	30,6	–42,1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	6,8	17,8	–62,0
EBIT inkl. Neubewertung	CHF Mio.	57,3	92,9	–38,3
Finanzergebnis	CHF Mio.	–12,6	–14,6	–13,7
Steueraufwand	CHF Mio.	–7,9	–16,0	–50,7
Gewinn	CHF Mio.	37,9	63,3	–40,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	37,6	62,4	–39,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	24,4	40,1	–39,3

Mobimo hat im ersten Halbjahr 2018 ein erfolgreiches Angebot für die freundliche Übernahme der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG lanciert. Nach Ablauf der Angebotsfrist wurden bereits 96% der Fadmatt-Aktien angedient. Der Vollzug der Transaktion findet voraussichtlich am 22. August statt. Das Immobilienportfolio der Fadmatt umfasst Liegenschaften an sieben guten Standorten mit einem jährlichen Soll-Mietertragsvolumen von über CHF 10 Mio.

Die Pipeline der Anlageliegenschaften im Bau umfasst per 30. Juni 2018 die folgenden Projekte:

- › Aarau, Bahnhofstrasse 102,
- › Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd),
- › Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen),
- › Kriens, Am Mattenhof 4, 6, 8, 12/14, 16,
- › Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9, 13, 15, 15a,
- › Lausanne, Rue de la Vigie 3,
- › Zürich, Hohlstrasse 485.

Die Pipeline entspricht einem jährlichen Soll-Mietertragsvolumen von über CHF 27 Mio. Die Fertigstellung dieser Anlageliegenschaften wird in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 zu einer deutlichen Zunahme der Mieterträge führen.

Das Anlageportfolio von Mobimo ist breit diversifiziert. Per 30. Juni 2018 lag der Anteil der Wohnnutzungen bei 29%, jener der Büronutzungen bei 31% und jener der übrigen gewerblichen Nutzungen bei 28%. Die restlichen 12% entfallen auf die Nutzung von Nebenobjekten wie Parkplätzen, Lagern usw. Mit einer gezielten Portfoliodiversifikation strebt Mobimo einen ausgewogenen Nutzungsmix des Anlageportfolios an, der sich an den Richtwerten von je rund 30% Wohnen, Büronutzungen und anderen kommerziellen Nutzungen orientiert.

Der Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf CHF 31,9 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 91,2 Mio.). Daraus resultierte ein Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 3,9 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 13,3 Mio.). Im Berichtszeitraum wurde der Verkauf von zehn Wohnobjekten im Stockwerkeigentum beurkundet. Der grösste Anteil an Beurkundungen im Stockwerkeigentum stammt mit sechs

Wohnobjekten aus dem Projekt Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd). Da Mobimo ab dem Geschäftsjahr 2018 IFRS 15 anwendet, werden Verkäufe von Stockwerkeigentum ab dem Zeitpunkt des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags erlös-wirksam. Bisher wurde der Erlös erst zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung realisiert.

Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg von CHF 17,7 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 30,6 Mio.). Der höchste Beitrag mit CHF 18,0 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 23,8 Mio.) stammte aus den Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio.

Für die DCF-Bewertungen per 30. Juni 2018 betrug der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontsatz 4,09% (per 31. Dezember 2017 4,10%), in der Bandbreite von 3,40% bis 6,30% (per 31. Dezember 2017 3,40% bis 6,30%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz betrug 3,60% (per 31. Dezember 2017 3,60%), in der Bandbreite von 2,90% bis 5,80% (per 31. Dezember 2017 2,90% bis 5,80%).

### Finanz- und Vermögenslage

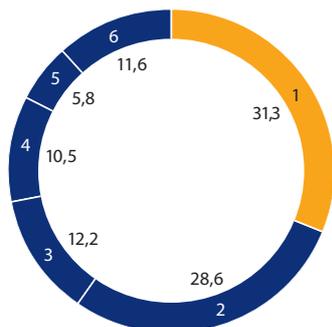
- › Die Bilanzsumme lag mit CHF 3 160,8 Mio. praktisch auf dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2017 CHF 3 195,7 Mio.).
- › Die Eigenkapitalquote von 43,7% (31. Dezember 2017 43,8%) schafft eine solide Grundlage für weiteres qualitatives Wachstum.

Hauptgrund für die um 1,1% tiefere Bilanzsumme von CHF 3 160,8 Mio. (31. Dezember 2017 3 195,7 Mio.) war der Rückgang des Umlaufvermögens auf CHF 500,3 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 552,9 Mio.), vor allem verursacht durch die Reduktion der Forderungen und Promotionen (Liegenschaften) aufgrund von Immobilienverkäufen. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum Ende des Geschäftsjahres mit 84,2% (31. Dezember 2017 82,7%) über dem Vorjahr. Verantwortlich dafür war in erster Linie die Zunahme des Bestands an Anlageliegenschaften auf CHF 2 601,2 Mio.

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

%

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



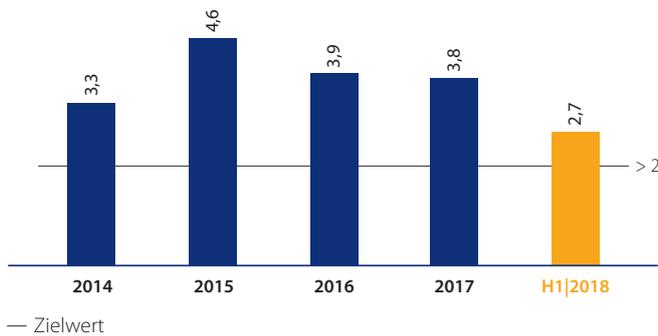
<sup>1</sup> Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

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

### Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	30.6.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 160,8	3 195,7	-1,1
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 660,5	2 642,8	0,7
Umlaufvermögen	CHF Mio.	500,3	552,9	-9,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 379,8	1 399,1	-1,4
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung	%	5,5	7,0	-21,4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	3,6	5,5	-34,5
Fremdkapital	CHF Mio.	1 780,9	1 796,6	-0,9
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	346,7	288,5	20,2
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 434,2	1 508,1	-4,9
Eigenkapitalquote	%	43,7	43,8	-0,2

## Zinsdeckungsfaktor



(31. Dezember 2017 CHF 2 583,8 Mio.). Obschon einzelne Anlageliegenschaften verkauft wurden, erhöhte sich der Bestand aufgrund der Investitionen in die Anlageliegenschaften im Bau.

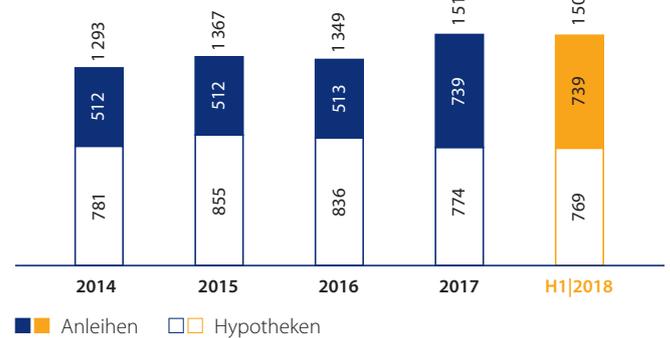
Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 43,7% per 30. Juni 2018 (31. Dezember 2017 43,8%) weiterhin über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Eine weitere Stärkung des Eigenkapitals wird mit dem Vollzug der freundlichen Übernahme der Immobiliengesellschaft Fadmat, voraussichtlich am 22. August, erwartet. Mindestens die Hälfte des Erwerbspreises von CHF 182,6 Mio. wird in Form von Mobimo-Aktien beglichen, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital geschaffen werden. Gemäss der Unternehmensstrategie von Mobimo soll die Eigenkapitalquote 40% nicht unterschreiten.

Der Brutto-Loan-to-Value (LTV) lag per 30. Juni 2018 praktisch unverändert bei 53,6% (31. Dezember 2017 54,0%) und der Netto-LTV bei 45,8% (31. Dezember 2017 45,6%). Der Zinsdeckungsfaktor lag mit 2,7 deutlich über dem Zielwert von 2,0. Mobimo ist somit gut in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen aus der operativen Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing von maximal 150%. Am 30. Juni 2018 lag das Net Gearing bei 93,2% (31. Dezember 2017 91,2%).

Die Finanzverbindlichkeiten bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Hypothekarkrediten. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf 2,12% gegenüber 2,17% im Vorjahr. Per Bilanzstichtag am 30. Juni 2018 lag der durchschnittliche Zinssatz unverändert bei 2,06% (31. Dezember 2017 2,06%). Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden, so auch bei der anstehenden Ablösung der im zweiten Halbjahr auslaufenden Anleihe über CHF 165 Mio. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 6,0 Jahren (31. Dezember 2017 6,5 Jahre) weiterhin im anvisierten Bereich. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalbasis bilden eine ausgezeichnete Ausgangslage für das weitere qualitative Wachstum der Gesellschaft und für die Investitionen zur Realisierung der Projektpipeline. Per 30. Juni 2018 umfasste die Pipeline

## Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



Projekte für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (inklusive Bauland) von rund CHF 960 Mio., bestehend aus:

- › Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio, im Bau: CHF 490 Mio.,
- › Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio, in Planung: CHF 470 Mio.

Die Pipeline für den Bereich Entwicklung Dritte und für Stockwerkeigentumsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 950 Mio. setzt sich zusammen aus:

- › Promotion: Stockwerkeigentum, im Bau: aktuell befinden sich keine Projekte im Bau,
- › Promotion: Stockwerkeigentum, in Planung: CHF 150 Mio.,
- › Entwicklung Renditeobjekte für Dritte, im Bau und in Planung: CHF 800 Mio.

Aus den laufenden Arealentwicklungen besteht mittelfristig ein weiteres Potenzial für Investitionen im Gesamtumfang von rund CHF 1 Mrd.

## Fokus 2018

Mobimo ist unverändert optimistisch für das Geschäftsjahr 2018, das ebenso wie die Jahre 2019/2020 von der Fertigstellung wichtiger Grossprojekte geprägt sein wird. Entsprechend legt das Unternehmen den Schwerpunkt auf deren erfolgreichen Abschluss und reibungslosen Übergang ins Portfolio. Das Wachstum der Gesellschaft und die gewichtigen Neuzugänge im Portfolio verlangen nach einem strikten Kostenmanagement und einer effizienten Vermarktung – bei weiterhin tiefer Leerstandsquote. Opportunitäten im Geschäftsbereich Entwicklung Dritte wird Mobimo wie gewohnt nach sorgfältiger Risikoprüfung wahrnehmen. Dies gilt auch für die Produktion von Stockwerkeigentum, die selektiv und ausschliesslich in den nachgefragten Segmenten und Standorten erfolgen soll. Im Bestand stehen die kontinuierliche Steigerung der Mieterträge durch fokussierte Optimierungen sowie die Kundenzufriedenheit im Zentrum.

Manuel Itten  
CFO

# Finanzbericht

Im folgenden Kapitel zeigt Mobimo seinen konsolidierten Zwischenabschluss in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34. Im Kapitel enthalten sind auch die Detailangaben zum Immobilienportfolio sowie die EPRA-Performance-Kennzahlen.

---

## Portfoliogrösse

CHF Mio.  
2017: 2.799

**2 814**

---

## Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.  
H1|2017: 30,6

**17,7**

---

## Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.  
H1|2017: 17,8

**6,8**

---

<b>Konsolidierter Zwischenabschluss</b>	<b>16</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung	18
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	19
Konsolidierte Bilanz	20
Konsolidierte Geldflussrechnung	22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss	24
Allgemeine Informationen	24
Segmentberichterstattung	30
Anlageportfolio	32
Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)	34
Finanzierung	35
Übrige Erläuterungen/	
Weitere finanzielle Informationen	38

---

<b>Detailangaben zum Immobilienportfolio</b>	<b>40</b>
--	-----------

---

<b>Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review</b>	<b>50</b>
--	-----------

---

<b>EPRA-Performance-Kennzahlen</b>	<b>52</b>
------------------------------------	-----------

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2018	H1 2017
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	54 736	56 365
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	31 928	91 161
Sonstige Erlöse		1 769	1 707
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>88 433</b>	<b>149 233</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	23 534	51 039
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	-5 823	-20 470
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>17 711</b>	<b>30 569</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	6	<b>6 753</b>	<b>17 755</b>
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-9 301	-7 786
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-28 055	-77 837
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-37 356</b>	<b>-85 623</b>
Aktivierete Eigenleistungen		3 044	2 153
Personalaufwand		-12 898	-12 709
Betriebsaufwand		-4 996	-5 461
Verwaltungsaufwand		-1 943	-1 666
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>58 748</b>	<b>94 250</b>
Abschreibungen		-855	-846
Amortisationen und Wertminderungen		-597	-505
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>57 296</b>	<b>92 899</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		1 087	997
Finanzertrag		1 149	1 624
Finanzaufwand		-13 745	-16 223
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-12 597</b>	<b>-14 599</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>45 787</b>	<b>79 297</b>
Steueraufwand		-7 886	-16 004
<b>Gewinn</b>		<b>37 901</b>	<b>63 293</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		37 559	62 376
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		342	917
EBITDA exkl. Neubewertung		41 037	63 682
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		39 585	62 330
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		28 076	48 728
Gewinn je Aktie in CHF	12	6.04	10.03
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12	6.04	10.03

# Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2018	H1 2017
<b>Gewinn</b>		<b>37 901</b>	<b>63 293</b>
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		<b>3 179</b>	<b>2 670</b>
> Gewinn Finanzinstrumente für Hedge Accounting	9	4 561	3 347
> Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge		76	78
> Steuereffekte		-1 459	-755
<b>Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		<b>1 799</b>	<b>-21</b>
> Neubewertung Personalvorsorge		2 218	-26
> Steuereffekte		-419	5
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>4 978</b>	<b>2 649</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		4 978	2 649
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	0
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>42 879</b>	<b>65 942</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		42 537	65 025
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		342	917

# Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	30.6.2018	31.12.2017
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		151 573	87 103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10 526	73 749
Finanzanlagen		70 000	150 000
Forderungen aus Ertragssteuern		12 012	13 089
Sonstige Forderungen		32 037	24 546
Vertragsvermögenswerte	2	20 467	0
Promotion (Liegenschaften)	8	199 782	201 845
Aktive Rechnungsabgrenzung		3 857	2 565
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>500 254</b>	<b>552 897</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
> Geschäftsliegenschaften	6	1 344 270	1 367 490
> Wohnliegenschaften	6	683 700	730 650
> Entwicklungsliegenschaften	6	119 660	118 960
> Anlageliegenschaften im Bau	6	453 520	366 660
Sachanlagen			
> Selbst genutzte Liegenschaften		13 149	13 454
> Übrige Sachanlagen		5 830	5 889
Immaterielle Anlagen		8 139	8 069
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		27 306	27 968
Finanzanlagen		2 303	1 849
Latente Steuerguthaben		2 633	1 811
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>2 660 510</b>	<b>2 642 799</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>3 160 764</b>	<b>3 195 695</b>

TCHF	Erläuterungen	30.6.2018	31.12.2017
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
	9	264 136	204 421
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24 846	29 604
Laufende Steuerverbindlichkeiten		9 551	10 433
Derivative Finanzinstrumente	9	0	22
Sonstige Verbindlichkeiten		5 793	5 055
Vertragsverbindlichkeiten	2	2 671	0
Käuferanzahlungen		260	1 923
Passive Rechnungsabgrenzung		39 441	37 034
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>346 698</b>	<b>288 492</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
	9	1 243 752	1 308 407
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		3 926	6 053
Derivative Finanzinstrumente	9	27 291	32 758
Latente Steuerverbindlichkeiten		159 274	160 878
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 434 243</b>	<b>1 508 095</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 780 940</b>	<b>1 796 588</b>
<b>Eigenkapital</b>			
	11		
Aktienkapital		145 505	180 327
Eigene Aktien		-456	-133
Kapitalreserven		118 041	145 390
Gewinnreserven		1 101 219	1 058 352
<b>Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>1 364 309</b>	<b>1 383 935</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>15 515</b>	<b>15 172</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 379 823</b>	<b>1 399 108</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>3 160 764</b>	<b>3 195 695</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2018	H1 2017
Gewinn vor Steuern		45 787	79 297
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	6	-17 711	-30 569
Aktienbasierte Vergütungen		30	283
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		1 176	1 205
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		597	505
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	-6 753	-17 755
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1 087	-997
Finanzergebnis		12 597	14 599
Veränderungen			
> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		63 224	-12 784
> Vertragsvermögenswerte		-16 058	0
> Promotion (Liegenschaften)		-1 396	42 207
> Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-7 271	-12 452
> Personalvorsorgeverbindlichkeiten		91	313
> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-5 708	-1 698
> Vertragsverbindlichkeiten		2 671	0
> Käuferanzahlungen		-1 663	-10 288
> Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		3 961	4 618
Bezahlte Ertragssteuern		-12 941	-29 241
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash Flow)</b>		<b>59 546</b>	<b>27 243</b>
Investitionen in Finanzanlagen		0	-150 880
Investitionen in Anlageliegenschaften	6	-66 793	-56 961
Investitionen in Sachanlagen		-492	-1 865
Investitionen in immaterielle Anlagen		-666	-1 013
Devestition Finanzanlagen		80 000	0
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	6	75 957	96 768
Erhaltene Dividenden		1 845	1 060
Erhaltene Zinsen		4	19
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>89 854</b>	<b>-112 872</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	9	18 800	237 741
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	9	-23 483	-43 716
Nennwertrückzahlung	11	-34 812	0
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11	-27 352	-62 174
Erwerb eigener Aktien	11	-1 096	-745
Bezahlte Zinsen		-16 988	-16 716
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-84 931</b>	<b>114 391</b>
<b>Zunahme flüssige Mittel</b>		<b>64 470</b>	<b>28 762</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		87 103	173 869
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>151 573</b>	<b>202 631</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläut.	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Hedgingreserven	Übrige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	Nicht-beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
<b>Bestand 31.12.2016/ 1.1.2017</b>		<b>180 327</b>	<b>-446</b>	<b>207 466</b>	<b>-24 500</b>	<b>988 090</b>	<b>963 589</b>	<b>1 350 936</b>	<b>15 331</b>	<b>1 366 267</b>
Gewinn H1 2017						62 376	62 376	62 376	917	63 293
Cash Flow Hedges:										
> Marktwertänderungen					3 347		3 347	3 347		3 347
> Transfer in die Erfolgsrechnung					78		78	78		78
> Steuereffekte					-755		-755	-755		-755
Personalvorsorge:										
> Neubewertung						-26	-26	-26		-26
> Steuereffekt						5	5	5		5
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 670</b>	<b>-21</b>	<b>2 649</b>	<b>2 649</b>	<b>0</b>	<b>2 649</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 670</b>	<b>62 355</b>	<b>65 025</b>	<b>65 025</b>	<b>917</b>	<b>65 942</b>
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen				-62 174				-62 174		-62 174
Aktienbasierte Vergütungen:										
> VR und Management			1 057	98		-873	-873	283		283
Erwerb eigener Aktien			-745					-745		-745
<b>Bestand 30.6.2017</b>		<b>180 327</b>	<b>-133</b>	<b>145 390</b>	<b>-21 831</b>	<b>1 049 572</b>	<b>1 027 741</b>	<b>1 353 324</b>	<b>16 248</b>	<b>1 369 572</b>
<b>Bestand 31.12.2017</b>		<b>180 327</b>	<b>-133</b>	<b>145 390</b>	<b>-21 060</b>	<b>1 079 412</b>	<b>1 058 352</b>	<b>1 383 935</b>	<b>15 172</b>	<b>1 399 108</b>
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze						1 067	1 067	1 067	0	1 067
<b>Bestand 1.1.2018</b>		<b>180 327</b>	<b>-133</b>	<b>145 390</b>	<b>-21 060</b>	<b>1 080 478</b>	<b>1 059 418</b>	<b>1 385 002</b>	<b>15 172</b>	<b>1 400 174</b>
Gewinn H1 2018						37 559	37 559	37 559	342	37 901
Cash Flow Hedges:	9									
> Marktwertänderungen					4 561		4 561	4 561		4 561
> Transfer in die Erfolgsrechnung					76		76	76		76
> Steuereffekte					-1 459		-1 459	-1 459		-1 459
Personalvorsorge:										
> Neubewertung						2 218	2 218	2 218		2 218
> Steuereffekt						-419	-419	-419		-419
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 179</b>	<b>1 799</b>	<b>4 978</b>	<b>4 978</b>	<b>0</b>	<b>4 978</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 179</b>	<b>39 358</b>	<b>42 537</b>	<b>42 537</b>	<b>342</b>	<b>42 879</b>
Nennwertrückzahlung	11	-34 822	10					-34 812		-34 812
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11			-27 352				-27 352		-27 352
Aktienbasierte Vergütungen:										
> VR und Management			764	3		-736	-736	30		30
Erwerb eigener Aktien			-1 096					-1 096		-1 096
<b>Bestand 30.6.2018</b>		<b>145 505</b>	<b>-456</b>	<b>118 041</b>	<b>-17 881</b>	<b>1 119 100</b>	<b>1 101 219</b>	<b>1 364 309</b>	<b>15 515</b>	<b>1 379 823</b>

# Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss

## Allgemeine Informationen

### 1. Geschäftstätigkeit

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

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

### 2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

#### Allgemeines

Der konsolidierte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2018 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 2018 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2017 gelesen werden.

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

Die im konsolidierten Zwischenabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen mit Ausnahme der per 1. Januar 2018 neu angewendeten Standards und Interpretationen den in der Konzernrechnung 2017 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung.

#### Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung

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

Wesentliche Schätzungen und Annahmen bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten betreffen, unverändert zur Konzernrechnung per 31. Dezember 2017, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften, die Schätzung der Kosten von Promotionen und Entwicklungsdienstleistungen sowie die Ertragssteuern. Aufgrund der Änderungen von IFRS 15 (vgl. angewendete neue Standards/ Interpretationen) haben die Schätzungen der Kosten neu auch einen wesentlichen Einfluss auf die Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten.

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

#### Angewendete neue Standards/ Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2018 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › IFRS 9 – Finanzinstrumente,
- › IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden und damit zusammenhängende Klarstellung,
- › Änderungen zu IFRS 2 – Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung,
- › Änderungen zu IAS 40 – Klassifizierung unfertiggestellter Immobilien,
- › Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2014 – 2016,
- › IFRIC 22 – Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen.

Die Neuerungen hatten mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 bzw. IFRS 15 keine Auswirkungen auf den Zwischenabschluss.

#### Erstmalige Anwendung von IFRS 9

Mobimo wendet seit dem 1. Januar 2018 IFRS 9 «Finanzinstrumente» an. Der Standard umfasst neue Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, zur Erfassung von Wertminderungen und zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

### Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

IFRS 9 enthält drei Klassifizierungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: «zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet», «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet» und «erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet». IFRS 9 ersetzt somit die bisher unter IAS 39 angewendeten Kategorien «bis zur Endfälligkeit gehalten», «Darlehen und Forderungen» sowie «zur Veräusserung verfügbar». Die Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt unter IFRS 9 basierend auf dem Geschäftsmodell des Unternehmens zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte sowie auf den Eigenschaften von deren vertraglichen Zahlungsströmen. Zudem verlangt IFRS 9, dass bisher zum Anschaffungswert bilanzierte, nicht konsolidierte Beteiligungen neu zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Vorschriften von IFRS 9 zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten weichen demgegenüber nur geringfügig von den bisherigen Bestimmungen von IAS 39 ab.

Die neuen Vorschriften wirken sich wie folgt auf die Berichterstattung von Mobimo aus:

- › Die unter IAS 39 als «Darlehen und Forderungen» klassifizierten finanziellen Vermögenswerte werden unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte» geführt.
- › Die unter IAS 39 als «zu Handelszwecken gehaltene Finanzanlagen» klassifizierten finanziellen Vermögenswerte werden unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte» geführt.
- › Die unter IAS 39 als «zur Veräusserung gehaltenen finanziellen Vermögenswerte» klassifizierten nicht konsolidierten Beteiligungen werden neu in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte» geführt. Aufgrund der Umklassifizierung wurde die Differenz zwischen dem bisherigen Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von CHF 0,4 Mio. per 1. Januar 2018 in den Gewinnreserven erfasst. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.
- › Die unter IAS 39 als «zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten» klassifizierten finanziellen Verbindlichkeiten werden unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten» geführt.

### Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

IFRS 9 ersetzt das «Incurred loss»-Modell in IAS 39 mit dem «Expected credit loss»-Modell. Das neue Wertminderungsmodell findet Anwendung für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, sowie für Vertragsvermögenswerte, nicht jedoch für Investitionen in Eigenkapitalinstrumente. Unter Anwendung von IFRS 9 werden Kreditverluste tendenziell früher erfasst als unter IAS 39. Aufgrund der Charakteristik der von Mobimo gehaltenen finanziellen Vermögenswerte hatte diese Änderung keinen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der im Zeitpunkt der Erstanwendung erforderlichen Wertberichtigungen.

### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Mobimo hat sich dafür entschieden, auf das neue Hedge Accounting Modell nach IFRS 9 umzustellen. Demnach hat Mobimo sicherzustellen, dass die Sicherungsbeziehungen mit den Zielsetzungen und Strategien des Risikomanagements in Einklang stehen, und muss künftig insbesondere eine qualitative und vorausschauende Beurteilung der Wirksamkeit der Absicherung vornehmen. Alle per 31. Dezember 2017 unter IAS 39 designierten Sicherungsbeziehungen erfüllen per 1. Januar 2018 die Anforderungen zur Anwendung von Hedge Accounting unter IFRS 9 und wurden dementsprechend als fortlaufende Sicherungsbeziehungen betrachtet. Aus der Erstanwendung von IFRS 9 resultierten demnach keine Effekte.

### Erstmalige Anwendung von IFRS 15

Mit IFRS 15 wurde ein neuer konzeptioneller Ansatz eingeführt, nach dem Umsatz zu erfassen ist, wenn der Kunde Kontrolle über ein Produkt oder eine Dienstleistung erlangt (statt wie in der Vergangenheit auf den Übergang von Risiken und Chancen abzustellen). Dabei unterscheidet IFRS 15 zwischen Umsatzerfassung zu einem Zeitpunkt und Umsatzerfassung über einen Zeitraum. Im Hinblick auf die Einführung von IFRS 15 hat Mobimo die Verträge mit Kunden bezüglich Art, Höhe, Zeitpunkt und Unsicherheit und von Erlösen und Zahlungsströmen analysiert und die nachfolgend beschriebenen Kategorien identifiziert. Die Erlöse aus Verträgen mit Kunden der einzelnen Kategorien werden in der Regel gemäss der Beschreibung in den nachfolgenden Abschnitten erfasst und in den Erläuterungen auch entsprechend ausgewiesen. Dabei unterscheidet sich die Art der Umsatzerfassung gemäss IFRS 15 wie untenstehend erläutert insbesondere beim Verkauf von Stockwerkeigentum. Mobimo hat für die Erstanwendung von IFRS 15 die Verwendung der Methode des kumulierten Effekts («Cumulative effect method») gewählt, wonach ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung lediglich jene Verträge nach IFRS 15 zu bilanzieren sind, die vor dem Erstanwendungszeitpunkt noch nicht erfüllt waren. Mobimo verzichtet dementsprechend darauf, die Bestimmungen von IFRS 15 vollständig auf die dargestellten Vergleichsperioden anzuwenden, und erfasst die aus der Erstanwendung resultierenden Anpassungsbeträge per 1. Januar 2018 kumuliert in den Gewinnreserven.

### Änderungen des Ausweises/neue Erlöskategorien

Bis anhin hat Mobimo in der Erfolgsrechnung den «Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen» ausgewiesen. Neu heisst die entsprechende Position «Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)». Diese Position wurde in den Erläuterungen aufgeteilt in einen Ertrag aus Lieferungen einer Immobilie, der in der Position «Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)» gezeigt wurde, und in reine Entwicklungsdienstleistungen, die im «Ertrag aus Entwicklungsdienstleistungen» gezeigt wurden. Dies bedeutete, dass der Ertrag bei einer Entwicklung für einen Investor je nach Leistung und Ausgestaltung der Verträge entweder in der einen oder anderen Position oder aufgeteilt auf beide Positionen gezeigt wurde. Basierend auf der oben erwähnten Analyse werden alle Erträge aus dem Geschäftsbereich Entwicklung Dritte als «Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)» gezeigt, während der «Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)»

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss  
Allgemeine Informationen

neu vor allem den Verkauf von Stockwerkeigentum umfasst. Korrespondierend werden die entsprechenden Aufwände geführt. Nach Auffassung von Mobimo bildet diese neue Aufteilung die betriebswirtschaftliche Sicht besser ab als die frühere Unterteilung nach IAS 18 mit der Unterscheidung Erlöse aus Entwicklungsdienstleistungen bzw. Erlöse aus Verkäufen von Promotion (Liegenschaften). Die Vorjahreszahlen wurden an die neuen Erlöskategoriendefinitionen angepasst.

Die Erlöskategorien ergeben sich daher im Detail wie folgt:

### **Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)**

#### **Art der Leistung**

Beim Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) erbringt Mobimo basierend auf einem Vertrag mit einem Dritten Leistungen von reinen Entwicklungsdienstleistungen bis zu schlüsselfertigen Immobilien. Dies entspricht den Umsätzen des Geschäftsbereichs Entwicklung Dritte. Je nach Ausgestaltung des Auftrags besitzt Mobimo das zu überbauende Grundstück zuerst selbst, verkauft es dann jedoch an den Auftraggeber oder das entsprechende Grundstück befindet sich bereits im Besitz des Dritten.

#### **Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. wesentliche Zahlungsbedingungen**

Die Erlöserfassung bei Entwicklungen für Dritte ist von den vertraglich vereinbarten Leistungen und Bedingungen abhängig. Bei solchen Aufträgen sind die verschiedenen Leistungskomponenten zu analysieren und zu beurteilen, ob die einzelnen Komponenten (z.B. Landverkauf und Baubetreuung bzw. Projektausführung) alleine eine Leistung an den Käufer darstellen oder ob sie zusammengefasst werden müssen. Falls die Leistungskomponenten zusammengefasst werden, erfolgt die Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC). Der Leistungsfortschritt wird im Normalfall basierend auf dem Projektfortschritt ermittelt. Bei Aufteilung der Leistungskomponenten mit Landverkauf und separater Dienstleistung erfolgt die Umsatzerfassung des Landverkaufs zeitpunktbezogen. Für die Dienstleistungen erfolgt die Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC). Die Zahlungen erfolgen nach den vertraglichen Abmachungen.

#### **Auswirkung der Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze**

Durch die Anwendung von IFRS 15 ergeben sich im Vergleich zu den Vorschriften von IAS 18 i.V.m. IAS 11 keine wesentlichen Anpassungen bei der Umsatzerfassung.

### **Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)**

#### **Art der Leistung**

Unter Verkauf Promotion (Liegenschaften) werden Verkäufe von Wohneigentum (hauptsächlich Wohnungen sowie Nebenobjekte wie z.B. Parkplätze) ausgewiesen (in der Regel an natürliche Personen, selten an juristische Personen). Ebenfalls unter Verkauf Promotion (Liegenschaften) wird der Verkauf von Liegenschaften, welche zum Weiterverkauf gehalten werden, d.h. Bauland oder fertiggestellte Liegenschaften gezeigt.

#### **Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. wesentliche Zahlungsbedingungen**

Beim Ertrag aus Verkauf von Stockwerkeigentum beginnt ab Zeitpunkt der Beurkundung der Stockwerkeinheit die Umsatzerfassung für die entsprechende Einheit. Mobimo ist es ab dem Zeitpunkt der Beurkundung nicht mehr möglich, dem Käufer eine andere Wohnung zur Verfügung zu stellen, ohne den laufenden Vertrag zu brechen. Ebenfalls erfüllt der beurkundete Kaufvertrag das Kriterium eines durchsetzbaren Vergütungsanspruchs für bereits geleistete Arbeiten. Deshalb ist bei Stockwerkeinheiten, für die ein beurkundeter Kaufvertrag besteht, Umsatz im Rahmen des Fortschrittsgrads zu verbuchen, wenn hinreichende Kenntnisse vorliegen, dass der Vertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen der Vereinbarung mit dem Käufer beidseitig erfüllt wird. Bei Beurkundung sind in der Regel 20% des Kaufpreises durch den Käufer geschuldet. Im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung liegt der Fortschrittsgrad in der Regel bei 100% und der ausstehende Kaufpreis ist geschuldet.

#### **Auswirkung der Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze/ Effekt der Erstanwendung**

Durch Anwendung von IFRS 15 wird neu ab dem Zeitpunkt der Beurkundung Umsatz gelegt, während nach IAS 18 erst bei Eigentumsübertragung Umsätze erfasst wurden. Bis zum Zeitpunkt der Beurkundung werden die aufgelaufenen Kosten unter Promotionen (Liegenschaften) nach IAS 2 aktiviert. Nach Beurkundung werden diese aufgelaufenen Kosten gemäss Fortschrittsgrad im Aufwand erfasst. Je nach Fortschritts- bzw. Finanzierungsgrad des Verkaufs und der erfolgten Rechnungsstellung wird eine Vertragsverbindlichkeit (Anzahlungen Kunde höher als Fortschrittsgrad), ein Vertragsvermögenswert (Fortschrittsgrad höher als Anzahlungen Kunde) oder eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen (Anspruch Mobimo einzig vom zeitlichen Ablauf abhängig und Fortschrittsgrad höher als Anzahlung Kunde) ausgewiesen. Vor der Anwendung von IFRS 15 wurden die aufgelaufenen Kosten bis zur Eigentumsübertragung aktiviert und dann vollständig im Aufwand erfasst. Erlöse aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum werden somit in der Regel nach IFRS 15 früher erfasst. Der aus der abweichenden Behandlung dieser Verträge (Verkauf von Stockwerkeigentum) resultierende Effekt der Erstanwendung im Eigenkapital per 1. Januar 2018 beläuft sich auf CHF 0,7 Mio. (fünf Wohnungen, die per 1. Januar 2018 beurkundet, jedoch noch nicht zu Eigentum übertragen worden waren).

**Sonstige Erlöse****Art der Leistung**

Unter den sonstigen Erlösen werden alle Erlöse gezeigt, die nicht in den oben stehenden Positionen zusammengefasst werden können. Darunter fallen z.B. Erlöse aus Leistungen, die den Mietern erbracht werden, jedoch nicht im direkten Zusammenhang mit der Vermietung der Liegenschaften stehen (z.B. Facility Management).

**Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. wesentliche Zahlungsbedingungen**

Die Umsatzerfassung erfolgt je nach vertraglicher Ausgestaltung zeitpunkt- bzw. zeitraumbezogen. Die Zahlungsbedingungen hängen von den vertraglichen Abmachungen ab (in der Regel Zahlungsziele unter 90 Tagen).

**Auswirkung der Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze**

IFRS 15 hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Umsatzerfassung bei den sonstigen Erlösen.

**Ertrag aus Vermietung Liegenschaften**

Die Erfassung des Ertrags aus Vermietung Liegenschaften fällt nicht unter die Bestimmungen von IFRS 15, sondern unter die Bestimmungen von IAS 17. Somit hat IFRS 15 keinen Einfluss auf die Umsatzerfassung beim Ertrag aus Vermietung Liegenschaften.

**Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 bzw. IFRS 15**

Die folgende Tabelle zeigt die Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 bzw. IFRS 15, die per 1. Januar 2018 in der Bilanz erfasst worden sind:

<b>TCHF</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Anwendung von IFRS 9</b>	<b>Anwendung von IFRS 15</b>	<b>1.1.2018</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73 749	0	-62 577	11 172
Vertragsvermögenswerte	0	0	68 428	68 428
Promotion (Liegenschaften)	201 845	0	-3 502	198 343
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>552 897</b>	<b>0</b>	<b>2 348</b>	<b>555 245</b>
Finanzanlagen	1 849	385	0	2 233
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>2 642 799</b>	<b>385</b>	<b>0</b>	<b>2 643 183</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 195 695</b>	<b>385</b>	<b>2 348</b>	<b>3 198 428</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29 604	0	-1 654	27 950
Vertragsverbindlichkeiten	0	0	3 165	3 165
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>288 492</b>	<b>0</b>	<b>1 511</b>	<b>290 003</b>
Latente Steuerverbindlichkeiten	160 878	0	156	161 033
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 508 095</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>1 508 251</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 796 588</b>	<b>0</b>	<b>1 667</b>	<b>1 798 254</b>
Gewinnreserven	1 058 352	385	682	1 059 418
<b>Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>1 383 935</b>	<b>385</b>	<b>682</b>	<b>1 385 002</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 399 108</b>	<b>385</b>	<b>682</b>	<b>1 400 174</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>3 195 695</b>	<b>385</b>	<b>2 348</b>	<b>3 198 428</b>

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss  
Allgemeine Informationen

Die folgenden Tabellen zeigen, wie sich die Anwendung von IFRS 15 auf den konsolidierten Zwischenabschluss ausgewirkt hat und wie der konsolidierte Zwischenabschluss ohne Anwendung von IFRS 15 (d.h. unter Anwendung von IAS 11 und IAS 18) aussehen würde.

### Einfluss auf die Erfolgs- und Gesamtergebnisrechnung

TCHF	H1 2018	Anpassungen	H1 2018 ohne Anwendung von IFRS 15
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	31 928	2 575	34 503
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>88 433</b>	<b>2 575</b>	<b>91 008</b>
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-28 055	-2 091	-30 146
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>	<b>-37 356</b>	<b>-2 091</b>	<b>-39 447</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>	<b>58 748</b>	<b>484</b>	<b>59 232</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>57 296</b>	<b>484</b>	<b>57 780</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>	<b>45 787</b>	<b>484</b>	<b>46 271</b>
Steueraufwand	-7 886	-90	-7 976
<b>Gewinn</b>	<b>37 901</b>	<b>394</b>	<b>38 295</b>
<b>Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar</b>	<b>37 559</b>	<b>394</b>	<b>37 953</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>42 879</b>	<b>394</b>	<b>43 273</b>
<b>Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar</b>	<b>42 537</b>	<b>394</b>	<b>42 931</b>

Von den fünf Wohnungen, die per Ende des letzten Jahres beurkundet, jedoch noch nicht zu Eigentum übertragen und deren Erfolg daher durch die Erstanwendung von IFRS 15 im Eigenkapital per 1. Januar 2018 verbucht worden waren, erfolgte bei vier Wohnungen die Eigentumsübertragung im ersten Halbjahr 2018. Die Umsatzerfassung ohne IFRS 15 wäre somit für diese Wohnungen im ersten Halbjahr erfolgt. Bei einer weiteren Wohnung und einem Parkplatz, die im ersten Halbjahr 2018 beurkundet und nach IFRS 15 bereits im Umsatz erfasst wurden, wäre ohne IFRS 15 die Umsatzlegung noch nicht erfolgt.

### Einfluss auf die Bilanz

TCHF	30.06.2018	Anpassungen	30.6.2018 ohne Anwendung von IFRS 15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10 526	17 346	27 872
Vertragsvermögenswerte	20 467	-20 467	0
Promotion (Liegenschaften)	199 782	1 411	201 193
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>500 254</b>	<b>-1 709</b>	<b>498 545</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 160 764</b>	<b>-1 709</b>	<b>3 159 055</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24 846	1 089	25 935
Vertragsverbindlichkeiten	2 671	-2 671	0
Käuferanzahlungen	260	226	486
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>346 698</b>	<b>-1 356</b>	<b>345 342</b>
Latente Steuerverbindlichkeiten	159 274	-65	159 208
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 434 243</b>	<b>-65</b>	<b>1 434 177</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 780 940</b>	<b>-1 421</b>	<b>1 779 519</b>
Gewinnreserven	1 101 219	-288	1 100 931
<b>Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>1 364 309</b>	<b>-288</b>	<b>1 364 020</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 379 823</b>	<b>-288</b>	<b>1 379 535</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>3 160 764</b>	<b>-1 709</b>	<b>3 159 055</b>

**Einfluss auf die Geldflussrechnung**

Der Geldfluss von Mobimo hat sich aufgrund der Einführung von IFRS 15 nicht verändert. Jedoch ergibt sich in der Geldflussrechnung eine Verschiebung zwischen dem Gewinn vor Steuern (CHF 0,4 Mio.) und der Veränderung von verschiedenen Positionen im Netto-umlaufvermögen (CHF 0,4 Mio.).

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

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

Standard/Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
IFRS 16	Leasingverhältnisse	*	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IAS 28	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IFRSs 2015–2017	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2015–2017	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019

\* Die möglichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo sind in der Konzernrechnung per 31. Dezember 2017 beschrieben.

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

**3. Saisonalität**

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

## Segmentberichterstattung

### 4. Segmentberichterstattung

#### Segmentinformationen 1. Halbjahr 2018

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	48 373	6 363	54 736		54 736
Erfolg aus Neubewertung	513	17 198	17 711		17 711
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	31 928	31 928		31 928
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6 753	0	6 753		6 753
Sonstige Erlöse	1 769	0	1 769		1 769
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>57 408</b>	<b>55 488</b>	<b>112 897</b>		<b>112 897</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>41 074</b>	<b>16 872</b>	<b>57 946</b>	<b>-650</b>	<b>57 296</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 087
Finanzergebnis					-12 597
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>45 787</b>
Steuern					-7 886
<b>Gewinn</b>					<b>37 901</b>
Promotion (Liegenschaften)	0	199 782	199 782		199 782
Vertragsvermögenswerte <sup>2</sup>	0	20 467	20 467		20 467
Anlageliegenschaften	2 027 970	119 660	2 147 630		2 147 630
Selbst genutzte Liegenschaften	13 149	0	13 149		13 149
Anlageliegenschaften im Bau	0	453 520	453 520		453 520
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>2 041 119</b>	<b>793 429</b>	<b>2 834 548</b>		<b>2 834 548</b>
Nicht zugeweilte Aktiven				327 838	327 838
<b>Total Aktiven</b>					<b>3 162 386</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-534	-918	-1 452		-1 452
Investitionen in Anlagevermögen	5 422	63 782	69 204	1 158	70 362

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

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

## Segmentinformationen 1. Halbjahr 2017

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	51 535	4 831	56 365		56 365
Erfolg aus Neubewertung	9 648	20 921	30 569		30 569
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	91 161	91 161		91 161
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	17 755	0	17 755		17 755
Sonstige Erlöse	1 707	0	1 707		1 707
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>80 644</b>	<b>116 912</b>	<b>197 557</b>		<b>197 557</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>65 907</b>	<b>27 613</b>	<b>93 520</b>	<b>-621</b>	<b>92 899</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					997
Finanzergebnis					-14 599
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>79 297</b>
Steuern					-16 004
<b>Gewinn</b>					<b>63 293</b>
Promotion (Liegenschaften)	0	262 682	262 682		262 682
Forderungen laufende Projekte <sup>2</sup>	0	17 421	17 421		17 421
Anlageliegenschaften	2 046 980	121 400	2 168 380		2 168 380
Selbst genutzte Liegenschaften	13 542	0	13 542		13 542
Anlageliegenschaften im Bau	0	283 720	283 720		283 720
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>2 060 522</b>	<b>685 223</b>	<b>2 745 745</b>		<b>2 745 745</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				457 241	457 241
<b>Total Aktiven</b>					<b>3 202 986</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-625	-726	-1 351		-1 351
Investitionen in Anlagevermögen	7 309	49 365	56 674	2 878	59 552

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

<sup>2</sup> Dem Saldo aus laufenden Projekten mit einer Nettoforderung stehen Projekte mit einer Nettoverbindlichkeit aus Kundenanzahlungen von TCHF 3 003 gegenüber.

## Anlageportfolio

### 5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	H1 2018	H1 2017
Geschäftsliegenschaften	37 396	38 869
Wohnliegenschaften	15 083	15 379
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>52 479</b>	<b>54 248</b>
Promotion <sup>1</sup>	2 257	2 117
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>54 736</b>	<b>56 365</b>
Geschäftsliegenschaften	-6 321	-5 432
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	-131	27
Wohnliegenschaften	-2 400	-2 109
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-48	-55
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>-8 900</b>	<b>-7 569</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion <sup>1</sup>	-363	-192
Debitorenverlust Promotion <sup>1</sup>	-38	-25
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-9 301</b>	<b>-7 786</b>
<b>Erfolg aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>45 435</b>	<b>48 580</b>

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

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	30.6.2018 Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	59 731	3 066	62 797
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	164 957	5 251	170 208
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	259 326	2 199	261 525
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>484 014</b>	<b>10 516</b>	<b>494 530</b>

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	31.12.2017 Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	61 313	3 665	64 979
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	169 337	6 635	175 972
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	266 402	2 955	269 357
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>497 052</b>	<b>13 255</b>	<b>510 307</b>

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	30.6.2018	31.12.2017
SV (Schweiz) AG	6,6	6,4
Swisscom-Gruppe	5,5	5,4
Senevita AG	3,3	3,2
Coop	3,2	3,1
Rockwell Automation Switzerland	2,9	2,9
<b>Total</b>	<b>21,5</b>	<b>21,0</b>

## 6. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	30.6.2018 Total
<b>Verkehrswert 1. Januar</b>	<b>1 367 490</b>	<b>730 650</b>	<b>118 960</b>	<b>366 660</b>	<b>2 583 760</b>
<b>Kumulierte Anlagekosten</b>					
Bestand 1. Januar	1 219 963	562 039	147 460	317 359	2 246 821
Zugänge aus Investitionen <sup>1</sup>	3 344	430	1 548	59 113	64 435
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	1 594	1 594
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	1 368	0	0	1 487	2 854
Abgänge	-23 069	-48 043	0	0	-71 112
Transfer zwischen Kategorien	-8 359	0	0	8 359	0
<b>Bestand 30. Juni</b>	<b>1 193 246</b>	<b>514 425</b>	<b>149 009</b>	<b>387 912</b>	<b>2 244 592</b>
<b>Kumulierte Neubewertung</b>					
Bestand 1. Januar	147 527	168 611	-28 500	49 301	336 939
Höherbewertungen <sup>2</sup>	3 356	1 667	130	18 380	23 534
Tieferbewertungen <sup>2</sup>	-3 518	-993	-978	-334	-5 823
Abgänge <sup>3</sup>	1 919	-11	0	0	1 908
Transfer zwischen Kategorien	1 739	0	0	-1 739	0
<b>Kumulierte Neubewertung 30. Juni</b>	<b>151 024</b>	<b>169 275</b>	<b>-29 349</b>	<b>65 608</b>	<b>356 558</b>
<b>Verkehrswert 30. Juni</b>	<b>1 344 270</b>	<b>683 700</b>	<b>119 660</b>	<b>453 520</b>	<b>2 601 150</b>

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

<sup>2</sup> Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per 30. Juni 2018 im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

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

Im ersten Halbjahr 2018 wurden keine Liegenschaften erworben, vgl. jedoch Erläuterung 13.

In der Berichtsperiode wurden die folgenden Liegenschaften verkauft:

Liegenschaft	Anlagekategorie
Carouge, Place d'Armes 8	Wohnliegenschaft
Genf, Boulevard Carl-Vogt 6	Wohnliegenschaft
Genf, Rue Daubin 35	Wohnliegenschaft
Genf, Rue des Peupliers 13	Wohnliegenschaft
Genf, Rue du Village Suisse 4	Wohnliegenschaft
Luzern, Alpenstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Meyrin, Rue de Livron 17 – 19	Wohnliegenschaft
Neuhausen, Victor-von-Brunns-Strasse 19	Geschäftsliegenschaft

Aus dem Verkauf der Liegenschaften zum Preis von total CHF 76,1 Mio. resultierte ein Gewinn von rund CHF 6,8 Mio.

Bei Transfer zwischen Kategorien handelt es sich um die Liegenschaft Lausanne, Rue de la Vigie 3, welche nach dem Erhalt der

Baubewilligung für ein Hotel aus den Geschäftsliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau überführt wurde.

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

Für die DCF-Bewertungen per 30. Juni 2018 betrug der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontsatz 4,09% (per 31. Dezember 2017 4,10%), in der Bandbreite von 3,40% bis 6,30% (per 31. Dezember 2017 3,40% bis 6,30%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz betrug 3,60% (per 31. Dezember 2017 3,60%), in der Bandbreite von 2,90% bis 5,80% (per 31. Dezember 2017 2,90% bis 5,80%).

Per 30. Juni 2018 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 81,9 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 99,9 Mio.). Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmen/-planern für Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 100,0 Mio.

## Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

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

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	H1 2018	H1 2017
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	19 598	18 444
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	12 329	72 717
<b>Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>31 928</b>	<b>91 161</b>
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	-16 912	-17 869
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-11 142	-59 898
Veränderungen von Wertberichtigungen	0	-70
<b>Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>-28 055</b>	<b>-77 837</b>
<b>Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>3 873</b>	<b>13 323</b>

Der Ertrag aus Entwicklungen umfasst die Erträge aus Projekten für Drittinvestoren.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) sind bei der Überbauung Aarau, Torfeld 4 sechs fertiggestellte Wohnungen und in Salenstein, Hauptstrasse vier fertiggestellte Wohnungen enthalten, welche im Verlaufe des ersten Halbjahres beurkundet wurden.

Bei der Aufgliederung des Ertrags bzw. direkten Aufwands ergibt sich eine an die in Erläuterung 2 unter «Angewendete neue Standards/Interpretationen» beschriebenen Umsatzkategorien angepasste Aufteilung, die auch für die Vergleichsperiode vorgenommen wurde.

### 8. Promotion (Liegenschaften)

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	30.6.2018	31.12.2017
Bauland/Entwicklungsprojekte	64 151	62 864
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	135 631	138 981
<b>Total Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>199 782</b>	<b>201 845</b>

Im ersten Halbjahr 2018 sind keine Projekte im Bereich Bauland /Entwicklungsprojekte zu- oder abgegangen.

Bei den fertig erstellten Liegenschaften konnten bei Aarau, Torfeld 4 fünf bereits im Vorjahr beurkundete Objekte gegen das Eigenkapital (vgl. Erläuterung 2 unter «Angewendete neue Standards/Interpretationen») sowie sechs Wohnungen im ersten Halbjahr gegen den Ertrag verbucht werden. Bei der Liegenschaft Salenstein, Hauptstrasse konnten vier Wohnungen beurkundet werden. Die Liegenschaft Aarau, Buchserstrasse 27 wurde plangemäss als Kinderkrippe des Aeschbachquartiers der Stadt Aarau übertragen. Als Umwandlungsobjekt für Eigentumswohnungen wurde die Liegenschaft Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39 erworben.

## Finanzierung

### 9. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

TCHF	30.6.2018	31.12.2017
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 757	5 059
Hypotheken, die innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	94 436	34 506
Anleihe	164 943	164 856
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>264 136</b>	<b>204 421</b>
Hypotheken	669 851	734 675
Anleihen	573 901	573 732
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 243 752</b>	<b>1 308 407</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 507 888</b>	<b>1 512 828</b>
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	0	22
<b>Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	21 954	26 515
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	5 338	6 244
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente</b>	<b>27 291</b>	<b>32 758</b>
<b>Total derivative Finanzinstrumente</b>	<b>27 291</b>	<b>32 780</b>

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	1,5%-Anleihe (2013 – 2018)	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	Total
Emissionserlös	164 158	197 967	149 452	225 119	736 696
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	698	1 029	174	–8	1 892
Bestand 1.1.2018	164 856	198 996	149 625	225 111	738 587
Amortisationen Emissionskosten	87	147	27	–5	256
Bilanzwert 30.6.2018	164 943	199 143	149 653	225 105	738 844

Eckwerte	1,5%-Anleihe (2013 – 2018)	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)
Volumen	CHF 165 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (29.10.2013 – 29.10.2018)	7 Jahre (19.5.2014 – 19.5.2021)	10 Jahre (16.9.2014 – 16.9.2024)	9 Jahre (20.3.2017 – 20.3.2026)
Zinssatz	1,5% p.a., zahlbar jährlich am 29.10., erstmalig am 29.10.2014	1,625% p.a., zahlbar jährlich am 19.5., erstmalig am 19.5.2015	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmalig am 16.9.2015	0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmalig am 20.3.2018
Effektivzinssatz	1,6070%	1,7921%	1,9264%	0,7550%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	22492349	24298406	25237980	35483611

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss  
Finanzierung

Mobimo hat separate Zinsabsicherungen (Zinssatz-Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 183,7 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 194,7 Mio.) abgeschlossen. Mit diesen Zinsabsicherungen werden Kredite in Form von festen Vorschüssen (Laufzeiten von drei Monaten) gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Davon werden CHF 118,4 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 118,4 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Der Fair Value dieser Finanzinstrumente mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 22,0 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 26,5 Mio.). Bei den als Cash Flow Hedges eingestuften Zinssatz-Swaps wurden die Verkehrswertanpassungen von CHF 4,6 Mio. als unrealisierter Gewinn im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst.

Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 65,3 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 76,3 Mio.), die nicht als Cash Flow Hedges eingestuft werden. Der Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 5,3 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 6,3 Mio.). Die Verkehrswertanpassungen von CHF 0,9 Mio. wurden erfolgswirksam im Finanzertrag erfasst. Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug per 30. Juni 2018 CHF 27,3 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 32,8 Mio.).

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

TCHF	30.6.2018	31.12.2017
Fällig innerhalb des 1. Jahres	264 136	204 421
Fällig innerhalb des 2. Jahres	43 257	65 187
Fällig innerhalb des 3. Jahres	306 104	114 918
Fällig innerhalb des 4. Jahres	97 083	252 676
Fällig innerhalb des 5. Jahres	114 027	152 803
Fällig innerhalb des 6. Jahres	13 450	43 005
Fällig innerhalb des 7. Jahres	151 155	160 518
Fällig innerhalb des 8. Jahres	233 920	1 502
Fällig innerhalb des 9. Jahres	83 731	247 550
Fällig innerhalb des 10. Jahres	265	69 488
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	200 760	200 760
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 507 888</b>	<b>1 512 828</b>

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2018 6,0 Jahre (31. Dezember 2017 6,5 Jahre).

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

TCHF	30.6.2018	31.12.2017
bis zu 1 Jahr	264 136	204 421
bis 2 Jahre	43 257	65 187
bis 3 Jahre	306 104	114 918
bis 4 Jahre	97 083	252 676
bis 5 Jahre	114 027	152 803
mehr als 5 Jahre	683 281	722 823
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 507 888</b>	<b>1 512 828</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2018 belief sich auf 2,12% (Gesamtjahr 2017 2,17%).

## 10. Finanzinstrumente

### Fair Values

Die Bilanzwerte der flüssigen Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der übrigen kurzfristigen Forderungen und des kurzfristigen Fremdkapitals entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeit annähernd den Fair Values.

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

Bei den fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread von 0,80%. Die per 30. Juni 2018 verwendeten Diskontsätze betragen zwischen 0,15% und 1,71% (31. Dezember 2017 zwischen 0,22% und 1,61%). Für die kotierten Obligationenanleihen entspricht der Fair Value dem Kurs per Stichtag.

	Buchwert 30.6.2018	Fair Value 30.6.2018	Buchwert 31.12.2017	Fair Value 31.12.2017
Hypotheken (Stufe 2)	769 044	816 756	774 240	830 310
Anleihen (Stufe 1)	738 844	753 645	738 587	766 997
<b>Total</b>	<b>1 507 888</b>	<b>1 570 401</b>	<b>1 512 828</b>	<b>1 597 307</b>

**Fair-Value-Hierarchie**

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

- Stufe 1: Bewertungen, die sich aus nicht angepassten, kotierten Preisen ergeben.
- Stufe 2: Bewertungen basieren auf Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um auf aktiven Märkten kotierte Preise handelt, die sich aber direkt (das heisst als Preis) oder indirekt (das heisst in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: Die Inputfaktoren der Bewertungen basieren nicht auf beobachtbaren Marktdaten.

<b>30. Juni 2018</b>	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 303
Derivative Finanzinstrumente	0	27 291	0
<b>31. Dezember 2017</b>	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>
Derivative Finanzinstrumente	0	32 780	0

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

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

**11. Eigenkapital**

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 4.40 pro Aktie und eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 5.60 pro Aktie beschlossen. Am 22. Juni 2018 wurden CHF 10.00 pro Aktie als Ausschüttung ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt somit nach der Nennwertreduktion CHF 23.40 (vor Kapitalherabsetzung CHF 29.00).

Per 30. Juni 2018 beträgt das Aktienkapital CHF 145,5 Mio. (vor Kapitalherabsetzung CHF 180,3 Mio.) und setzt sich aus 6 218 170 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 23.40 zusammen. Es wurden 1 803 eigene Aktien per 30. Juni 2018 gehalten.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Ausgegebene Aktien</b>	<b>Eigene Aktien</b>	<b>Ausstehende Aktien</b>
<b>Bestand 1.1.2017</b>	<b>6 218 170</b>	<b>-2 044</b>	<b>6 216 126</b>
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		4 348	4 348
Rückkauf eigener Aktien		-2 805	-2 805
<b>Bestand 31.12.2017/1.1.2018</b>	<b>6 218 170</b>	<b>-501</b>	<b>6 217 669</b>
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		2 953	2 953
Rückkauf eigener Aktien		-4 255	-4 255
<b>Bestand 30.6.2018</b>	<b>6 218 170</b>	<b>-1 803</b>	<b>6 216 367</b>

Zudem besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innert einer Frist von längstens zwei Jahren (bis März 2020) durch Ausgabe von höchstens 1 200 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 23.40 je Aktie um maximal CHF 28,1 Mio. zu erhöhen.

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

## Übrige Erläuterungen/ Weitere finanzielle Informationen

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

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

Der Net Asset Value (NAV) liegt bei CHF 1 364,3 Mio. (31. Dezember 2017 CHF 1 383,9 Mio.), während der NAV je Aktie CHF 219.47 (31. Dezember 2017 CHF 222.58) beträgt. Dabei entspricht der NAV dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Eigenkapital nach IFRS. Da per Stichtag weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend sind und somit keine Verwässerungseffekte bestehen, entsprechen der verwässerte NAV sowie der verwässerte NAV je Aktie dem NAV respektive dem NAV je Aktie.

### 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 22. Januar 2018 hat der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG seine Absicht publiziert, eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG zu übernehmen. Das Immobilienportfolio der Gesellschaft umfasst 503 Wohnungen verteilt auf sieben Standorte in den Kantonen Zürich und Schaffhausen. Nach Durchführung eines strukturierten Verkaufsprozesses seitens der Fadmatt haben die Verwaltungsräte der Fadmatt und der Mobimo am 18. Juni 2018 eine Transaktionsvereinbarung abgeschlossen, die zur Unterbreitung des Angebots führte, alle 6 520 ausgegebenen und sich im Publikum befindenden Fadmatt-Aktien zum Preis von CHF 28 000 je Fadmatt-Aktie (Angebotspreis) zu erwerben. Mindestens 50% des Angebotspreises wird in Form von Aktien der Anbieterin getilgt. Jeder andienende Fadmatt-Aktionär hat die Wahl, im Zeitpunkt der Annahme des Angebots eine Quote für den Aktien-tausch bis zu 100% zu wählen. Wählt ein Fadmatt-Aktionär eine Aktienquote unter 100%, wird die Differenz der Aktienquote zu 100% in bar ausbezahlt (der «Baranteil»). Ebenfalls in bar angeboten werden allfällige Fraktionen (Bruchteile einer ganzen Mobimo-Aktie), die aufgrund des Umtauschverhältnisses im Rahmen des Aktien-tauschs entstehen, unter Vorbehalt der Einhaltung der Aktienquote von mindestens 50%. Das Umtauschverhältnis errechnet sich wie folgt: Angebotspreis (CHF 28 000), multipliziert mit der Anzahl an-gedienter Fadmatt-Aktien, multipliziert mit der Aktienquote, divi-diert durch CHF 244.04, ergibt die Anzahl der dem Fadmatt-Aktio-när zukommenden Mobimo-Aktien, d.h. die Tauschaktien. Das Ergebnis wird auf die nächste ganze Zahl abgerundet und die Rundungsdifferenz wird bei der Berechnung des Baranteils aus-geglichen. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 18. Juli wurden

insgesamt 96% der Fadmatt-Aktien angedient. Mobimo hat des-halb das Angebot unter Vorbehalt der Erfüllung bestimmter Bedin-gungen als zustande gekommen erklärt. Die Nachfrist dauert bis zum 17. August 2018. Das Angebot von Mobimo an die Aktionäre der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG untersteht weiterhin den Angebotsrestriktionen und -bedingungen gemäss dem Öffentlichen Kauf- und Tauschangebot vom 18. Juni 2018. Die Erfüllung aller weiteren Bedingungen vorausgesetzt, ist der Vollzug per 22. Au-gust 2018 geplant. Gemäss den bisher angedienten Fadmatt-Aktien wird der Übernahmepreis von CHF 182,6 Mio. zu knapp über 50% mit Aktien aus dem genehmigten Kapital von Mobimo entrich-tet werden. Die entsprechenden Aktien werden aus dem genehm-igten Kapital geschaffen.

Am 19. Juli 2018 hat Mobimo die restlichen 24,7% der Aktien der Im-mobilien Invest Holding AG in Glarus übernommen und ist somit im Besitz von 100% der Aktien.

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 27. Juli 2018 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2018 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buch-werte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2018 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



# Detailangaben zum Immobilienportfolio

## Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Projekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Realisations- zeitraum	Erwerbsdatum	Buchwert 30.6.2018 in CHF
Brugg, Hauptstrasse	offen		offen	Juli 2016	2 987
Châtel-St. Denis, Chemin de la Chaux	offen		offen	Juli 2016	7 149
Güttingen, Hauptstrasse	offen		offen	Dez 2017	365
Lachen, Zürcherstrasse 19	offen		offen	Juli 2016	3 003
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	offen		offen	Sept 2015	985
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	78 STWE		offen	2014/2015	16 432
Regensdorf, Watterstrasse	offen		offen	Juli 2016	4 165
Schaffhausen, Fischerhäuserstrasse 61	11 STWE		offen	Juli 2016	2 302
Uster, Berchtoldstrasse	offen		offen	Juli 2016	8 299
Weggis, Hertensteinstrasse 105	offen		offen	Mai 2010	10 672
Zürich, Allmendstrasse 92 – 96 (Manegg)	offen		offen	März 2015	7 792
<b>11 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte</b>					<b>64 151</b>
Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd)	92 STWE		2014/2017	Juni 2001	11 497
Allaman, Chemin des Grangettes 2 <sup>2</sup>	offen	1991	offen	Sept 2015	24 772
Cham, Brunnmatt 4 – 6	GH		2010/2012	Juli 2016	41 029
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39 <sup>2</sup>	offen	1955	offen	Feb 2018	10 721
Meggen, Gottliebenrain 5/7 <sup>2</sup>	offen	1960	offen	Juli 2017	15 817
Regensdorf, Im Pfand 2 (Sonnenhof)	45 STWE		2013/2015	Juni 2007	200
Salenstein, Hauptstrasse	22 STWE		2012/2015	Juli 2016	5 433
St. Erhard, Längmatt	GH	1979	offen	Okt 2012	4 814
St. Moritz, Via Maistra 29 <sup>2</sup>	offen	1930	offen	Juli 2010	8 058
Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	53 STWE		2008/2011	Mai 2008	13 289
<b>10 Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte</b>					<b>135 631</b>
<b>21 Promotionen (Liegenschaften)</b>					<b>199 782</b>

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

<sup>2</sup> Umwandlungsobjekte.

	Projektstand 30.6.2018	Verkaufs- volumen in TCHF	Verkaufsstand 30.6.2018 (beurkundeter Kaufvertrag)	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
	in Planung	offen	offen	4 228	Nein
	in Planung	offen	offen	21 231	Ja (unbedeutend)
	in Planung	offen	offen	6 549	Nein
	in Planung	offen	offen	969	Nein
	in Planung	offen	offen	13 080	Ja (unbedeutend)
	in Planung	offen	offen	15 522	Nein
	in Planung	offen	offen	12 897	Nein
	in Planung	offen	offen	916	Nein
	in Planung	offen	offen	4 069	Nein
	in Planung	offen	0/1	3 454	Nein
	in Planung	offen	offen	11 247	Ja (unbedeutend)
				<b>94 162</b>	
	im Verkauf	84 355	77/92	11 105	Nein
	in Planung	offen	offen	23 213	Nein
	im Verkauf	offen	0/1	8 346	Nein
	in Planung	offen	offen	3 722	Nein
	in Planung	offen	offen	5 207	Nein
	im Verkauf	34 254	45/45	6 106	Nein
	im Verkauf	21 644	17/22	6 970	Nein
	im Verkauf	offen	0/1	5 801	Nein
	in Planung	offen	offen	557	Nein
	im Verkauf	168 858	50/53	1 936	Nein
		<b>309 111</b>		<b>72 963</b>	
		<b>309 111</b>		<b>167 125</b>	

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in CHF	Bruttorendite in % <sup>2</sup>	Soll-Mietertrag in CHF <sup>3</sup>	Leerstand in % <sup>4</sup>
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	GH	2012		Juni 2001	24 890	5,1	1 263	0,0
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	GH	1905/1916/ 1929/1943/ 1954/1974		Juni 2001/ Okt 2006	26 810	7,1	1 892	0,0
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	GH/WH	2014		Aug 2011	77 780	4,4	3 442	0,0
Basel, Lyon-Strasse 40	GH	1940		Nov 2015	540	11,2	60	0,0
Brugg, Bahnhofstrasse 11	GH	2005		Juni 2006	25 920	6,1	1 582	4,4
Dierikon, Pilatusstrasse 2	GH	1990	2007	Mai 2009 März/Dez 1999	9 860	7,8	766	1,1
Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5	GH	1975	2000	1999	27 120	6,8	1 835	6,2
Dübendorf, Zürichstrasse 98	GH	1965	1983	Jan 2000	20 650	6,8	1 403	5,8
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	GH/WH	1910		Nov 2015	11 210	4,8	541	40,5
Horgen, Seestrasse 80	GH	1960	2000/2008	Nov 2005	7 570	6,8	517	0,2
Horgen, Seestrasse 82	P	2010/2011		Nov 2005	6 210	5,0	311	2,7
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	GH	2007		April 2007	6 220	5,1	318	0,0
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	GH	1983/2003	2003	Nov 2006	56 860	6,3	3 570	3,3
Kreuzlingen, Romanshonerstrasse 126	BR	n/a		Nov 2006	1 860	4,3	80	0,0
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	P	1986	2016	Feb 2004	15 140	3,3	501	0,0
Kriens, Sternmatt 6	GH	1986	2008	Feb 2004	7 730	7,4	573	3,1
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	GH	1962	2013	Mai 2010	67 180	4,7	3 132	0,0
Lausanne, Flonplex	BR	n/a		Nov 2009	4 750	4,4	210	0,0
Lausanne, Parking du Centre	BR	n/a		Nov 2009	8 790	5,5	485	0,0
Lausanne, Place de la Gare 4	GH	1961	2000	Nov 2009	30 630	4,9	1 511	0,0
Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	GH	1957		Dez 2017	66 830	3,4	2 265	0,0
Lausanne, Place de la Navigation 4 – 6	GH/H	1895	2002	Nov 2009	12 870	5,9	753	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 6	GH/H	1905	2012	Nov 2009	6 280	4,8	303	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 7	GH	1905	2001	Nov 2009	8 740	5,1	443	5,7
Lausanne, Place de l'Europe 8	GH	1911	1989	Nov 2009	9 080	7,6	688	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 9	GH	1900	2002	Nov 2009	24 920	5,3	1 317	0,0
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	GH	1904	2002	Nov 2009	23 440	5,6	1 308	0,0
Lausanne, Rue de Genève 7	GH <sup>5</sup>	1932	1992/2011	Nov 2009	33 390	4,9	1 641	12,0
Lausanne, Rue de Genève 17	GH	1884	2002	Nov 2009	22 330	6,5	1 457	25,0
Lausanne, Rue de Genève 23	GH	1915	2005	Nov 2009	3 550	7,9	279	0,0
Lausanne, Rue de la Vigie 5	GH	1963	1988	Nov 2009	14 420	6,0	860	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	GH	2017		Nov 2009	9 830	4,9	485	5,5
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	GH	1921	2009	Nov 2009	8 230	4,4	365	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	GH	1946	1998	Nov 2009	9 320	5,5	516	1,2
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	GH	1918	2004	Nov 2009	3 400	8,3	281	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH <sup>5</sup>	1912	2007	Nov 2009	5 740	5,4	311	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	GH	2013		Nov 2009	44 200	5,0	2 225	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	BR	n/a		Nov 2009	1 830	4,3	79	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	BR	n/a		Nov 2009	2 040	3,6	74	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	GH	1927	2009	Nov 2009	7 220	4,7	342	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	GH	2008		Nov 2009	12 960	5,7	735	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	GH	2002		Nov 2009	16 490	5,9	969	0,0

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

<sup>2</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2018 in % vom Marktwert.

<sup>3</sup> Inkl. Baurechtszinsen.

<sup>4</sup> Leerstand per 30.6.2018 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>5</sup> Anteil Renditeobjekt.

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in % <sup>6</sup>	Anteil Verkauf in % <sup>6</sup>	Anteil Gewerbe in % <sup>6</sup>	Anteil Wohnungen in % <sup>6</sup>	Übrige Nutzungen in % <sup>6</sup>	Leerfläche in % <sup>6</sup>	Eigentum <sup>7</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
4465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	2379	Ja (zu überprüfen)
24267	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	15161	Ja (unbedeutend)
10625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	6455	Nein
2505	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	1910	Nein
4022	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7	3,2	STWE (773/1000)	2726	Nein
4375	60,0	15,9	15,1	0,0	9,0	3,7	AE	4397	Nein
9373	27,8	0,0	62,6	0,0	9,6	5,8	AE	4269	Ja (zu überprüfen)
9849	29,7	17,4	29,8	1,1	22,0	5,4	AE	9809	Ja (Tankstelle)
2120	14,4	16,7	0,0	68,6	0,3	28,2	AE	484	Nein
2151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	3483	Nein
64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	0	Nein
1348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	6993	Nein
17812	10,4	75,7	0,0	0,0	13,9	6,0	AE	25529	Nein
2214	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	2214	Nein
129	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	5028	Nein
6741	0,5	0,0	52,5	0,0	47,0	5,6	AE	5625	Nein
8072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	12612	Ja (zu überprüfen)
1953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1953	Ja (unbedeutend)
6526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	6526	Ja (unbedeutend)
4769	63,3	0,0	5,2	0,0	31,5	0,3	AE	630	Nein
10184	57,1	37,7	0,0	1,1	4,1	0,0	AE	2105	Nein
3437	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1731	Ja (unbedeutend)
902	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	369	Ja (unbedeutend)
1441	66,8	7,9	0,0	0,0	25,3	6,1	AE	391	Ja (unbedeutend)
1676	76,2	23,8	0,0	0,0	0,0	51,7	AE	1035	Ja (unbedeutend)
3512	49,5	26,7	0,0	0,0	23,8	0,0	AE	975	Ja (unbedeutend)
4679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	0,0	AE	2260	Ja (unbedeutend)
5296	12,3	54,2	0,0	20,8	12,7	6,0	AE	3343	Ja (unbedeutend)
7174	47,6	29,8	3,0	0,0	19,6	10,5	AE	2312	Ja (unbedeutend)
2432	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	994	Ja (unbedeutend)
3368	64,3	0,0	5,6	0,0	30,1	0,0	AE	852	Ja (zu überprüfen)
2039	20,3	36,8	0,0	0,0	42,9	10,6	AE	1691	Ja (zu überprüfen)
2193	62,5	19,7	0,0	0,0	17,8	0,0	AE	533	Ja (unbedeutend)
2126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7	1,7	AE	587	Ja (unbedeutend)
889	47,5	0,0	0,0	0,0	52,5	0,0	AE	773	Ja (zu überprüfen)
943	31,8	0,0	30,0	29,8	8,4	9,4	AE	779	Ja (unbedeutend)
7620	19,9	0,0	0,0	0,0	80,1	0,0	AE	2653	Ja
867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	867	Ja (unbedeutend)
1068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1067	Ja (zu überprüfen)
1728	62,8	21,7	0,0	0,0	15,5	0,0	AE	895	Ja (unbedeutend)
2023	40,8	8,2	0,0	0,0	51,0	0,0	AE	612	Ja (unbedeutend)
2374	51,9	10,2	0,0	22,5	15,4	0,0	AE	766	Ja (unbedeutend)

<sup>6</sup> Angaben per 30.6.2018 in % der total nutzbaren Fläche.

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

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % <sup>2</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % <sup>4</sup>
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	GH	2007		Nov 2009	20 530	4,9	1 009	0,4
Lausanne, Voie du Chariot 3	GH	2008		Nov 2009	15 700	5,4	848	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	GH	2008		Nov 2009	32 410	6,2	2 015	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	GH	2008		Nov 2009	36 180	4,7	1 710	0,0
Regensdorf, Althardstrasse 10	GH	1982		Dez 2001	20 590	9,1	1 872	11,8
St. Gallen, Schochengasse 6	GH	1974	2000	Feb 2004	17 570	6,3	1 103	0,5
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	GH	1900	2002/2006	Dez 2004	5 720	4,7	271	0,0
St. Gallen, Wassergasse 42/44	GH	1966	2000	Feb 2004	16 150	6,2	1 006	20,4
St. Gallen, Wassergasse 50/52	GH	1998		Feb 2004	13 210	6,2	824	0,0
Winterthur, Industriestrasse 26	GH	1994	2002	Okt 1999	19 860	7,7	1 530	5,4
Zürich, Bahnhofplatz 4	GH	1881	2002/2005	Juli 2006	22 380	3,5	781	5,2
Zürich, Friedaustrasse 17	GH	1968	2013	Okt 1998	14 680	4,7	685	5,5
Zürich, Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	GH	1976/1992	1999	Feb 2014	87 020	6,6	5 752	22,9
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	GH	1974	2001/2008	Nov 1999	64 180	4,9	3 163	0,0
Zürich, Rautstrasse 12	GH	1972	2011	Nov 1999	21 370	6,0	1 272	4,4
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	GH	1985	1998	März 2002	14 340	6,5	926	0,0
Zürich, Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	GH	1963	2007	Mai 2014	15 360	5,7	870	0,0
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	GH/H	2011		Mai 2008	122 190	6,0	7 345	0,0
<b>60 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>					<b>1 344 270</b>	<b>5,6</b>	<b>74 670</b>	<b>4,3</b>
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	GH	1962		Mai 2010	60 660	4,6	2 785	4,8
Lausanne, Rue de Genève 19	GH	1893	2002	Nov 2009	3 640	9,7	354	58,2
Lausanne, Rue de Genève 21	GH	1902		Nov 2009	3 410	12,7	432	87,8
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	GH	1963		Nov 2009	1 300	2,8	36	100,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	GH	2007		Nov 2009	36 650	7,1	2 603	0,0
Regensdorf, Althardstrasse 30	GH	1976		Dez 2001	14 000	12,5	1 745	89,9
<b>6 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)</b>					<b>119 660</b>	<b>6,6</b>	<b>7 956</b>	<b>29,2</b>

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 1 193 246**.

Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften (Geschäft) belaufen sich auf total **TCHF 149 009**.

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

<sup>2</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2018 in % vom Marktwert.

<sup>4</sup> Leerstand per 30.6.2018 in % vom Soll-Mietertrag.

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in % <sup>6</sup>	Anteil Verkauf in % <sup>6</sup>	Anteil Gewerbe in % <sup>6</sup>	Anteil Wohnungen in % <sup>6</sup>	Übrige Nutzungen in % <sup>6</sup>	Leerfläche in % <sup>6</sup>	Eigentum <sup>7</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
3380	88,8	10,4	0,0	0,0	0,8	0,9	AE	1 161	Ja (unbedeutend)
2278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3	0,0	AE	747	Ja (unbedeutend)
5572	25,4	64,2	6,9	0,0	3,5	0,0	AE	1 788	Ja (unbedeutend)
4965	54,7	15,8	0,0	15,5	14,0	0,0	AE	1 622	Ja (unbedeutend)
13 540	39,3	28,6	7,5	0,0	24,6	6,6	AE	7 714	Nein
4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	1 315	Nein
1 092	79,1	12,7	0,0	0,0	8,2	0,0	AE	219	Nein
3 977	86,3	0,0	0,0	9,3	4,4	24,9	STWE (867/1000)	1 713	Nein
3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	AE	1 372	Nein
11 327	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2	7,7	AE	3 583	Ja (zu überprüfen)
758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7	9,8	AE	189	Ja
2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	12,6	AE	869	Nein
22 838	76,4	0,0	0,0	0,0	23,6	22,1	AE	11 532	Nein
8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	1 975	Ja
6 016	76,7	9,5	4,7	1,3	7,8	4,0	AE	1 894	Ja (Tankstelle)
3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	0,0	AE	2 651	Nein
2 682	48,3	0,0	18,2	7,1	26,4	0,0	AE	1 299	Nein
21 254	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	5 808	Nein
<b>313 742</b>	<b>38,7</b>	<b>14,4</b>	<b>15,0</b>	<b>4,8</b>	<b>27,1</b>	<b>4,2</b>		<b>193 224</b>	
26 758	50,5	8,4	0,3	0,0	40,8	6,6	AE	12 612	Ja (zu überprüfen)
3 548	25,5	16,9	1,2	0,0	56,4	46,9	AE	1 838	Ja (unbedeutend)
3 575	42,0	1,3	0,0	0,0	56,7	63,3	AE	1 530	Ja (unbedeutend)
1 262	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	57,4	AE	529	Ja (zu überprüfen)
9 734	43,3	31,1	13,3	0,0	12,3	0,0	AE	2 816	Ja (unbedeutend)
12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4	89,2	AE	9 355	Nein
<b>57 414</b>	<b>46,7</b>	<b>10,3</b>	<b>7,9</b>	<b>0,5</b>	<b>34,6</b>	<b>30,7</b>		<b>28 680</b>	

<sup>6</sup> Angaben per 30.6.2018 in % der total nutzbaren Fläche.

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

## Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % <sup>2</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % <sup>3</sup>
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	WH	2013		Aug 2011	30 740	3,9	1 204	10,6
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	WH	1973/1980	1992/2007	Okt 2007	24 750	3,9	969	5,1
Binz, Zürichstrasse 244/246	WH	1966	1997/2001	Nov 2005	12 500	4,0	501	7,1
Carouge, Rue de la Fontenette 13	WH	1973	2014	Nov 2015	6 910	5,1	353	3,0
Genf, Boulevard de la Cluse 18	WH	1951		Nov 2015	5 970	4,5	269	5,1
Genf, Rue Chandieu 5	WH	1976	2005	Nov 2015	12 360	4,4	549	11,4
Genf, Rue de la Canonnière 11	WH	1951	2005/2010/ 2011/2013	Nov 2015	8 350	4,9	411	9,0
Genf, Rue de la Ferme 6	WH	1900	2008/2010/ 2012/2014	Nov 2015	6 800	4,7	321	8,9
Genf, Rue de la Poterie 34	WH	1895	2012	Nov 2015	3 520	5,1	181	0,0
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	WH	1900	2014	Nov 2015	4 320	4,7	204	17,9
Genf, Rue de Malatrex 30	WH	1951	2012	Nov 2015	8 870	5,4	480	11,9
Genf, Rue de Vermont 9	WH	1969	2014	Nov 2015	7 960	5,2	414	11,2
Genf, Rue des Confessions 9	WH	1923	2013	Nov 2015	7 690	3,9	301	3,0
Genf, Rue des Cordiers 5	WH	1965	2008	Nov 2015	18 620	4,5	829	14,3
Genf, Rue des Photographes 12	WH	1905	2013	Nov 2015	4 480	4,7	209	0,0
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	WH	1950	2010	Nov 2015	4 050	4,6	187	17,0
Genf, Rue du 31 Décembre 35	WH	1956	2014	Nov 2015	8 040	4,6	372	4,5
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	WH	1915	2012	Nov 2015	6 200	4,5	279	5,4
Genf, Rue Schaub 3	WH	1960	2010	Nov 2015	9 670	4,5	437	7,2
Genf, Rue Zurlinden 6	WH	1985	2012	Nov 2015	11 630	4,8	554	16,2
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70	WH/GH	1906	2004	Nov 2009	5 880	4,6	272	20,3
Lausanne, Avenue d'Ouchy 72/74	WH	1907		Nov 2009	3 220	5,0	160	0,0
Lausanne, Avenue d'Ouchy 76	WH/GH	1907	2004	Nov 2009	16 700	4,2	700	0,5
Lausanne, Place de la Navigation 2	WH/GH	1895	2004	Nov 2009	6 970	4,2	290	0,0
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	WH	2011		Nov 2009/ Nov 2009/	103 760	4,0	4 162	3,6
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	WH	1910/1963	1993	April 2013	4 870	4,0	196	0,0
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	WH	2015		Okt 2012	74 950	3,8	2 840	1,6
Münchwilten, Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	WH	1994/1995		Juni 2007	15 310	5,1	778	10,5
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	WH	1964	2012/2014	Nov 2015	38 120	4,8	1 842	4,2
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	WH	2008		Dez 2010	29 190	3,7	1 077	6,4
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	WH	2015		Juni 2007	61 060	3,8	2 295	6,8
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	WH	1972	2017	Sept 2006	33 130	4,2	1 384	31,3
Wängi, Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	WH	1984/1988		Juni 2007	13 470	5,4	728	3,9
Zürich, Katzenbachstrasse 239	WH	1969		März 2008	6 580	4,4	291	3,5
Zürich, Letzigraben 134 – 136	WH	2016		Sept 2006	67 060	3,4	2 247	4,6
<b>35 Anlageobjekte Wohnliegenschaften</b>					<b>683 700</b>	<b>4,1</b>	<b>28 283</b>	<b>7,2</b>

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total TCHF 514 425.

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

<sup>2</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2018 in % vom Marktwert.

<sup>3</sup> Leerstand per 30.6.2018 in % vom Soll-Mietertrag.

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	1-1 ½-Zimmer-Wohnungen	2-2 ½-Zimmer-Wohnungen	3-3 ½-Zimmer-Wohnungen	4-4 ½-Zimmer-Wohnungen	5 (und mehr)-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen in % <sup>4</sup>	Leerfläche in % <sup>4</sup>	Eigentum <sup>5</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
4706	0	1	15	26	0	42	1,0	10,1	AE	5 174	Nein
5226	0	8	18	28	0	54	6,0	4,6	AE	11 131	Nein
2580	0	6	12	12	0	30	4,0	6,0	AE	4025	Nein
1269	1	6	7	3	6	23	0,0	4,3	AE	230	Nein
1013	0	14	5	2	0	21	0,0	3,6	AE	228	Nein
1948	0	0	12	12	2	26	4,0	10,6	AE	315	Nein
1306	1	14	12	1	0	28	0,0	9,0	AE	248	Nein
929	5	16	4	0	0	25	3,0	8,0	AE	272	Nein
707	2	7	4	2	0	15	0,0	0,0	AE	242	Nein
1064	0	0	6	4	0	10	10,0	14,0	AE	492	Nein
1314	20	10	0	0	0	30	10,0	10,4	AE	241	Nein
1177	9	0	0	5	4	18	0,0	8,5	AE	426	Nein
1409	0	3	15	5	0	23	4,0	5,3	AE	351	Nein
2800	0	0	2	22	3	27	14,0	20,1	AE	1 157	Nein
743	1	2	4	1	1	9	6,0	0,0	AE	188	Nein
696	0	8	6	1	0	15	0,0	12,4	AE	234	Nein
1644	0	18	0	6	0	24	1,0	2,8	AE	290	Nein
859	0	6	4	4	0	14	4,0	8,6	AE	260	Nein
1938	0	0	14	12	1	27	4,0	5,2	AE	439	Nein
1803	0	3	4	8	0	15	6,0	15,4	AE	437	Nein
1 122	0	0	5	1	4	10	0,0	18,6	AE	340	Ja (unbedeutend)
995	0	6	3	3	0	12	0,0	0,0	D	n/a	Ja (unbedeutend)
2567	0	0	0	2	8	10	18,0	0,0	AE	778	Ja (unbedeutend)
1313	0	2	0	2	4	8	0,0	0,0	AE	398	Ja (unbedeutend)
10288	0	19	55	16	11	101	2,0	4,8	AE	3 758	Ja (unbedeutend)
1071	1	0	0	4	4	9	0,0	0,0	AE	853	Nein
8663	7	21	41	21	8	98	1,0	0,3	AE	4 743	Nein
4367	0	4	20	20	0	44	5,0	9,4	AE	5 740	Nein
6372	0	0	54	53	0	107	0,0	3,0	AE	930	Nein
3609	1	13	16	9	0	39	0,0	5,8	AE	3 840	Nein
8716	0	16	50	30	0	96	0,0	4,3	AE	10 551	Nein
5520	8	30	0	46	0	84	0,0	33,6	AE	14 817	Nein
4439	0	6	21	21	0	48	2,0	1,8	AE	7 413	Nein
1 589	0	5	8	5	0	18	0,0	0,0	AE	1 987	Nein
6977	0	33	34	5	0	72	2,0	3,8	AE	5 003	Nein
<b>102 739</b>	<b>56</b>	<b>277</b>	<b>451</b>	<b>392</b>	<b>56</b>	<b>1 232</b>	<b>2,9</b>	<b>6,9</b>		<b>87 531</b>	

<sup>4</sup> Angaben per 30.6.2018 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>5</sup> AE: Alleineigentum; D: Dienstbarkeit.

## Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Realisations- zeitraum	Erwerbs- datum	Marktwert in TCHF
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	GH	1975	2018	März 2004	24 540
Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd)	WH/GH	2018	2016/2018	Okt 2006	89 880
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	GH	1956	2017/2018	Nov 2005	42 330
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	GH/WH	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	24 390
Kriens, Am Mattenhof 6	WH/GH	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	11 340
Kriens, Am Mattenhof 8	GH/WH	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	13 600
Kriens, Am Mattenhof 12/14	GH/WH	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	51 470
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	GH/H	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	29 880
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	WH	1925/1926	2018/2020	April 2013	25 790
Lausanne, Rue de la Vigie 3	GH		2018/2019	Nov 2009	8 700
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	WH/GH	2018	2016/2018	April 2010	131 600
<b>11 Anlageliegenschaften im Bau</b>					<b>453 520</b>

## Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbs- datum	Buchwert in TCHF
Küsnacht, Seestrasse 59	GH	2006		Sept 2002	9 634
Lausanne, Rue de Genève 7	GH <sup>2</sup>	1932	1992/2011	Nov 2009	3 007
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH <sup>2</sup>	1912	2007	Nov 2009	508
<b>3 Liegenschaften</b>					<b>13 149</b>

## Angaben zu den bedeutenden Beteiligungen

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbs- datum	Marktwert in TCHF
Lausanne, Flonplex	Multiplexkino	2003		Nov 2009	9 088
Lausanne, Parking du Centre	P	2002		Nov 2009	32 590
<b>2 Liegenschaften aus Beteiligungen</b>					<b>41 678</b>

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

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

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum <sup>3</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
13667	AE	5 675	Nein
19658	AE	18 526	Ja (unbedeutend)
16281	AE	10 542	Ja
7715	AE	3 130	Nein
2875	AE	1 840	Nein
4834	AE	2 080	Nein
13 598	AE	5 189	Nein
8862	AE	3 554	Nein
7 345	AE	5 246	Nein
4 803	AE	972	Ja (zu überprüfen)
15 665	AE	8 304	Nein
<b>115 303</b>		<b>65 058</b>	

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum <sup>3</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
2046	AE	2 125	Nein
632	AE	3 343	Ja (unbedeutend)
170	AE	850	Ja (unbedeutend)
<b>2 848</b>		<b>6 318</b>	

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

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



# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review der konsolidierten Zwischenberichterstattung

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

## Einleitung

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der konsolidierten Bilanz der Mobimo Holding AG per 30. Juni 2018 und der entsprechenden konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, Veränderung des Eigenkapitalnachweises und der Geldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und eine Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden und anderer Anmerkungen (konsolidierter Zwischenabschluss) auf den Seiten 16 bis 49 vorgenommen. Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und angemessene Darstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standards (IFRS) einschliesslich der Bestimmungen von IAS 34 Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Exchange verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

## Umfang der Review

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

## Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss der Mobimo Holding AG für das am 30. Juni 2018 abgeschlossene Halbjahr kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit IFRS einschliesslich der Bestimmungen von IAS 34 Zwischenberichterstattung vermittelt und nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Exchange erstellt wurde.

KPMG AG

Kurt Stocker  
Zugelassener Revisionsexperte

Reto Kaufmann  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Juli 2018

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zürich

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



# EPRA-Performance-Kennzahlen

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

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

<b>A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie</b>		<b>Einheit</b>	<b>H1 2018</b>	<b>H1 2017</b>
<b>Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung</b>		<b>TCHF</b>	<b>37 559</b>	<b>62 376</b>
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	-17 711	-30 569
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	-6 753	-17 755
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	8 595	-490
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	-0	5 257
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	-2 362	-1 394
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	4 723	7 032
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x)	Nicht beherrschende Anteile auf obenstehende Positionen	TCHF	89	710
<b>EPRA-Gewinn</b>		<b>TCHF</b>	<b>24 140</b>	<b>25 167</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			6 216 610	6 217 092
<b>EPRA-Gewinn je Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>3.88</b>	<b>4.05</b>

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

<b>B EPRA Net Asset Value</b>		<b>Einheit</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>NAV gemäss Konzernrechnung</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 364 309</b>	<b>1 383 935</b>
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		TCHF	0	0
<b>Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 364 309</b>	<b>1 383 935</b>
<b>Zuzüglich</b>				
(i.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	25 043	24 175
(ii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	6 981	9 608
<b>Abzüglich</b>				
(iv)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	27 291	32 780
(v.a)	Latente Steuern	TCHF	159 776	163 386
(v.b)	Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		TCHF	2 310	2 336
<b>EPRA NAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 585 710</b>	<b>1 616 220</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 216 367	6 217 669
<b>EPRA NAV pro Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>255.09</b>	<b>259.94</b>
<b>C Triple Net Asset Value (NNNAV)</b>		<b>Einheit</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>EPRA NAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 585 710</b>	<b>1 616 220</b>
(i)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	-27 291	-32 780
(ii)	Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-62 513	-84 479
(iii)	Latente Steuern	TCHF	-155 537	-159 398
<b>EPRA NNNAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 340 368</b>	<b>1 339 562</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 216 367	6 217 669
<b>EPRA NNNAV pro Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>215.62</b>	<b>215.44</b>

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

<b>D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	2 601 150	2 583 760
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	41 678	41 666
Promotionen	TCHF	199 782	201 845
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-497 520	-445 445
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>2 345 090</b>	<b>2 381 826</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>2 345 090</b>	<b>2 381 826</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	114 156	118 258
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-16 045	-17 023
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>98 111</b>	<b>101 236</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF	0	0
<b>«Topped-up» Netto-Mietertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>98 111</b>	<b>101 236</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>%</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>
<b>EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>%</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>

<b>E EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	5 257	5 252
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	102 954	107 341
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>%</b>	<b>5,1</b>	<b>4,9</b>

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

# Weitere Informationen

## Publikationsübersicht

### Geschäftsbericht



### Halbjahresbericht



### Nachhaltigkeitsbericht



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

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

### Impressum

Gesamtverantwortung:  
Mobimo Holding AG

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

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

## Kontaktadressen

### Mobimo Holding AG

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

### Mobimo Management AG

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

### Mobimo Management SA

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

### Kontakt für Investoren

Dr. Christoph Caviezel, CEO  
Manuel Itten, CFO  
Tel. +41 44 397 11 95  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

### Aktienregister

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



# MOBIMO

**Mobimo Holding AG**

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