

Halbjahresbericht 2008



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	1
Vorwort	2
Operatives Geschäftsergebnis	3
Mobimo setzt Akzente in Zürich, City West	6
Konsolidierter Zwischenabschluss	
• Konsolidierte Bilanz	8
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	10
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	11
• Konsolidierte Geldflussrechnung	12
• Segmentberichterstattung	13
• Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss	15
Detailangaben zum Immobilienportfolio	
• Angaben zur Promotion	26
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	28
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	34
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	36
• Angaben zur selbstgenutzten Liegenschaft	36
Konzernstruktur	38
Immobilienportfolio per 30.6.2008	39
Adressen	40



Mobimo Gruppe (konsolidiert)

		30. 6. 2008	30. 6. 2007
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	10,7	4,3
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	28,0	25,3
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	8,7	6,0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	41,5	29,8
Gewinn	CHF Mio.	26,2	18,9
Eigenkapitalrendite ¹		6,6%	5,9%
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	19,7	14,4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ²		5,0%	4,5%
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	882,6	812,6
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	131,7	107,3
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	92,3	99,1
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	323,5	217,5
Total Liegenschaften	CHF Mio.	1 430,1	1 236,5
Eigenkapitalanteil		56%	60%
Net Gearing ³		65%	54%

		30. 6. 2008	31. 12. 2007
Leerstand Anlageobjekte		6,6%	6,4%
Ø Personalbestand (Stellenprozente) ⁴		52,7	41,7
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		3,6%	3,6%
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7,1	6,7

Mobimo-Aktie

		30. 6. 2008	30. 6. 2007
Anzahl ausstehender Aktien ⁵		4 344 425	4 343 425
Gewinn je Aktie	CHF	6.04	5.13
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	4.55	3.91
Kapitalrückzahlung mittels Nennwertreduktion ⁶	CHF	9.00	9.00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen ⁷	CHF	185.02	171.70
Nominalwert pro Aktie	CHF	56.00	56.00
Börsenkurs der Aktie am 30. Juni	CHF	188.00	188.0
Börsenkapitalisierung am 30. Juni	CHF Mio.	816,8	816,6
Eigenkapital am 30. Juni	CHF Mio.	817,0	757,0

¹ Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode.

² Gewinn ohne Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung resp. -herabsetzung) der Berichtsperiode.

³ Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital.

⁴ Die durchschnittliche Anzahl der Vollzeitstellen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich aufgrund des Insourcings des kaufmännischen Gebäudemanagements.

⁵ Aus der Ausübung von Optionen resultiert eine Erhöhung um 1 000 Namensaktien.

⁶ Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2007 von CHF 9 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 8. Mai 2008. Die Auszahlung erfolgte am 29. Juli 2008.

⁷ Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilte Optionen auch ausgeübt werden.

Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Doppelstrategie mit nachhaltigem Ertrag aus den Anlageobjekten und Wertschöpfung mit den Entwicklungsobjekten hat sich im 1. Halbjahr 2008 erneut bewährt.

Unser Unternehmen ist mit Blick auf das Geschäftsergebnis 2008 auf gutem Kurs. Die Zahlen im 1. Halbjahr 2008 in den Sparten Promotion und Vermietung sind erfreulich und lassen die Prognose auf einen guten Jahresabschluss zu. Das ist erfreulich, zumal die Verhärtung im Immobilienmarkt wegen des vielfach prognostizierten Konjunktureinbruchs bereits feststellbar ist. So sind beispielsweise die Preise für Wohneigentum vielerorts am obersten Limit angelangt. In einigen Regionen wurden sie bereits etwas nach unten korrigiert.

Wir gehen von einer sanften Landung aus. Insbesondere im Wirtschaftsraum Zürich – in welchem wir hauptsächlich tätig sind – bleibt der Wohneigentumsmarkt in einer guten Verfassung. Diese Aussage basiert auf

- dem positiven Wanderungssaldo durch die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland;

- dem nach wie vor hohen Lohnniveau mit weiterhin realem Wachstum und
- der guten, nachhaltigen Beschäftigungssituation im oberen Einkommenssegment.

Für das 2. Halbjahr 2008 haben wir uns Anstrengendes vorgenommen. So gilt unsere ganze Aufmerksamkeit der Qualitätsverbesserung im Portfolio Management. Durch gezielte Massnahmen wollen wir einerseits dem im 1. Halbjahr 2008 angestiegenen Leerstand entgegenwirken und die Leerstandsquote mindestens auf den Stand vom 31. Dezember 2007 reduzieren. Im Rahmen der Portfolio-Bereinigung werden wir einige Anlageliegenschaften verkaufen.

Personell ist die an der letzten Generalversammlung vom 8. Mai beschlossene Neuausrichtung, die nach dem Rücktritt von Gründungs- und nunmehr Ehrenpräsident Dr. Alfred Meili nötig wurde, auf Zielkurs. Der neu formierte siebenköpfige Verwaltungsrat, unter der interimistischen Leitung von Karl Reichmuth, hat an der zweitägigen Strategiesitzung vom 2./3. Juni die entsprechenden Weichen gestellt. Es wurden zwei Ausschüsse gebildet, das Audit and Risk Committee (Überwachungsausschuss) einerseits und der Immobilienausschuss andererseits.

Am 1. Oktober 2008 übernimmt Dr. Christoph Caviezel, bisher CEO von Intershop, von CEO Paul Schnetzer die operative Führung der Mobimo. Paul Schnetzer wechselt gemäss Beschluss der Generalversammlung 2008 in den Verwaltungsrat. Dort soll er das Präsidium des Immobilienausschusses übernehmen und für Kontinuität sorgen.

Mobimo hat die Turbulenzen an den Aktienmärkten dank der defensiven, soliden Werte der Immobilien gut aufgefangen.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen in unsere Gesellschaft.

Mit freundlichen Grüssen



Paul Schnetzer
CEO



Karl Reichmuth
Präsident des Verwaltungsrates

Luzern, KKL, Generalversammlung 2008



Operatives Geschäftsergebnis

1. Halbjahr 2008

Mobimo bleibt erfolgreich

Mobimo agiert erfolgreich in ihren Märkten und realisiert im 1. Halbjahr 2008

- einen um 39% gesteigerten Gewinn,
- einen um 11% gestiegenen Erfolg aus Mieterträgen von Anlageliegenschaften,
- einen mehr als verdoppelten Erfolg aus Promotion/Verkauf.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte um 39% auf CHF 41 Mio. gesteigert werden. Der Gewinn vor Steuern wurde um 40% auf 33 Mio. und nach Steuern um 39% auf CHF 26 Mio. erhöht. Der operative Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung hat um 37% zugelegt und beträgt CHF 20 Mio.

Der im Gewinn enthaltene Erfolg aus Marktwertanpassungen der Liegenschaften von CHF 9 Mio. ist mit CHF 1 Mio. auf Einwertungsgewinne bei neu erworbenen Liegenschaften zurückzuführen. Das gesamte Immobilienportfolio zeigt in der Berichtsperiode einen wertmässigen Zuwachs von CHF 81 Mio. oder 6% auf CHF 1 430 Mio. Die Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 7,1 Jahre.

Die durchschnittlichen Zinskosten beliefen sich in der Berichtsperiode im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007 unverändert auf 3,6%. Der Eigenfinanzierungsgrad am Ende der Berichtsperiode beträgt hohe 56%. Die Eigenkapitalrendite beträgt 6,6% bzw. 5,0% vor Neubewertungseffekt. Der innere Wert der Aktie beträgt am Ende der Berichtsperiode, vor der Ausschüttung von CHF 9 pro Aktie durch Nennwertreduktion, CHF 185.02 gegenüber CHF 178.95 per 31. Dezember 2007.

Ergänzung des Portfolios mit Anlageliegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung (Mieteträge abzüglich Eigentümerlasten) konnte um 11% auf CHF 28 Mio. gesteigert werden, wobei der Mietertrag um 6% auf CHF 32 Mio. zunahm. Der direkte Aufwand für vermietete Liegenschaften beträgt 13% des Ertrages aus Vermietung von Anlageliegenschaften gegenüber 17% in der Vorperiode. Dieser markante Rückgang ist auf das Insourcing des kaufmännischen Gebäudemanagements zurückzuführen. Ein Teil der zuvor externen Kosten ist neu im Personal- bzw. Betriebsaufwand enthalten.

Die stichtagbezogene Leerstandsquote bei den Anlageobjekten beträgt 6,6% im Vergleich zu 6,4% per 31. Dezember 2007. Die Anlageliegenschaften bestehen aus 88% Geschäfts- und 12% Wohnliegenschaften.

Die Akquisition von Immobilien zu attraktiven Renditen gestaltet sich nach wie vor schwierig. In der Berichtsperiode konnte die Wohnliegenschaft Zürich, Katzenbachstrasse 239 zu einem Kaufpreis von CHF 4 Mio. erworben werden. Ferner fand im April 2008 die Eigentumsübertragung des Baulands für die Erstellung des Mobimo Towers für rund CHF 37 Mio. statt.

In der Berichtsperiode wurden keine Devestitionen getätigt.

Horgen ZH, «Visidea»



Realisierung von Wohneigentum

Der Erfolg aus Verkauf Promotion liegt mit CHF 11 Mio. wie erwartet deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres von CHF 4 Mio. Der Grund liegt darin, dass nun zahlreiche Grossbaustellen plangemäss in der Realisierung sind.

Der Wohneigentumsmarkt ist weiterhin attraktiv und liquid. Die Preise bei den Eigentumswohnungen und bei den Einfamilienhäusern tendieren allerdings seitwärts, insbesondere an durchschnittlichen Lagen. Bedingt durch die hohe Produktionsmenge an Wohnraum in der Schweiz zeichnen sich aber an weniger attraktiven Standorten erste Absorptionsschwierigkeiten ab. Deswegen konzentriert sich Mobimo nach wie vor auf gute Standorte, primär im engeren Wirtschaftsraum Zürich, um hohe Risiken zu vermeiden. Trotz der grundsätzlich guten Nachfrage braucht es verstärkte und zeitintensive Verkaufsanstrengungen, bis ein Abschluss erfolgt. Dementsprechend verlängert sich auch der Absorptionszeitraum beim Abverkauf von Stockwerkeigentum.

Folgende Entwicklungsobjekte wurden im ersten Halbjahr 2008 fertig erstellt und sind bezugsbereit:

- Birmensdorf ZH, Reppischtalstrasse
Anzahl WE: 36
Verkaufsstand 30. 06. 2008: 17
- Herrliberg ZH, Forchstrasse
Anzahl WE: 6
Verkaufsstand 30. 06. 2008: 5
- Zürich, Am Oeschbrig
Anzahl WE: 4
Verkaufsstand 30. 06. 2008: 4
- Zürich, Mutschellenstrasse
Anzahl WE: 20
Verkaufsstand 30. 06. 2008: 20

Ausblick – Weichenstellung für die langfristige Entwicklung

Wir werden unsere bewährten und weiterhin Erfolg versprechenden zwei strategischen Geschäftsfelder unverändert beibehalten mit einem Portfolio, das zu zwei Dritteln aus Anlageobjekten zur Erzielung von nachhaltigen Erträgen und zu einem Drittel aus Entwicklungsobjekten zwecks Wertschöpfung besteht. Bei Anlage- und Projektentscheiden lassen wir uns weiterhin von unseren konservativen Anlagerichtlinien leiten.

Im Juli konnten durch Zukäufe die nachstehend aufgeführten zwei qualitativ guten Geschäftsliegenschaften mit einem Kaufpreis von insgesamt CHF 18 Mio. in den Anlagebestand aufgenommen werden:

- Aarau AG, Buchserstrasse
- Herisau AR, Obstmarkt 1

Ebenfalls im Juli ist Bauland an sehr schöner Lage in Herrliberg ZH zu einem Kaufpreis von rund CHF 14 Mio. erworben worden.

Um noch näher an unseren Mietern und an unseren Liegenschaften zu sein, haben wir per 1. Januar 2008 die bis dahin extern vergebene kaufmännische Gebäudebewirtschaftung intern übernommen. Wir erwarten davon eine noch besser auf unsere Mieter abgestimmte und effizientere Bewirtschaftung.

Zürich, «WestArt»



Nachfolgend ist eine Übersicht zu den einzelnen Entwicklungsobjekten im Bau dargestellt.

Standort	Anzahl WE	Bauvollendung	Verkaufsstand aktuell
• Herrliberg ZH, Schipfplateau	15	Mai 2009	13
• Horgen ZH, Stockerstrasse	39	Dez. 2008	19
• Männedorf ZH, Hofen	32	Juli 2008	24
• Thalwil ZH, Bergstrasse	14	Juli 2009	11
• Zürich, Katzenbachstrasse	67	Juni 2009	11
• Zürich, Katzenbachstrasse (Miete)	71	Juni 2009	n/a
• Zürich, Hardturmstrasse	40	Feb. 2009	37
• Horgen ZH, Seestrasse (Miete)	80	Feb. 2010	n/a

Diese Entwicklungsobjekte werden gemäss Finanzplanung bis zu ihrer Fertigstellung Investitionen im Umfang von ca. CHF 280 Mio. auslösen.

Nachfolgend sind die weiteren Projekte aufgelistet, die in der fortgeschrittenen Planungsphase stehen und deren Baubeginn noch nicht festgelegt ist.

Standort	Anzahl WE (ca.)
• Adliswil ZH, Wilacker	75
• Erlenbach ZH, Forch-/Glärnischstrasse	10
• Flawil SG, Mittlerer Botsberg	71
• Horgen ZH, Wiesental 1. Etappe	47
• Luzern, Guggistrasse	9
• Wädenswil ZH, Rötiboden	14
• Zürich, Manessestrasse	49
• Zürich, Mobimo Tower (Eigentumswohnungen)	33
• Zürich, Mobimo Tower (Hotelbetten)	300



Mobimo setzt Akzente in Zürich, City West

Im Herbst 2008 beginnt Mobimo mit der Realisierung ihres bisher grössten Entwicklungsobjektes dem Mobimo Tower. Das Projekt wird durch die Gebäudehöhe von 80 m als markantes Hochhaus im Entwicklungsgebiet Zürich-West, anstelle des Industrie-/Gewerbequartiers wahrgenommen.

Das weltweit bekannte Architekturbüro Diener & Diener setzte beim Entwurf für unseren Tower bei den ersten Hochhäusern an, die im späten 19. Jahrhundert in Chicago entstanden sind. Dank der technologischen Errungenschaften, welche die Eisenbahningenieure im Stahlbau entwickelt hatten, wurde es möglich, Gebäude viel höher zu bauen, als das bis anhin bekannt war.

Der Mobimo Tower ist nicht ein Gebäudekörper, der als homogene, scharf geschnittene, hoch aufragende Skulptur bearbeitet ist, sondern ein traditionelles Gebäude, dessen Programm in einer städtischen Dichte übereinander gesetzt ist.

Dem Entscheid des Verwaltungsrates, dieses aussergewöhnliche und hohe Immobilien-Investment zu tätigen, liegen zusätzliche Überlegungen zugrunde:

Nachhaltigkeit bezüglich Mikrolage
Mobimo investiert in einen durch starkes Wachstum geprägten Stadtteil mit hoher Zentrumskraft und überdurchschnittlich guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Pfingstweidstrasse wird in den nächsten Jahren zu einer attraktiven Entry-Achse für die Stadt Zürich für alle, die da wohnen, arbeiten, Bildung vertiefen, Kunst suchen oder sich einfach nur vergnügen wollen.

Die geplanten Hochhäuser, wie Prime Tower oder Mobimo Tower als Beispiele, werden die Skyline im Westen von Zürich nachhaltig verändern. Mit ihnen werden Landmarks in die urbane Situation gesetzt.

In dieser Dynamik im Schmelztiegel von Zürich wird der architektonische Wurf des Mobimo Towers einen weiteren Akzent setzen. Das Gebäude verbindet sich trotz seiner Höhe mit der Umgebung, deren Zentrum es sein wird.

In Zürich-West wohnen heute ca. 3400 Menschen, und es stehen aktuell 21800 Arbeitsplätze zur Verfügung. Ein grosser Teil von Zürich-West wird bis im Jahr 2020

«gebaut» sein, und in den kommenden 10 bis 15 Jahren werden dort voraussichtlich 7500 Menschen leben, denen ca. 32500 Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen dürften.

Umsetzung der Mobimo Strategie durch den Mobimo Tower

Die Mobimo AG nimmt für das Hotel die Position der Investorin ein und ergänzt durch dieses Anlageobjekt mit guten und nachhaltigen Erträgen ihren Portfoliobestand.

Unseren bewährten Portfolioansatz, nämlich Investitionen zu

- 2/3 in Anlageobjekte mit stabilem Ertrag und
- 1/3 in Entwicklungsobjekte mit hohem Wertsteigerungspotenzial

zu tätigen, können wir mit dem Produkt Mobimo Tower einzigartig realisieren.

Das 24-geschossige Gebäude besitzt eine Grundfläche von 5808 m². Die ersten 15 Geschosse (Hotel) werden zum Anlagebestand mit stabilem Ertrag gehören, und die restlichen 9 Geschosse, mit 33 Eigentumswohnungen, bilden ein Entwicklungsobjekt mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

Zürich, Mobimo Tower, Panorama



1. Anlageobjekt Hotel

Für das künftige Superior-Lifestyle-Designhotel Renaissance Zürich City West besteht ein langfristiger Mietvertrag mit SV Schweiz AG als Betreiberin und mit Marriott AG als Franchisegeberin.

Zum Hotel gehören u. a. 300 Zimmer, Presidential Suite, Executive Lounge, Fitness, Recreation Zone, Restaurant, Bar, Lounge, Konferenz- und Ballräume sowie Hotelparking. Im Lifestyle-Design-5-Sterne-Plus-Hotel werden ca. 165 Personen beschäftigt sein.

2. Entwicklungsobjekt Wohneigentum

Mit dem Mobimo Tower stärken wir aber auch die Marke Mobimo im Segment Wohnbau. Die Bereitstellung des Wohnangebotes im Hochpreissegment verbreitert unsere Positionierung im Markt.

Aufgeteilt auf die Geschosse 16 bis 24 erstellen wir 33 Wohneinheiten mit Bruttowohnflächen zwischen 150 und 1 000 m². Die Grundrisse sind weitestgehend frei unterteilbar. Sie erfüllen hohe Ansprüche auf Gestaltungsfreiheit und Individualität.

Jede Wohnung soll für den Eigentümer ein Unikat werden. Die «grenzenlose» Freiheit wird zudem getragen von einer grossartigen Sicht auf die pulsierende Stadt, den lieblichen Zürichsee und die eindrückliche Hügel- und Glarner Berglandschaft. Die hohen Ansprüche der künftigen Bewohner im Mobimo Tower werden durch ein breit gefächertes Service-Angebot des Hotels ergänzt. Die Positionierung des Wohneigentumsangebotes im Mobimo Tower lautet:

- Es ist die aussergewöhnlichste Art, in der Stadt Zürich exklusiv zu wohnen.
- Es ist ein Privileg, zu den Ersten zu gehören, denen die Stadt Zürich aus so hochstehender Warte heraus zu Füssen liegt.

Die Geschäftsleitung überwacht und steuert das gesamte Projekt Mobimo Tower. Mit der Realisierung des Mobimo Towers ist die Totalunternehmerin Marazzi GU AG beauftragt. Fachlich stehen uns Spezialisten aus dem Hotelbusiness, der Kommunikation sowie der Vermarktung von Wohneigentum beratend zur Verfügung.

Im Herbst 2008 erfolgt der Baustart für das CHF-210-Mio.-Investment. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich Ende 2010 abgeschlossen sein.

Zürich, Mobimo Tower



1 Konsolidierter Zwischenabschluss

1.1 Konsolidierte Bilanz

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30. 6. 2008	31. 12. 2007
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	3	7 346	17 125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 662	4 601
Derivative Finanzinstrumente	8	1 292	129
Sonstige Forderungen		10 191	6 356
Promotion (Liegenschaften)	4	323 449	281 859
Aktive Rechnungsabgrenzung		1 996	331
Total Umlaufvermögen		348 936	310 401
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	5	910 172	898 662
– Wohnliegenschaften	5	131 750	126 665
Sachanlagen			
– Anlageliegenschaften im Bau	6	50 362	0
– Selbstgenutzte Liegenschaften	6	14 409	14 676
– Übrige Sachanlagen	6	1 030	1 049
Immaterielle Anlagen	7	412	27 011
Finanzanlagen		3 676	3 709
Total Anlagevermögen		1 111 811	1 071 772
Total Aktiven		1 460 747	1 382 173

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30. 6. 2008	31. 12. 2007
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	79 387	96 074
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9 492	9 181
Laufende Steuerverbindlichkeiten		17 438	17 030
Sonstige Verbindlichkeiten		3 095	311
Derivative Finanzinstrumente		0	292
Käuferanzahlungen		1 560	570
Passive Rechnungsabgrenzung		15 225	25 010
Total kurzfristiges Fremdkapital		126 197	148 468
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	455 248	386 172
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		1 120	1 118
Latente Steuerverbindlichkeiten		61 155	56 455
Total langfristiges Fremdkapital		517 523	443 745
Total Fremdkapital		643 720	592 213
Eigenkapital	9		
Aktienkapital		243 288	243 232
Kapitalreserven		281 073	281 073
Gewinnreserven		292 666	265 655
Total Eigenkapital		817 027	789 960
Total Passiven		1 460 747	1 382 173

1.2 Konsolidierte Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2008	1. Halbjahr 2007
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	11	54 396	25 364
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	11	–43 679	–21 062
Erfolg aus Verkauf Promotion		10 717	4 302
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	12	32 337	30 530
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	12	–4 354	–5 235
Erfolg aus Vermietung		27 983	25 295
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	13	9 972	8 036
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	13	–1 316	–2 039
Erfolg aus Neubewertung		8 656	5 997
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften		0	175
Sonstige Erlöse		2 168	1 996
Personalaufwand	14	–5 459	–4 470
Betriebsaufwand		–1 391	–1 970
Verwaltungsaufwand		–758	–1 170
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		41 916	30 155
Abschreibungen und Amortisationen		–454	–403
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		41 462	29 752
Finanzertrag		766	2 579
Finanzaufwand		–9 064	–8 726
Gewinn vor Steuern (EBT)		33 164	23 605
Steueraufwand		–6 929	–4 737
Gewinn		26 235	18 868
EBITDA exkl. Neubewertung		33 260	24 158
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		32 806	23 755
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		24 508	17 608
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)		19 743	14 370
Gewinn je Aktie in CHF	10	6.04	5.13
Gewinn je Aktie in CHF exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	10	4.55	3.91
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	10	5.94	5.02
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	10	4.47	3.82

1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Stand 1. 1. 2007	225 346	184 447	–281	212 179	211 898	621 691
Effektiver Teil der Verkehrswertanpassung von Cashflow Hedges ¹			1 914		1 914	1 914
Gewinn 1. 1.–30. 6. 2007				18 868	18 868	18 868
Total erfasste Gewinne und Verluste	0	0	1 914	18 868	20 782	20 782
Nennwertrückzahlung	–31 202					–31 202
Kapitalerhöhung	49 088	96 305				145 393
Laufende Steuereffekte		331				331
Stand 30. 6. 2007	243 232	281 083	1 633	231 047	232 680	756 995
Stand 1. 1. 2008	243 232	281 073	776	264 879	265 655	789 960
Effektiver Teil der Verkehrswertanpassung von Cashflow Hedges ¹			776		776	776
Gewinn 1. 1.–30. 6. 2008				26 235	26 235	26 235
Total erfasste Gewinne und Verluste	0	0	776	26 235	27 011	27 011
Kapitalerhöhung	56					56
Stand 30. 6. 2008	243 288	281 073	1 552	291 114	292 666	817 027

¹ Die Cashflow Hedges sind in Erläuterung 8 Finanzverbindlichkeiten beschrieben.

1.4 Konsolidierte Geldflussrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2008	1. Halbjahr 2007
Gewinn vor Steuern		33 164	23 605
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	5	-8 656	-5 997
Abschreibung auf Sachanlagen		400	403
Amortisationen auf immateriellen Anlagen		54	0
Verlust (Gewinn) aus Verkauf Anlageliegenschaften		0	-175
Verlust (Gewinn) aus Verkauf Sachanlagen		32	4
Finanzergebnis		8 298	6 147
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-61	362
Promotion (Liegenschaften) ¹		-20 573	-26 354
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-5 238	3 174
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		2	15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		311	3 836
Käuferanzahlungen		990	1 890
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-6 314	1 564
Bezahlte Ertragssteuern		-2 302	-488
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		107	7 986
Investitionen in Anlageliegenschaften	5	-7 939	-167 862
Investitionen in Sachanlagen ¹		-44 108	-1 015
Investitionen in immaterielle Anlagen		-175	0
Devestition Finanzanlagen		33	1
Devestition Anlageliegenschaften	5	0	11 980
Devestition Sachanlagen		80	59
Erhaltene Dividenden		80	60
Erhaltene Zinsen		268	850
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-51 761	-155 927
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		146 255	182 757
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-93 910	-145 904
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	9	56	146 890
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	9	0	-31 202
Bezahlte Zinsen		-10 526	-9 021
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		41 875	143 520
Zunahme/Abnahme Flüssige Mittel		-9 779	-4 421
Flüssige Mittel Anfang Periode (31. 12.)		17 125	19 865
Flüssige Mittel Ende Periode		7 346	15 444

¹ In diesen Positionen sind die nicht liquiditätswirksamen Umgliederungen der immateriellen Anlagen berücksichtigt.

1.5 Segmentberichterstattung

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2008

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte			Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt	
Promotion (Liegenschaften)				323 449		323 449
Anlageliegenschaften	868 184	131 750	41 988			1 041 922
Selbstgenutzte Liegenschaften ¹	14 409					14 409
Anlageliegenschaften im Bau ²			50 270	92		50 362
Übrige Segmentaktiven	4 425	986	695	9 511		15 617
Total Segmentaktiven	887 018	132 736	92 953	333 052	0	1 445 759
Nicht zugeteilte Aktiven					14 988 ³	14 988
Total Aktiven						1 460 747
Segmentverbindlichkeiten	4 016	1 674	640	11 117		17 447
Finanzverbindlichkeiten					534 635	534 635
Steuerverbindlichkeiten					78 593	78 593
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten					13 045	13 045
Total Fremdkapital						643 720
Ertrag aus Verkauf Promotion				54 396		54 396
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	27 738	3 523	872	204		32 337
Erfolg aus Neubewertung	7 196	678	782	0		8 656
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften						0
Total Segmentertrag	34 934	4 201	1 654	54 600	0	95 389
Segmentergebnis EBIT	29 792	3 493	1 288	7 680	-791	41 462
Finanzergebnis						-8 298
Steuern						-6 929
Gewinn						26 235
Abschreibungen und Amortisationen	-324	-9	-7	-114		-454
Investitionen in Anlagevermögen	2 678	4 407	44 776	92	94	52 047

¹ Küsnacht, Seestrasse wird als Anlageobjekt Geschäftsliegenschaften aufgeführt. In der Bilanz wird die Liegenschaft unter den selbstgenutzten Liegenschaften ausgewiesen.

² Frenkendorf, Parkstrasse 2 (Projektkosten) und Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower) werden unter Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften aufgeführt. Adliswil, Wilacker II (Projektkosten) wird als Entwicklungsobjekt Wohnliegenschaften ausgewiesen. In der Bilanz werden alle drei Objekte unter den Anlageliegenschaften im Bau ausgewiesen.

³ Die nicht zugeteilten Positionen der Aktiven beinhalten im Wesentlichen die Flüssigen Mittel.

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2007

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte		Nicht zugeteilt	Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften		
Promotion (Liegenschaften)				217 507		217 507
Anlageliegenschaften	797 784	107 323	99 072			1 004 179
Selbstgenutzte Liegenschaften ¹	14 861					14 861
Übrige Segmentaktiven	3 201	561	1 083	2 259		7 104
Total Segmentaktiven	815 846	107 884	100 155	219 766	0	1 243 651
Nicht zugeteilte Aktiven					26 831 ²	26 831
Total Aktiven						1 270 482
Segmentverbindlichkeiten	5 054	942	1 100	13 386		20 482
Finanzverbindlichkeiten					420 762	420 762
Steuerverbindlichkeiten					64 415	64 415
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten					7 828	7 828
Total Fremdkapital						513 487
Ertrag aus Verkauf Promotion				25 364		25 364
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	24 507	2 236	3 062	725		30 530
Erfolg aus Neubewertung	4 795	499	703			5 997
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	578		–403			175
Total Segmentertrag	29 880	2 735	3 362	26 089	0	62 066
Segmentergebnis EBIT	24 410	1 969	2 072	1 420	–119¹	29 752
Finanzergebnis						–6 174
Steuern						–4 737
Gewinn						18 868
Abschreibungen und Amortisationen	–323	–5	–9	–66		–403
Investitionen in Anlagevermögen	65 759	41 250	735		167	107 911

¹ Küsnacht, Seestrasse wird als Anlageobjekt Geschäftsliegenschaften aufgeführt. In der Bilanz wird die Liegenschaft unter den selbstgenutzten Liegenschaften ausgewiesen.

² Die nicht zugeteilten Positionen der Aktiven beinhalten im Wesentlichen die Flüssigen Mittel.

1.6 Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss

1.6.1 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 den Bau und Verkauf von Wohneigentum sowie die Entwicklung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften. Muttergesellschaft ist die Mobimo Holding AG, eine an der SWX kotierte Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern.

1.6.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung

Der konsolidierte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2008 der Mobimo-Gruppe wird in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 (IAS 34) zur Zwischenberichterstattung erstellt und entspricht den Vorschriften des Kotierungsreglementes und des Zusatzreglementes für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange.

Alle Beträge sind im konsolidierten Zwischenabschluss, falls nicht anders deklariert, in Tausend Schweizer Franken (TCHF) ausgewiesen.

Die im konsolidierten Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen mit folgenden Ausnahmen den in der konsolidierten Jahresrechnung 2007 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung: Mobimo hat per 1. Januar 2008 die neu in Kraft getretenen IFRIC 11 «Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen», IFRIC 12 «Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen» und IFRIC 14 «Die Begrenzung eines Personalvorsorgeaktivums, minimale Beitragspflichten und deren Zusammenhang» angewendet.

Aus der Anwendung dieser neuen Interpretationen haben sich keine Auswirkungen auf den vorliegenden konsolidierten Zwischenabschluss ergeben.

Es wurden zudem verschiedene neue und revidierte Standards und Interpretationen verabschiedet, welche aber erst später in Kraft treten und im vorliegenden konsolidierten Zwischenabschluss nicht frühzeitig angewendet wurden. Dazu gehört IFRIC 15 «Agreements for the Construction of Real Estate», welcher im Juli 2008 veröffentlicht wurde und für Geschäftsjahre beginnend am 1. Januar 2009 oder später erstmals anzuwenden ist. Gemäss Einschätzung des Managements wird diese neue Interpretation folgende Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Mobimo haben: Immobilien im Bau, für die ein beurkundeter Kaufvertrag besteht und bei denen noch wesentliche Bauleistungen zu erbringen sind, wurden bis anhin gemäss IAS 11 nach der Percentage of Completion Methode bilanziert. Aufgrund der neuen Interpretation fallen diese Immobilien nicht mehr in den Anwendungsbereich von IAS 11. Die Umsatzlegung muss neu nach IAS 18 erfolgen. Gemäss IAS 18 ist der Umsatz dann zu erfassen, wenn die wesentlichen Risiken und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind. Dies ist für Promotionen erst bei der Eigentumsübertragung nach Baufertigstellung der Fall. Die Percentage of Completion Methode kann somit nach dem zurzeit angewendeten Geschäftsmodell im Bereich Promotion nicht mehr umgesetzt werden. Die zahlenmässigen Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2009 können noch nicht beziffert werden. Sie sind abhängig vom Baufortschritt der laufenden Projekte und vom Volumen der in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 neu gestarteten bzw. fertig gestellten Projekte.

Die Erstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses verlangt vom Management, Einschätzungen und Annahmen zu treffen, welche die ausgewiesenen Erträge, Aufwendung, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung beeinflussen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, welche vom Management im Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen und Gewissen getroffen wurden, von tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jener Berichtsperiode angepasst, in der sich die Gegebenheiten geändert haben.

1.6.3 Erläuterungen zur Konzernrechnung

1. Änderung im Konsolidierungskreis

Es gab keine Veränderungen im Konsolidierungskreis im ersten Halbjahr 2008.

2. Saisonalität

Einzelne Geschäfte von Mobimo haben, bezogen auf den Jahresablauf keinen stetigen Ertrag. Dazu gehören insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Wohneigentum. In Abhängigkeit vom Projektfortschritt der laufenden Promotionen bzw. vom Volumen der im laufenden Jahr abgeschlossenen bzw. neu gestarteten Projekte können im ersten oder im zweiten Halbjahr höhere Erträge anfallen.

3. Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken. Von den CHF 7,3 Mio. Flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar.

4. Promotion (Liegenschaften)	30. 6. 2008	31. 12. 2007
Bauland	164 777	110 488
Immobilien im Bau – zu Anschaffungskosten bewertet	22 904	0
Immobilien im Bau – gemäss POC-Methode bilanziert	106 998	155 569
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	28 770	15 802
Total Promotion	323 449	281 859

In der Position Bauland sind unbebautes Land sowie bebaute Grundstücke, bei denen ein Abbruch der Liegenschaften mit anschliessendem Neubau geplant ist, enthalten.

Durch Zukauf des Baulands Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) erhöhte sich der Bestand an Bauland im ersten Halbjahr weiter.

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten bei drei Projekten, Birmensdorf, Reppischtalstrasse; Zürich, Am Oeschbrig und Zürich, Mutschellenstrasse, und dem guten Verkaufserfolg reduzierte sich der Bestand an Immobilien im Bau.

Der Bestand an fertig erstellten Immobilien erhöhte sich zur Hauptsache im ersten Halbjahr durch den Zugang der noch unverkauften Objekte aus dem Projekt Birmensdorf, Reppischtalstrasse.

Der Buchwert der Promotion teilt sich wie folgt auf:

	Bauland	Immobilien im Bau (Anschaffungs- kosten)	Immobilien im Bau (POC- Methode)	Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungs- objekte	30. 6. 2008 Total	31. 12. 2007 Total
Aufgelaufene Kosten	164 951	22 904	142 705	28 905	359 465	297 206
./. Wertberichtigung	-174	0	0	-135	-309	-492
+ Anteilige Gewinne aufgrund Anwendung POC-Methode	0	0	16 222	0	16 222	15 140
./. Anzahlungen	0	0	-51 929	0	-51 929	-29 995
Buchwert	164 777	22 904	106 998	28 770	323 449	281 859

5. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	30. 6. 2008 Total
1. Halbjahr 2008			
Verkehrswert am 1. Januar 2008	898 662	126 665	1 025 327
Anlagekosten			
Kumulierte Anlagekosten am 1. Januar 2008	763 578	116 948	880 526
Zugänge aus Käufen	0	4 407	4 407
Zugänge aus Investitionen	3 532	0	3 532
Abgänge	0	0	0
Kumulierte Anlagekosten am 30. Juni 2008	767 110	121 355	888 465
Neubewertung			
Kumulierte Neubewertung am 1. Januar 2008	135 084	9 717	144 801
Höherbewertungen	9 254	718	9 972
Tieferbewertungen	-1 276	-40	-1 316
Abgänge	0	0	0
Kumulierte Neubewertung am 30. Juni 2008	143 062	10 395	153 457
Verkehrswert am 30. Juni 2008	910 172	131 750	1 041 922
(Brandversicherungswert)	(1 126 929)	(139 000)	(1 265 929)

2007	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	31. 12. 2007 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2007	837 517	79 313	916 830
Anlagekosten			
Kumulierte Anlagekosten am 1. Januar 2007	718 523	67 241	785 764
Zugänge aus Käufen	63 732	64 254	127 986
Zugänge aus Investitionen	7 521	3	7 524
Abgänge	-26 198	-3 812	-30 010
Transfer zu/von Promotion	0	-10 738	-10 738
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2007	763 578	116 948	880 526
Neubewertung			
Kumulierte Neubewertung am 1. Januar 2007	118 994	12 072	131 066
Höherbewertungen	22 355	2 467	24 822
Tieferbewertungen	-6 981	0	-6 981
Abgänge	716	-1 819	-1 103
Transfer zu/von Promotion	0	-3 003	-3 003
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2007	135 084	9 171	144 801
Verkehrswert am 31. Dezember 2007	898 662	126 665	1 025 327
(Brandversicherungswert)	(1 118 986)	(131 985)	(1 250 971)

Im 1. Halbjahr 2008 wurde folgende Anlageliegenschaft erworben:

Zürich, Katzenbachstrasse 239	Wohnliegenschaft
-------------------------------	------------------

Weiter wurden im 1. Halbjahr 2008 keine Anlageliegenschaften verkauft.

6. Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich zusammen aus den Anlageliegenschaften im Bau, den selbstgenutzten Liegenschaften, Mobilien, Fahrzeugen und Computer-Hardware. In den Sachanlagen sind keine Leasingobjekte enthalten.

Unter den Anlageliegenschaften im Bau werden die Objekte Frenkendorf, Parkstrasse 2; Adliswil, Wilacker II und Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower) aufgeführt. Als grösste Position sind die Anlagekosten (Landerwerb und aufgelaufene Projektkosten) von Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower) mit CHF 49,0 Mio. enthalten (siehe Detailangaben zum Immobilienportfolio 2.1 bzw. 2.4).

Die Geschäftsliegenschaft Küsnacht, Seestrasse 59 ist mit einem Anlagewert von CHF 14,4 Mio. in den selbstgenutzten Liegenschaften enthalten.

7. Immaterielle Anlagen

Mit dem Erwerb des Baulands und dem Fortschritt der Projektarbeiten wurden die am Jahresende noch unter den immateriellen Anlagen bilanzierten Projekterwerbskosten für das Projekt Mobimo Tower in die Promotion (Eigentumswohnungen) und die Anlageliegenschaften im Bau (Hotel) umgegliedert (siehe Detailangaben zum Immobilienportfolio 2.1 bzw. 2.4).

8. Finanzverbindlichkeiten

	30. 6. 2008	31. 12. 2007
Baukredite auf Promotionen (Liegenschaften)	450	27 400
Amortisationen von Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	3 814	4 793
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	75 123	63 881
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	79 387	96 074
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	455 248	386 172
Total Finanzverbindlichkeiten	534 635	482 246

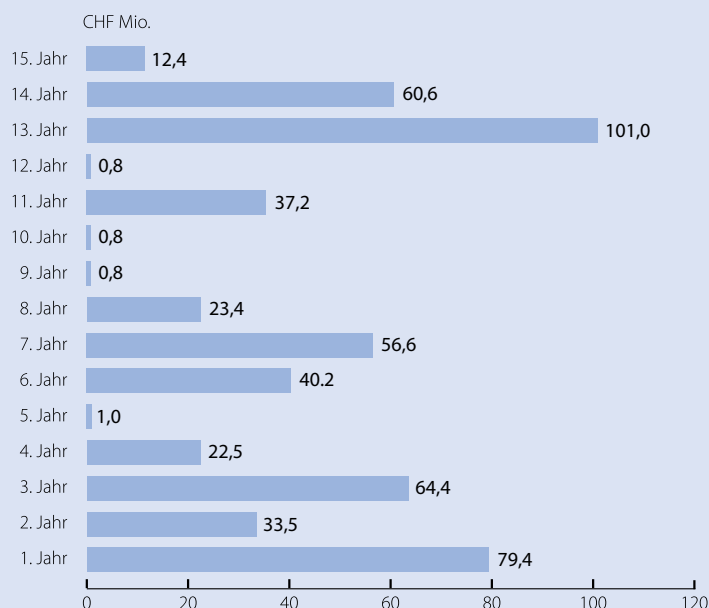
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	30. 6. 2008	31. 12. 2007
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	79 387	96 074
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	33 508	21 367
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	64 487	43 182
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	22 493	59 568
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	1 015	15 831
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	40 221	1 015
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	56 633	46 866
Fällig innerhalb vom achten Jahr	23 486	33 378
Fällig innerhalb vom neunten Jahr	750	750
Fällig innerhalb vom zehnten Jahr	750	750
Fällig innerhalb vom elften Jahr	37 150	750
Fällig innerhalb vom zwölften Jahr	750	750
Fällig innerhalb vom dreizehnten Jahr	101 025	72 900
Fällig innerhalb vom vierzehnten Jahr	60 580	35 600
Fällig innerhalb vom fünfzehnten Jahr	12 400	53 465
Total Finanzverbindlichkeiten	534 635	482 246

Hypotheken im Betrage von CHF 75,1 Mio. (per 31. 12. 2007 CHF 63,9 Mio.), welche innert 12 Monaten zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über den 30. 06. 2009 (bzw. 31. 12. 2008) hinaus vorliegt.

Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur (per 30. Juni 2008)



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2008 7,1 Jahre (Jahr 2007: 6,7 Jahre). Diese Zunahme erklärt sich durch Neuabschlüsse von Festhypotheken mit bis zu 15 Jahren Laufzeit.

Es bestehen folgende Zinsbindungen (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

	30. 6. 2008	31. 12. 2007
bis zu einem Jahr	118 592	96 074
bis 2 Jahre	57 508	21 367
bis 3 Jahre	64 487	43 182
bis 4 Jahre	22 493	59 568
bis 5 Jahre	1 016	15 831
mehr als 5 Jahre	270 539	246 224
Total Finanzverbindlichkeiten	534 635	482 246

Für Hypotheken im Betrage von total CHF 40 Mio., welche bis Juli 2008 zur Rückzahlung fällig werden, bestehen Refinanzierungsvereinbarungen, mit denen gleichzeitig auch die zukünftigen Zinsen bereits fixiert wurden. Die verlängerten Laufzeiten sind in der obigen Fälligkeitsstaffel berücksichtigt. Bei der Zinsfixierung (Forward Rate Agreement) handelt es sich um in die Kreditverträge eingebettete Derivate, welche gemäss IAS 39 zum Verkehrswert zu bilanzieren sind. Die Zinsabsicherung wird als Cashflow Hedge im Sinne von IAS 39 eingestuft. Die Verkehrswertanpassung wurde deshalb direkt in einer separaten Position im Eigenkapital (Hedgingreserve) erfasst. Im Zeitpunkt, in dem die abgesicherten Zinsströme anfallen, werden die kumulierten, nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung übertragen.

Mobimo hat daneben für weitere Hypotheken im Betrag von CHF 24 Mio. Refinanzierungsvereinbarungen sowie separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Diese Geschäfte werden nicht als Cashflow Hedges eingestuft. Die Verkehrswertanpassung wurde somit erfolgswirksam erfasst.

Der Verkehrswert der Derivate betrug per 30. Juni 2008 CHF 1,3 Mio. netto (Jahr 2007: CHF –0,2 Mio.).

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 30. Juni 2008 CHF 476,8 Mio. fix und CHF 57,8 variabel verzinslich.

Der durchschnittliche Zinssatz im ersten Halbjahr 2008 belief sich auf 3,58% (Jahr 2007: 3,59%).

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 534,6 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (per 31. 12. 2007 sämtliche CHF 482,2 Mio.). Die mit den Banken abgeschlossenen Kreditvereinbarungen enthalten teilweise Covenants bezüglich Eigenkapitalanteil, Net-Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Portfoliostruktur, welche während der gesamten Berichtsperiode eingehalten waren. Zur Sicherung allfällig zu bezahlender Grundstückgewinnsteuern (Eventualverbindlichkeit, vgl. Erläuterung 16) bestehen ungesicherte Bankgarantien über CHF 0,5 Mio. (per 31. 12. 2007 CHF 0,5 Mio.).

Zudem bestehen noch verfügbare Limiten aus noch nicht beanspruchten Hypothekar- und Baukrediten im Gesamtbetrag von ca. CHF 128,7 Mio. Letztere können im Rahmen des Baufortschrittes und unter der Bedingung von beurkundeten Kaufverträgen bezogen werden.

9. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Mai 2008 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 56 auf CHF 47 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 29. Juli 2008.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Eigenkapital:

1. Halbjahr
2008

1 000 neue Aktien aus bedingter Kapitalerhöhung	CHF Mio.	0,1
Bewertung Finanzinstrumente	CHF Mio.	1,0
Steuereffekt auf Bewertung Finanzinstrumente	CHF Mio.	–0,2
Gewinn 1. Halbjahr 2008	CHF Mio.	26,2
Veränderung Eigenkapital 1. Halbjahr 2008	CHF Mio.	27,1

Per 30. Juni 2008 beträgt das Aktienkapital CHF 243,3 Mio. und setzt sich aus 4 344 425 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 56 zusammen.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 7,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 139 150 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 56 je Aktie zwecks Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitenden der Konzerngesellschaften gewährt werden.

Im ersten Halbjahr 2008 wurden 1 000 Optionsrechte ausgeübt, was zur Reduktion des Bestandes des bedingten Aktienkapitals gegenüber dem 31. Dezember 2007 (max. 140 150 librierte Namenaktien) führte.

Schliesslich besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2010 durch Ausgabe von höchstens 360 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 56 je Aktie um maximal CHF 20,2 Mio. zu erhöhen.

Per 30. Juni 2008 wurden keine eigene Aktien gehalten.

10. Gewinn je Aktie

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 der Optionsrechte entstehen können.

11. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

	30. 6. 2008	30. 6. 2007
Anteilige Verkaufserlöse aufgrund Anwendung POC-Methode	47 266	16 589
Verkaufserlöse von Umwandlungsobjekten und fertig erstellten Immobilien	7 130	8 775
Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	54 396	25 364
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen	43 862	21 753
Bildung von Wertberichtigungen	0	6
Auflösung von Wertberichtigungen	-183	-697
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	43 679	21 062
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	10 717	4 302

12. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Geschäftssparten:

	30. 6. 2008	30. 6. 2007
Geschäftsliegenschaften	28 610	27 569
Wohnliegenschaften	3 523	2 236
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	32 133	29 805
Promotion ¹	204	725
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	32 337	30 530
Geschäftsliegenschaften	3 574	4 124
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	–31	–31
Wohnliegenschaften	422	529
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	0	6
Aufwand Anlageliegenschaften	3 965	4 628
Vermietete Liegenschaften Promotion	392	606
Debitorenverlust Promotion	–3	1
Total Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4 354	5 235
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	27 983	25 295

Der direkte Aufwand für vermietete Liegenschaften beträgt 13% des Ertrages aus Vermietung von Anlageliegenschaften gegenüber 17% in der Vorperiode. Dieser markante Rückgang ist hauptsächlich auf das Insourcing des kaufmännischen Gebäudemanagements zurückzuführen und der daraus resultierenden Reduktion der Honoraraufwendungen für Dritte.

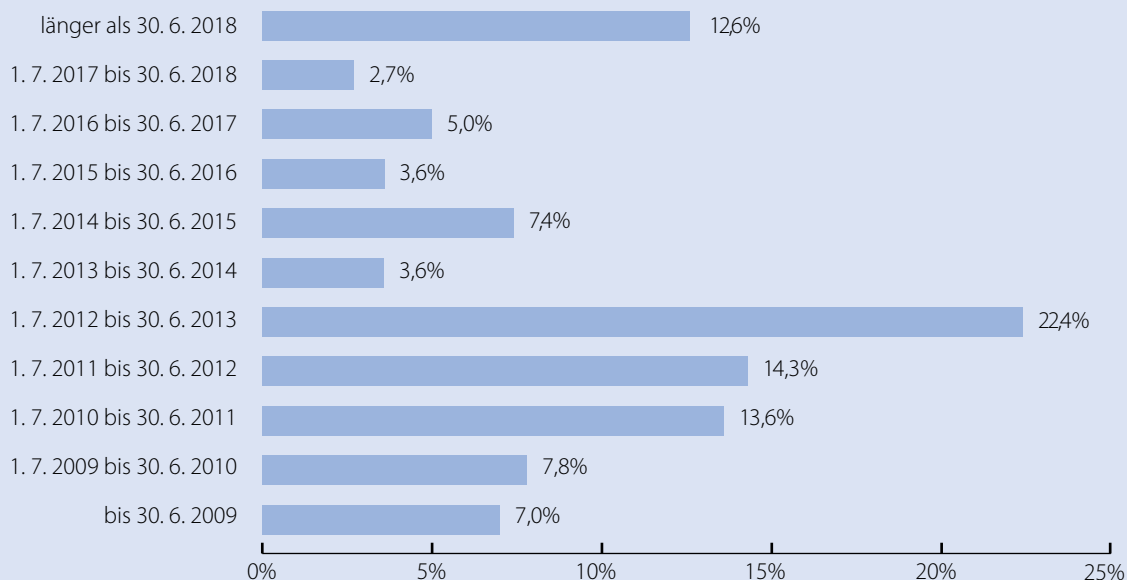
¹ Mietertrag aus Umwandlungsobjekten.

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

30. 6. 2008	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahr	45 178	521	45 699
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	138 972	1 460	140 432
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	62 780	501	63 281
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	246 930	2 482	249 412

31. 12. 2007	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahr	44 093	496	44 589
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	134 542	1 438	135 980
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	62 511	481	62 992
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	241 146	2 415	243 561

Restlaufdauer der befristeten Mietverhältnisse (per 30. 6. 2008)



Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	30. 6. 2008 Anteil in %	31. 12. 2007 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	10,7	10,7
Rockwell Automation AG	5,2	5,2
Coop	5,1	5,2
UBS AG	4,9	5,0
Grob Textile AG	4,1	4,1

13. Erfolg aus Neubewertung

Insgesamt wurde im ersten Halbjahr ein Neubewertungserfolg von CHF 8,7 Mio. (30. 6. 2007 CHF 6,0 Mio.) erzielt. Vom Neubewertungserfolg von netto CHF 8,7 Mio. entfällt ein Neubewertungsgewinn von CHF 0,7 Mio auf die Wohnliegenschaften und ein Neubewertungsgewinn von CHF 8,0 Mio. auf die Geschäftsliegenschaften.

14. Personalaufwand

Die durchschnittliche Anzahl der Vollzeitstellen erhöhte sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 hauptsächlich aufgrund des Insourcings des kaufmännischen Gebäudemanagements von 38,2 auf 52,7 Vollzeitstellen (Bestand per 31. 12. 2007 41,7). Daraus begründet sich im Wesentlichen der Anstieg des Personalaufwandes gegenüber dem Vorjahr.

15. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Am Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben im Umfang von CHF 54,8 Mio. aus den Anlageliegenschaften im Bau.

16. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen Eventualverpflichtungen im Totalbetrag von CHF 0,5 Mio. (31. 12. 2007 CHF 0,5 Mio.) in Form von Bankgarantien für die Sicherstellung von Grundstückgewinnsteuern. Aus dem Kauf einer Anlageliegenschaft besteht die Verpflichtung, bis zum 30. April 2010 Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen am Gebäude im Umfange von CHF 2,2 Mio. vorzunehmen.

17. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Laufe des Monats Juli konnten eine Geschäftsliegenschaft in Herisau, Obstmarkt 1, ein Bauland für Promotion in Herrliberg, Grütstrasse, und als Ergänzung zum Relos-Areal in Aarau, Buchserstrasse ein Bauland zum Betrag von insgesamt CHF 31,9 Mio. erworben werden

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 11. August 2008 vom Verwaltungsrat genehmigt. Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2008 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2008 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

2.1 Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grundstücks- fläche in m²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland					
Adliswil	Wilacker Bauland I²	15 796	Nein		Dez. 2007
Adliswil	Wilacker Bauland III	1 750	Nein		Dez. 2007
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Nein		April 2007
Flawil	Mittlerer Bootsberg 1	24 474	Nein		Okt. 2005/April 2006
Horgen	Seestrasse 43–45, 55–59 (Miete)	12 591	Nein		Nov. 2005
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental I)	7 633	Nein		Nov. 2005
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental II)	7 047	Nein		Nov. 2005
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov. 2006
Wädenswil	Rötibodenstrasse	3 740	Nein		Okt. 2007
Zumikon	Langwisstrasse 24³	1 138	Nein		Sept. 2000
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	2 345	Ja		Dez. 2005
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 2008
		86 406			
Immobilien im Bau					
Herrliberg	Forchstrasse 53	1 340	Nein		Nov. 2005
Herrliberg	Schiffpplateau	5 064	Nein		Juni 2006
Horgen	Stockerstrasse 27–29	5 490	Nein		Nov. 2005
Männedorf	Hofen	10 304	Nein		Jan. 2005
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Nein		Juni 2006
Zürich	Hardturmstrasse 82/90	2 920	Nein		Aug. 2005
Zürich	Katzenbach I	6 530	Nein		Okt. 2004/Feb. 2005
Zürich	Katzenbach II (Miete)	6 819	Nein		Okt. 2004/Feb. 2005
		41 018			
Fertig gestellte Immobilien					
Birmensdorf	Reppischtalstrasse	7 802	Nein	2008	Nov. 2005/Feb. 2006
Hinwil	Sonnenhofstrasse 19/21a/21b				
	Gstaldenstrasse 18a/18b⁴	7 017	Nein	1987/88	Mai 2005
Luzern	Guggistrasse 10/12/12a⁴	3 004	Nein	1979	Juli 2007
Zürich	Zweierstrasse 141/Zurlindenstrasse 82⁴	880	Nein	1991	Feb. 1999
		18 703			

¹ STWE = Stockwerkeigentum; WHG = Mietwohnungen

² Inklusive Adliswil, Wilacker IV

³ Verkauf Baulandparzellen

⁴ Umwandlungsobjekte von Miete in STWE

Projektbeschrieb ¹	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 30. 6. 2008	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 30. 6. 2008 in TCHF	Verkaufsstand 30. 6. 2008
offen	offen	in Planung	offen	18 655	offen
offen	offen	in Planung	offen	2 035	offen
offen	offen	in Planung	offen	12 466	offen
offen	offen	in Planung	offen	4 844	offen
80 WHG	offen	Bauprojekt	2008/09	15 422	n/a
47 STWE	offen	in Planung	2008/09	20 674	0/47
43 STWE	offen	in Planung	2010/11	16 958	0/43
4 STWE	offen	in Planung	offen	1 259	0/4
offen	offen	in Planung	offen	6 601	offen
Baulandparzellen im Verkauf	6 181	im Verkauf	offen	1 716	3/4
49 STWE	57 740	in Planung	offen	14 015	0/49
33 STWE	offen	in Planung	2008/2011	50 132	0/33
	63 921			164 777	
6 STWE	9 020	Bauprojekt	2007/08	1 091	5/6
15 STWE	45 240	Bauprojekt	2007/09	21 497	13/15
39 STWE	41 572	Bauprojekt	2007/08	23 990	18/39
32 STWE	34 250	Bauprojekt	2006/08	10 474	23/32
14 STWE	19 511	Bauprojekt	2007/09	7 453	10/14
40 STWE	39 269	Bauprojekt	2007/09	16 401	36/40
67 STWE	46 359	Bauprojekt	2007/09	26 092	11/67
71 WHG	offen	Bauprojekt	2007/09	22 904	n/a
	235 221			129 902	
36 STWE	32 134	im Verkauf		15 489	17/36
43 STWE	16 652	im Verkauf		1 031	40/43
9 STWE	13 639	im Verkauf		9 021	0/9
23 STWE	20 222	im Verkauf		3 228	20/23
	82 647			28 770	

2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 2004	1975	1998
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Juni 2001	1967	2003
Aarau	Industriestrasse 28	Juni 2001	1974	
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Juni 2001	1973	1994
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Okt. 2006	1905/1916/1929/ 1943/1954	
Adliswil	Soodring 13/13a	Juni 2006	1986/1990	2005
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Juni 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 2006	2005	
Buchs	Webereweg 3; Weierweg 6	Juni 2001	1924/1994	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept 2005	1969	1995
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Okt. 1999	1991	
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Juni 2005	1983/1986	
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez. 99	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan. 2000	1965	1983
Frauenfeld	Zürcherstrasse 237/237a/239; Bahnhofstrasse 92	Dez. 1999	1909	1989
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Nov. 2005	1983	
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Nov. 2000	1989	1991
Gossau	Industriestrasse 149	Okt. 2006	1991	2002
Horgen	Seestrasse 80	Nov. 2005	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov. 2005	1998	
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Nov. 2004	1981	2002
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept. 2005	1987	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov. 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	April 2007	2007	
Kriens	Sternmatt 6	Feb. 2004	1986	
Luzern	Alpenstrasse 9	Juni 2007	1890	2001
Meggen	Neuhausstrasse 3	Okt. 2005	1977	
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	März 2007	2007	
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Sept. 2005	1953	1992
Oberglatt	Aspstrasse 12	Sept. 2005	1990	
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	Juli 2001	1996	
Olten	Hauptgasse 11	Dez. 1998	1960	1998
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Feb. 1999	1974	2002
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez. 2001	1976	
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Okt. 2001	1983	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	März 2007	1989	
Schaffhausen	Stauffacherstrasse 36	Sept. 2005	1991	
Schwerzenbach	Bahnstrasse 5	Okt. 2001	1972	1989
St-Blaise	Avenue des Pâquiers 22	Dez. 2000	1990	
St. Gallen	Schochengasse 6	Feb. 2004	1974	2000
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Dez. 2004	1900	2002
St. Gallen	Wassergasse 42/44	Feb. 2004	1966	2000
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Feb. 2004	1998	
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Dez. 2000	1981	2002
Winterthur	Im Hölderli 26	Dez. 1999	1980	1993
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt. 1999	1994	2002
Winterthur	Marktgasse 34	Dez. 1995	1972	
Winterthur	Museumstrasse 3 (Palmhof)	Dez. 1998	1970	2002
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 2006	1881	2002

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30. 6. 2008 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30. 6. 2008 in % ²	Leerfläche per 30. 6. 2008 in %
25 000		7,4	1 839	3,4	2,9
11 660		7,7	901	0,0	0,0
14 540		8,2	1 194	0,0	0,0
5 576		6,2	343	0,0	0,0
26 710		5,8	1 542	16,6	14,7
12 470		7,6	954	9,1	7,0
25 160		7,9	2 000	0,0	0,0
17 160		7,3	1 254	11,6	16,7
26 410		5,9	1 550	9,4	18,9
14 400		7,0	1 011	0,0	0,0
2 806		6,5	183	0,0	0,0
13 000		8,0	1 039	18,5	14,9
9 062		8,6	776	10,0	15,3
27 920		6,5	1 826	0,5	0,0
20 690		6,6	1 373	7,2	4,4
4 313		8,9	385	5,6	5,4
11 220		8,2	920	4,1	2,2
7 008		7,4	520	1,0	0,4
22 400		7,4	1 659	26,5	36,0
6 435		7,5	481	41,9	40,4
29 380		9,0	2 652	0,0	0,0
13 870		7,0	968	6,4	6,2
11 510		6,0	692	0,0	0,0
63 450		5,5	3 510	0,0	0,0
6 368		4,9	314	0,0	0,0
35 550		8,2	2 923	20,7	20,4
8 865		3,8	337	0,0	0,0
7 114		9,0	643	0,3	2,4
14 260		4,9	701	0,0	0,0
3 584		6,9	248	0,0	0,0
22 310		7,9	1 765	6,4	5,0
7 424		8,5	628	25,9	21,5
3 475		7,5	259	9,0	7,8
6 619		9,7	642	11,8	8,3
18 180		8,1	1 479	4,7	0,0
5 301		10,8	572	3,4	5,5
12 610		6,6	835	3,4	2,4
8 284		6,9	574	0,0	0,0
5 475		7,5	413	0,9	0,0
3 577		8,9	317	5,9	5,5
16 280		6,4	1 039	0,0	0,0
4 008		5,7	229	0,0	0,0
13 700		6,6	905	5,8	7,8
12 810		6,1	781	0,0	0,0
8 075		7,8	629	0,0	0,0
5 668		8,8	500	9,8	7,9
17 490		7,7	1 344	11,6	10,7
3 936		6,0	235	0,0	0,0
6 706		7,5	502	0,0	0,0
18 700		4,7	871	0,0	0,0

2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Zürich	Friedastrasse 17	Okt. 1998	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo-Hochhaus)	Nov. 1999	1974	2001
Zürich	Letzigraben 134–136	Sept. 2006	1958/1975	
Zürich	Rautistrasse 12	Nov. 1999	1972	
Zürich	Schiffände 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zürich	Siewerdstrasse 105	Juni 2001	1984	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	März 2002	1963/1968/1985	
Zürich	Witikonstrasse 311/311b	Sept. 1997	1992	
59	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			
Cham	Alte Steinhäuserstrasse 35	Aug. 2003	1984	
Frenkendorf	Parkstrasse 2 (Bauland)	Sept. 2006		
Kreuzlingen	Romanshornestrasse (Bauland)	Nov. 2006		
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 2005		
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez. 2001	1982	
Weisslingen	Dorfstrasse 6/8/10/12	Dez. 2000	1830/1961	
Wohlen	Zentralstrasse 34	Dez. 1998	1900/1990	
7	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften			
66	Total Geschäftsliegenschaften			

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30. 6. 2008 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30. 6. 2008 in % ²	Leerfläche per 30. 6. 2008 in %
7 839		6,7	523	0,0	0,0
57 000		5,5	3 131	0,0	0,0
13 890		7,3	1 012	7,8	5,8
18 670		7,1	1 329	22,9	28,2
6 330		5,0	319	0,0	0,0
5 790		7,4	427	33,3	29,8
38 540		5,4	2 066	0,0	0,0
13 480		6,9	934	17,2	16,7
8 126		6,2	502	0,0	0,0
868 184	722 389	6,9	59 500	6,6	7,9
5 558		10,4	578	51,4	47,4
3 296					
1 798					100,0
3 187					100,0
15 860		10,2	1 610	57,4	61,4
8 201		11,9	975	2,9	2,4
4 088		7,6	312	42,8	49,0
41 988	43 754	10,3	3 475	39,8	34,4
910 172	766 143				

2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Alleineigentum	3 657	Ja (unbedeutend)
Aarau	Industriestrasse 28	Alleineigentum	3 639	Ja (unbedeutend)
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Alleineigentum	2 339	Ja (unbedeutend)
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Alleineigentum	41 239	Ja
Adliswil	Soodring 13/13a	Alleineigentum	3 153	Nein
Aesch	Pfeffingerring 201	Alleineigentum	16 034	Keine Angaben
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Alleineigentum	8 792	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	STWE (773/1000)	2 726	Nein
Buchs	Webereweg 3; Weierweg 6	Alleineigentum	6 705	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Alleineigentum	4 415	Nein
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Alleineigentum	3 000	Ja (Code D) ⁴
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (929/1000)	4 368	Ja (Code D) ⁴
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 719	Ja (Tankstelle – Code D) ⁴
Frauenfeld	Zürcherstrasse 237/237a/239; Bahnhofstrasse 92	Alleineigentum	2 761	Nein
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Alleineigentum	7 748	Keine Angaben
Füllinsdorf	Schneckerstrasse 4/4a	Alleineigentum	4 254	Nein
Gossau	Industriestrasse 149	Alleineigentum	4 174	Nein
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	3 117	Nein
Horgen	Seestrasse 93	Alleineigentum	10 767	Ja
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Alleineigentum	4 058	Ja
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Alleineigentum	1 448	Nein
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Alleineigentum	32 557	Nein
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Alleineigentum	7 027	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	28 636	Nein
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein
Meggen	Neuhausstrasse 3	Alleineigentum	6 661	Nein
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 597	Nein
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Alleineigentum	496	Nein
Oberglatt	Aspstrasse 12	Alleineigentum	32 149	Nein
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	STWE (921/1000)	5 270	Nein
Olten	Hauptgasse 11	Alleineigentum	306	Nein
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Alleineigentum	9 658	Ja
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Ja
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Baurecht auf Teilparzelle	553	Nein
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Alleineigentum	4 503	Nein
Schaffhausen	Stauffacherstrasse 36	Alleineigentum	2 709	Nein
Schwerzenbach	Bahnstrasse 5	Alleineigentum	2 758	Nein
St-Blaise	Avenue des Pâquiers 22	Alleineigentum	3 176	Kein Kat.
St. Gallen	Schochengasse 6	Alleineigentum	1 316	Nein
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Alleineigentum	219	Nein
St. Gallen	Wassergasse 42/44	STWE (824/1000)	1 714	Nein
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Alleineigentum	1 373	Nein
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Alleineigentum	8 953	Ja (Code D) ⁴
Winterthur	Im Hölderli 26	Alleineigentum	8 000	Ja
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) ⁴
Winterthur	Marktgassee 34	STWE (144/1000)	623	Nein
Winterthur	Museumstrasse 3 (Palmhof)	STWE (893,6/1000)	2 550	Nein
Zürich	Bahnhofstrasse 4	Alleineigentum	189	Nein

³ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

⁴ Code D, Abklärung im Rahmen von Bauvorhaben

Objekt- beschrieb ³	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 215	65,1	0,0	9,1	0,7	25,1
GH	3 947	93,3	0,0	0,0	0,0	6,7
GH	11 180	0,9	0,0	87,2	0,0	11,9
Parking	0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	27 027	5,9	0,4	82,1	2,5	9,1
GH	5 977	62,0	0,0	0,0	0,0	38,0
GH	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
GH	8 821	19,1	34,5	23,7	1,3	21,4
GH	4 173	27,4	43,5	24,1	0,0	5,0
GH	3 979	92,6	0,0	0,0	0,0	7,4
GH	880	62,1	18,0	0,0	0,0	19,9
GH	7 429	26,3	0,0	52,8	1,9	19,0
GH	7 620	19,6	0,0	66,6	1,4	12,4
GH	9 057	45,0	0,0	44,0	0,0	11,0
GH	11 534	18,3	12,6	27,3	0,0	41,8
GH	3 813	71,3	0,0	0,0	0,0	28,7
GH	6 218	46,4	0,0	45,3	1,7	6,6
GH	3 003	64,8	0,0	18,0	4,1	13,1
GH	10 646	89,3	5,0	0,0	0,0	5,8
GH	2 009	79,5	0,0	0,0	0,0	20,5
GH	19 099	0,0	0,0	86,4	0,0	13,6
WH + GH	4 872	45,0	27,7	0,0	15,8	11,5
GH	2 530	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
GH	17 563	9,0	89,2	0,0	0,0	1,7
GH	1 350	0,0	66,7	0,0	0,0	33,3
GH	26 333	27,9	16,5	34,6	1,0	20,0
WH + GH	1 708	0,0	13,1	0,0	84,3	2,6
GH	4 103	31,8	0,0	0,0	0,0	68,2
GH	3 125	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	1 410	57,2	17,1	0,0	0,0	25,7
GH	14 012	20,2	2,1	67,7	0,8	9,2
GH	4 938	56,9	0,0	34,7	0,0	8,4
WH + GH	1 431	13,7	24,4	8,4	50,6	2,9
GH	6 043	28,1	0,0	49,9	0,0	22,0
GH	13 135	54,1	0,0	6,8	1,9	37,2
GH	2 247	41,6	24,8	5,5	9,7	18,4
GH	4 420	65,7	0,0	0,8	0,0	33,5
GH	3 020	50,5	17,1	0,0	0,0	32,4
WH + GH	2 390	37,3	27,0	0,0	21,3	14,4
GH	2 541	39,1	0,0	45,4	0,0	15,5
GH	4 504	95,6	0,0	0,0	0,0	4,4
GH	1 073	78,6	13,0	0,0	0,0	8,4
GH	3 870	91,3	0,0	0,0	3,9	4,8
GH	3 581	80,9	0,0	0,0	0,0	19,1
GH	6 161	20,6	0,0	0,0	0,0	79,4
GH	4 497	27,6	0,0	56,6	0,0	15,8
GH	10 537	0,0	0,9	86,2	0,0	12,9
GH	447	0,0	44,7	0,0	0,0	55,3
GH	3 079	64,8	0,0	0,0	9,7	25,5
GH	739	64,8	28,6	0,0	0,0	6,6

2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Zürich	Friedastrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo-Hochhaus)	Alleineigentum	2 714	Ja
Zürich	Letzigraben 134–136	Alleineigentum	5 003	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Schifflande 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Siewerdstrasse 105	Alleineigentum	1 403	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)
59	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften		348 814	
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Alleineigentum	3 311	Nein
Frenkendorf	Parkstrasse 2 (Bauland) ⁵	Alleineigentum	4 803	Nein
Kreuzlingen	Romanshonerstrasse (Bauland)	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	4 303	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Ja
Weisslingen	Dorfstrasse 6/8/10/12	Alleineigentum	15 725	Ja
Wohlen	Zentralstrasse 34	Alleineigentum	3 189	Nein
7	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften		36 422	
66	Total Geschäftsliegenschaften			

2.3 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Adliswil	Wilacker II (Bauland) ⁵	Dez. 2007	in Planung	
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Okt. 2007	1973/1980	1992/2007
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov. 2005	1966	1997/2001
Buchs	Kohlplatzacker 9/11	Sept. 2006	1959	1992
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Juli 1999	1958/1991	
Hinwil	Sonnenhofstrasse 3/5/7/9/11/13	April 2005	1967/1968	1995
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juni 2007	1994/1995	
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Juni 2007	1963/1969	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept. 2006	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez. 2006	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15/15a/15b/19a/19b	Juni 2007	1984/1988	
Zürich	Katzenbachstrasse 239	März 2008	1969	
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov. 2001	1897	1987
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	April 1999	1969	2003
14	Liegenschaften			

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30. 6. 2008 in % vom Verkehrswert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

³ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

⁵ Die aufgelaufenen Kosten für das Bauprojekt werden unter 2.4 Anlageliegenschaften im Bau ausgewiesen.

Objekt- beschrieb ³	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	2 496	65,0	0,0	3,6	0,0	31,4
GH	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
GH	6 819	0,7	0,0	53,1	0,0	46,2
GH	5 447	74,1	8,5	0,0	1,4	16,0
GH	501	60,6	17,0	0,0	0,0	22,4
GH	1 827	96,0	0,0	0,0	0,0	4,0
GH	5 667	69,6	3,7	0,0	0,0	26,7
GH	3 959	61,7	6,2	8,9	0,0	23,2
WH + GH	1 995	49,0	0,0	6,5	30,7	13,8
	367 050	39,4	10,3	28,8	1,7	19,8
GH	4 399	93,0	0,0	0,0	0,0	7,0
Bauland	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Bauland	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Bauland	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	13 296	23,4	46,0	0,0	0,0	30,6
GH	12 511	29,6	0,0	40,0	0,0	30,4
GH	1 605	56,4	22,7	0,0	0,0	20,9
	31 811	37,1	20,4	15,7	0,0	26,8

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30. 6. 2008 in % ²	Leerfläche per 30. 6. 2008 in %
3 957					
19 310		5,6	1 072	28,7	26,4
8 769		6,0	528	7,5	7,6
2 490		6,1	152	0,1	0,6
5 814		6,6	381	3,0	0,0
8 618		6,8	585	2,3	2,1
12 660		6,0	766	3,2	2,8
18 390		6,2	1 134	1,2	0,0
16 950		6,7	1 129	6,1	2,9
3 555		5,3	189	1,8	4,5
10 810		6,5	697	1,4	0,0
5 055		5,1	257	6,5	5,8
6 354		6,1	387	0,0	0,0
9 018		5,9	532	0,0	0,0
131 750	121 429	6,1	7 809	6,5	5,2

2.3 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Objekt- beschreibung ³
Adliswil	Wilacker II (Bauland)	Alleineigentum	3 700	Nein	Bauland
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 131	Nein	3 MFH
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 325	Nein	MFH
Buchs	Kohlplatzacker 9/11	Alleineigentum	1 906	Nein	2 MFH
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Alleineigentum	2 660	Nein	WH + GH
Hinwil	Sonnenhofstrasse 3/5/7/9/11/13	Alleineigentum	3 230	Nein	WH
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 741	Nein	3 MFH
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	16 656	Nein	7 MFH
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Alleineigentum	14 817	Nein	2 WH
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Alleineigentum	658	Nein	WH + GH
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15/15a/15b/19a/19b	Alleineigentum	7 412	Nein	3 MFH
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein	MFH
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Alleineigentum	361	Nein	2 WH + GH
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	609	Nein	WH + GH
14	Liegenschaften		75 193		

2.4 Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Adliswil	Wilacker II (Bauprojekt)	Alleineigentum	Dez. 2007	in Projektierung
Frenkendorf	Parkstrasse 2 (Bauprojekt)	Alleineigentum	Sept. 2006	2008
Zürich	Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)	Alleineigentum	Mai 2008	in Projektierung
3	Liegenschaft			

2.5 Angaben zur selbstgenutzten Liegenschaft

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Küsnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept. 2002	2006
1	Liegenschaft			

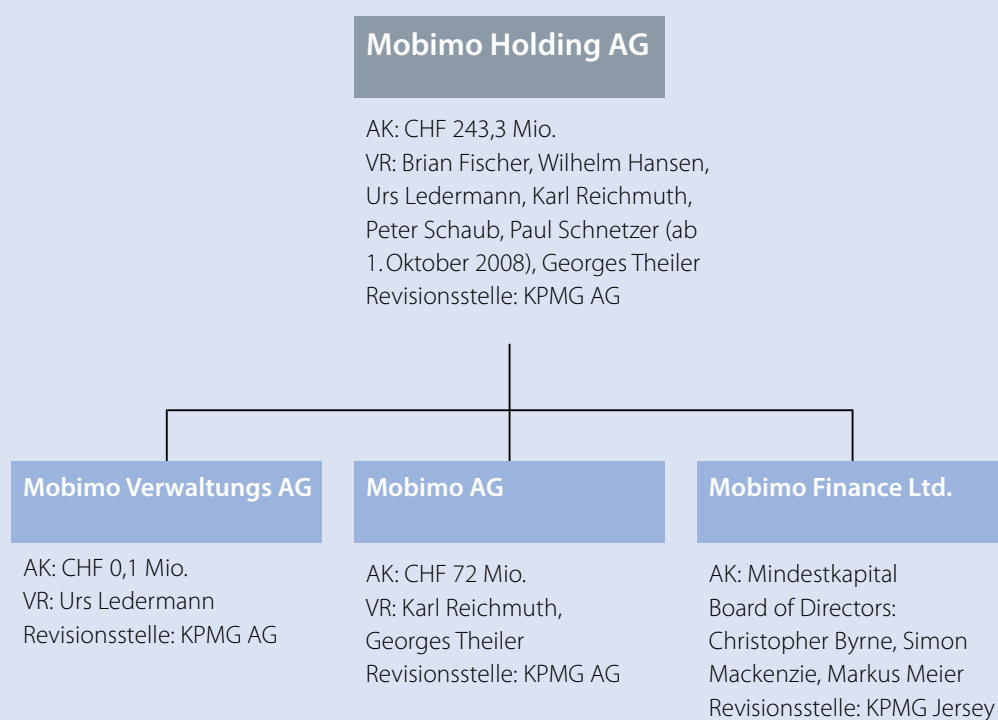
³ GH = Geschäftshaus; MFH = Mehrfamilienhaus; WH = Wohnhaus

Total nutzbare Fläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5- und Mehr-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
n/a	0	0	0	0	0	0	100,0
4 896	0	8	18	28	0	54	0,3
2 395	0	6	12	12	0	30	4,6
809	0	6	6	3	0	15	0,6
1 463	0	2	3	3	0	8	51,9
3 009	0	9	31	8	0	48	0,0
4 064	0	4	20	20	0	44	2,2
6 488	9	19	43	23	1	95	3,2
5 503	8	30	0	46	0	84	1,2
1 532	1	2	1	7	0	11	30,6
4 258	0	6	21	21	0	48	1,0
1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
1 466	0	0	7	3	0	10	41,7
987	21	0	0	0	0	21	50,1
38 480	39	97	170	179	1	486	8,9

Anlagekosten in TCHF	Grundstücksfläche in m²	Altlasten-verdachtskataster	Objekt-beschrieb	Total nutzbare Fläche in m²
92	n/a	Nein	WH	2 138
1 283	4 803	Nein	GH	1 501
48 987	3 872	Nein	Hotel	17 569
50 362	8 675			21 208

Anlagekosten in TCHF	Grundstücksfläche in m²	Altlasten-verdachtskataster	Objekt-beschrieb	Total nutzbare Fläche in m²
14 409	2 287	Nein	GH	1 884
14 409	2 287			1 884

3 Konzernstruktur





Adressen

Mobimo Holding AG

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



Mobimo AG

Murbacherstrasse 37
CH-6003 Luzern
Tel. +41 41 228 25 72
Fax +41 41 228 25 82

Mobimo Verwaltungs AG

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

Mobimo Finance Ltd.

Whiteley Chambers, Don Street
St Helier
Jersey JE4 9WG

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Konzeption und Gestaltung:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1

CH-6000 Luzern 7

Tel. +41 41 249 49 80

Fax +41 41 249 49 89

www.mobimo.ch

Wädenswil ZH, Rötiboden

Titelseite: Zürich, Mobimo Tower

