



Halbjahresbericht 2009

Kennzahlen im Überblick

Mobimo Gruppe (konsolidiert)

		Restated	
		30. 06. 2009	30. 06. 2008
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	21,7	14,6
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	29,2	28,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	9,1	8,7
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	54,1	45,4
 Gewinn	CHF Mio.	35,5	29,5
Eigenkapitalrendite ¹		9,0%	7,6%
 Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	28,7	23,0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ²		7,3%	5,9%

		Restated	
		30. 06. 2009	31. 12. 2008
Anlageobjekte Geschäfts liegenschaften	CHF Mio.	909,0	892,4
Anlageobjekte Wohn liegenschaften	CHF Mio.	117,7	157,5
Entwicklungsobjekte Geschäfts liegenschaften	CHF Mio.	102,8	104,0
Entwicklungsobjekte Wohn liegenschaften	CHF Mio.	340,6	334,5
Total Liegenschaften	CHF Mio.	1 470,1	1 488,4
 Eigenkapitalanteil		52%	52%
Net Gearing ³		74%	76%
 Leerstand Anlageobjekte		6,3%	6,1%
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen)		53,3	52,1
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		3,1%	3,5%
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,2	5,9

Mobimo-Aktie

		Restated	
		30. 06. 2009	30. 06. 2008
Anzahl ausstehender Aktien ⁴		4 335 323	4 344 425
Gewinn je Aktie	CHF	8.18	6.80
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	6.61	5.30
Kapitalrückzahlung mittels Nennwertreduktion ⁵	CHF	9.00	9.00
 Nominalwert pro Aktie	CHF	38.00	56.00
Aktienkapital	CHF Mio.	165,1	243,3
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen ⁶	CHF	176.74	183.27
Börsenkurs der Aktie am 30. Juni	CHF	146.00	188.00
Börsenkapitalisierung am 30. Juni	CHF Mio.	634,4	816,8
Eigenkapital am 30. Juni	CHF Mio.	780,6	809,3

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 Anzahl ausgegebene Aktien 4 345 323 /. Bestand Eigene Aktien 10 000 = Anzahl ausstehende Aktien 4 335 323

⁵ Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2008 von CHF 9 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 8. April 2009. Die Auszahlung erfolgte am 30. Juni 2009 (Vorjahr 29. Juli 2008).

⁶ Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilte Optionen auch ausgeübt werden.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	1
Konzernstruktur und Immobilienportfolio	4
Vorwort	5
Operatives Geschäftsergebnis	6
Mobimo setzt «Oh!mega»-Akzent in Zürich, Seebach	8
Konsolidierter Zwischenabschluss	
• Konsolidierte Bilanz	14
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	16
• Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	17
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis (Restated)	18
• Konsolidierte Geldflussrechnung	19
• Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss	20
• Segmentberichterstattung	23
• Erläuterungen zur Konzernrechnung	26
Detailangaben zum Immobilienportfolio	
• Angaben zur Promotion	36
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	38
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	44
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	46
• Angaben zur selbstgenutzten Liegenschaft	46
Adressen	48



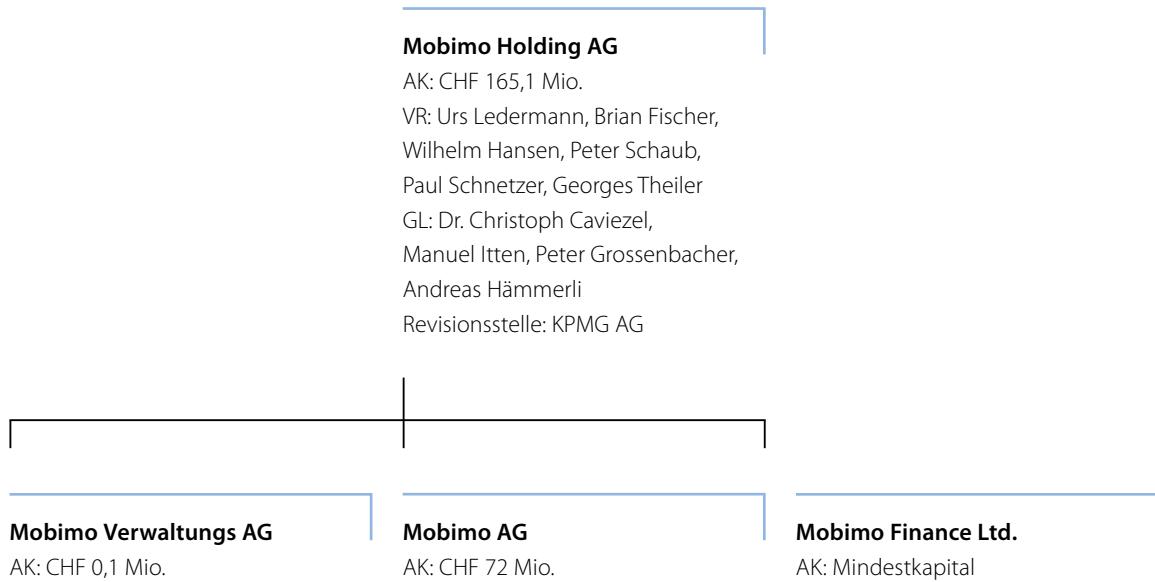


Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

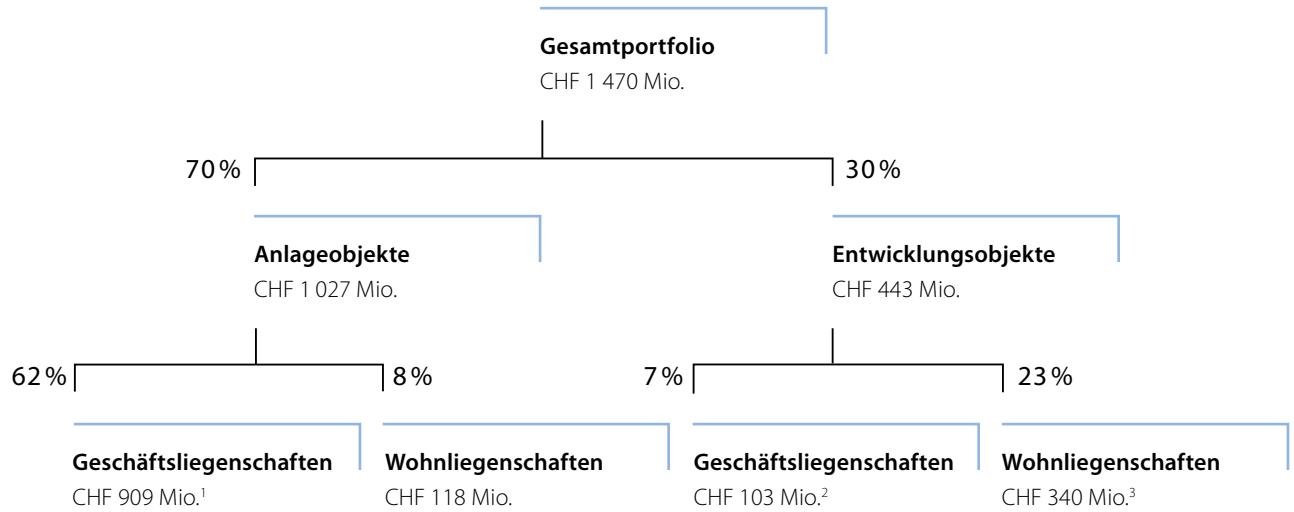
Zürich, «WestArt»
Hardturmstrasse 82/90

Konzernstruktur und Immobilienportfolio

Konzernstruktur



Immobilienportfolio per 30. Juni 2009



¹ Inkl. Geschäftsliegenschaft Küsnacht, Seestrasse (selbst genutzte Liegenschaft)

² Inkl. Geschäftsliegenschaft Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower, Anlageliegenschaften im Bau) und Horgen, Seestrasse 80 (Parkhaus, Anlageliegenschaften im Bau)

³ Inkl. Wohnliegenschaften Adliswil, Wilacker II; Horgen, Seestrasse 43 – 45; Zürich, Katzenbachstrasse II und Zürich, Manessestrasse (Anlageliegenschaften im Bau)

Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen unseren Halbjahresbericht per 30. Juni 2009 vorzulegen. Im ersten Semester 2009 erarbeitete Mobimo Erträge von CHF 158,4 Mio. aus Vermietung u. Verkauf Promotion (Vorjahr CHF 110,9 Mio.) und erzielte einen Reingewinn von CHF 35,5 Mio. (29,5) bzw. einen Gewinn pro Aktie von CHF 8.18 (6.80).

Das erste Semester spiegelte auch bei uns die Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise wider – sowohl im Positiven wie im Negativen. Einerseits sorgten die günstigen Hypothekarzinsen und die hohe Nachfrage nach Sachwerten, verbunden mit einer nach wie vor zuversichtlichen Konsumentenstimmung, für eine rege Nachfrage nach Wohneigentum. Dank unseren attraktiven Wohnungsangeboten im Raum Zürich konnte Mobimo optimal von diesen Marktverhältnissen profitieren.

Andererseits zeigte der Markt für die Vermietung von Büro- und Gewerbeträumen erwartungsgemäss Spuren der Rezession. Zwar verzeichneten wir im ersten Halbjahr 2009 eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen und auch für das gesamte Geschäftsjahr rechnen wir nicht mit nennenswerten Mietzinsausfällen. Hingegen dürfte im 2010 die Wiedervermietung von frei werdenden Flächen angesichts der schwierigen Wirtschaftslage anspruchsvoll werden. Wir haben uns durch entsprechende Massnahmen im Portfoliomanagement auf diese Situation vorbereitet und haben unter anderem auch das Vermietungsteam verstärkt.

Die Nachfrage nach Anlageobjekten ist unverändert hoch. Dementsprechend ist es schwierig, Immobilien zu vernünftigen Preisen erwerben zu können. Mobimo konzentriert sich beim Einkauf auf entwicklungsfähige und ausbaufähige Liegenschaften, auf welchen Mehrwerte erarbeitet werden können. Im ersten Semester wurden u. a. ein Geschäftshaus in Dierikon bei Luzern, eine ausbaufähige Wohnliegenschaft im Zürcher Seefeld sowie – nach dem Bilanzstichtag – ein stillgelegtes Werftgelände in Weggis erworben. Die Liegenschaft am Vierwaldstättersee eignet sich für die Erstellung von hochwertigem Stockwerkeigentum. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden zwei Liegenschaften in Schwerzenbach und Weisslingen mit Gewinn verkauft.

Der Wert unseres Portfolios hat sich bisher als stabil erwiesen. Die leicht erhöhte Bewertung zum Halbjahresabschluss ist im Wesentlichen das positive Ergebnis von Vermietungserfolgen und der Fertigstellung der Wohnliegenschaft Oh!mega in Zürich.

Der Bau unseres zurzeit bedeutendsten Projektes, des Mobimo Towers in Zürich-West, verläuft planmäßig. Nachdem bereits im letzten Jahr mit SV Group und Marriott für das Hotel ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen werden konnte, ist im zweiten Quartal auch die Vermarktung der Eigentumswohnungen erfolgreich gestartet. In einem eigens dafür eingerichteten Showroom im «Puls 5», in nächster Nähe des Bauplatzes, können Interessenten sich ein Bild dieses aussergewöhnlichen Projektes machen. Die Wohnungen werden zwar erst im Frühjahr 2011 bezugsbereit sein, dennoch liegen bereits erste Reservationen vor.

Nach dem Bilanzstichtag hat Mobimo ein öffentliches Umtauschangebot an die Aktionäre der Lausanne-Ouchy Holding SA (LO) angekündigt. Das Angebot wird vom Verwaltungsrat und vom Management der LO unterstützt. Beim Portfolio der LO im Wert von rund CHF 400 Mio. handelt es sich um hochwertige Geschäfts-, Detailhandels- und Wohnliegenschaften im Zentrum von Lausanne. Zudem verfügt das ehemalige Gewerbe-Areal über erhebliches Entwicklungspotenzial. Neben einer weiteren Diversifikation unseres Portfolios gelingt uns damit der strategische Eintritt in den Wirtschaftsraum Lausanne-Genf, den wir als zukunftsträchtig erachten. Durch die Integration des erfolgreichen Lausanner Teams erhalten wir einen erstklassigen Zugang zu diesem Markt.

Vorgeschriebene Änderungen in der Konzernrechnungslegung haben dazu geführt, dass das entsprechende Vorjahresergebnis «restated», das heisst an die neuen Rechnungslegungsvorschriften angepasst werden musste. Damit wird die Vergleichbarkeit der Zahlen gewährleistet.

Für das Geschäftsjahr 2009 rechnen wir mit einem Ergebnis, das leicht über dem Vorjahr liegen dürfte. Schwerpunkte unserer Tätigkeit im 2. Semester werden weiterhin die Flächenvermarktung, der Verkauf von Stockwerkeigentum, der Zusammenschluss mit LO und die Weiterentwicklung unserer gut gefüllten Projektpipeline sein.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Urs Ledermann
Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Christoph Caviezel
Chief Executive Officer

Operatives Geschäftsergebnis

Erfolgreiches erstes Halbjahr für Mobimo

Mobimo blickt auf ein weiteres erfolgreiches Halbjahr zurück und realisiert per 30. Juni 2009

- einen um 20% gesteigerten Gewinn,
- einen um 49% gestiegenen Erfolg aus Verkauf Promotion,
- einen um 4% gestiegenen Erfolg aus Vermietung.

Die Ertragskraft wurde im ersten Halbjahr weiter gesteigert. Erzielt wurde mit CHF 54 Mio. gegenüber dem bereits ausgezeichneten Vorjahr ein um 19% höheres Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Der Gewinn vor Steuern konnte gar um 22% auf CHF 45 Mio. erhöht werden. Nach Steuern wurde mit CHF 35 Mio. ein um 20% über dem Vorjahr liegender Gewinn erzielt. Der operative Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung wurde um 25% gesteigert und beläuft sich auf CHF 29 Mio.

Der Erfolg aus Neubewertung erhöhte sich mit CHF 9 Mio. um 5% gegenüber dem Vorjahr. Gut CHF 2 Mio. stammen aus der positiven Wertentwicklung bei den bestehenden Anlageliegenschaften. Die weiteren CHF 7 Mio. resultieren aus der positiven Marktwertbewertung der Anlageliegenschaften im Bau (davon stammen CHF 6 Mio. als Einmaleffekt aus der Erstanwendung von IAS 40 revised). Mit dem ausgezeichneten Halbjahresergebnis konnte bereits ein Gewinn je Aktie von CHF 8.18 respektive ein Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung von CHF 6.61 erwirtschaftet werden. Die annualisierte Eigenkapitalrendite liegt im Halbjahr bei 9,0% respektive bei 7,3% exklusive Neubewertung.

Solide Finanzierungskraft

Die Eigenkapitalquote per 30. Juni 2009 liegt mit 52% weiterhin in einem sehr soliden Bereich. Auch das Net Gearing mit einem tiefen Wert von 74% zeigt eine entsprechend solide Basis. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten konnte im ersten Halbjahr leicht auf 6,2 Jahre (Vorjahr 5,9) erhöht werden. Im gleichen Zeitraum konnten die Finanzierungskosten aufgrund des günstigen Zinsumfeldes weiter optimiert werden und der durchschnittliche Zinssatz bei den Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich von 3,5% per 31. Dezember 2008 auf 3,1% per 30. Juni 2009.

Stabiler Ertrag aus den Anlageliegenschaften

Im ersten Halbjahr wurde zur Ergänzung der Anlageliegenschaften die Geschäftsliegenschaft Dierikon, Pilatusstrasse für CHF 11 Mio. erworben. In der gleichen Periode wurden die Liegenschaften Schwerzenbach, Bahnstrasse und Weisslingen, Dorfstrasse zu einem Gesamtpreis von

CHF 15 Mio. veräussert. Aus den Verkäufen resultierte ein Gewinn von CHF 1 Mio.

Der Ertrag aus Vermietung konnte um 4% auf CHF 34 Mio. gesteigert werden. Der direkte Aufwand blieb mit gut 13% des Ertrags aus Vermietung im Verhältnis unverändert. Entsprechend lag der Erfolg aus Vermietung mit CHF 29 Mio. ebenfalls um 4% über dem Vorjahr. Die Leerstandsquote bei den Anlageobjekten erhöhte sich trotz gestiegenen Mietzinseinnahmen nur moderat von 6,1% per 31. Dezember 2008 auf 6,3% per 30. Juni 2009.

Erstklassiges Wachstumspotenzial

Das Immobilienportfolio blieb mit einem Bestand von insgesamt CHF 1 470 Mio. praktisch unverändert. Innerhalb des Portfolios reduzierte sich aufgrund der zahlreichen Eigentumsübertragungen, die im ersten Halbjahr durchgeführt werden konnten, der Bestand an Promotionsobjekten zum Verkauf auf CHF 256 Mio (CHF 306 Mio.). Im Gegenzug erhöhte sich der Bestand an Liegenschaften im Bau auf CHF 155 Mio (CHF 85 Mio). Die Zunahme resultierte einerseits aus den getätigten Investitionen von gut CHF 22 Mio und dem erzielten Neubewertungserfolg von CHF 7 Mio. Andererseits wurden mit der prospektiven Anwendung von IAS 40 revised Baulandanteile im Umfang von CHF 41 Mio. aus den Anlageobjekten Wohnliegenschaften direkt den Liegenschaften im Bau zugewiesen. Dementsprechend reduzierte sich der ausgewiesene Bestand an Anlageobjekten Wohnliegenschaften auf CHF 118 Mio. (CHF 158 Mio.).

Mit dem von Mobimo angekündigten öffentlichen Umtauschangebot für die Lausanne-Ouchy Holding S.A. (LO) besteht bei einer erfolgreichen Ausübung die Möglichkeit, das Immobilienportfolio mit hochwertigen Immobilien an erstklassigen Lagen im Gesamtwert von gut CHF 400 Mio. zu ergänzen.

Gute Nachfrage nach Wohneigentum

Mit CHF 22 Mio. Erfolg aus Verkauf Promotion kann Mobimo den bisher höchsten Erfolgsbeitrag in einer Halbjahresperiode ausweisen. Die folgenden Projekte wurden im ersten Halbjahr fertiggestellt respektive waren am 30. Juni unmittelbar vor Fertigstellung:

- Herrliberg, Schipfplateau
- Horgen, Stockerstrasse 27 – 29
- Thalwil, Bergstrasse
- Zürich, Katzenbachstrasse
- Zürich, Hardturmstrasse 82/90

Im Rahmen dieser Projekte wurden insgesamt 175 Wohnungen zum Verkauf als Stockwerkeigentum erstellt. Per 30. Juni 2009 sind 159 Wohnungen aus diesen Projekten

verkauft und zum grossen Teil auf die neuen Eigentümer übertragen worden.

Aufgrund der weiterhin regen Nachfrage nach Wohneigentum konnten im ersten Halbjahr mit 60 neuen, eine hohe Anzahl Kaufverträge beurkundet werden. Als weitere Ergänzung der Promotion konnten Zürich, Arbenzstrasse als Umwandlungsobjekt und nach dem Bilanzstichtag ein stillgelegtes Werftgelände in Weggis als Bauland zu einem Preis von insgesamt CHF 13 Mio. erworben werden.

Änderungen in der Rechnungslegung nach IFRS

Auf die Darstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses per 30. Juni 2009 wirken vor allem die drei folgenden Änderungen:

- IFRIC 15 – Verträge zur Erstellung von Liegenschaften; neu muss die Umsatzlegung aus dem Verkauf von Wohneigentum (Promotion) nach IAS 18 erfolgen. Der Umsatz wird gezeigt, wenn die Wohnobjekte mit Eigentum auf den Käufer übertragen worden sind. Die bisherige Anwendung der Percentage-of-Completion-

Methode (POC) nach IAS 11 entfällt. Die Anwendung erfolgt rückwirkend, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (restated).

- IAS 40 – Renditeliegenschaften; neu hat die Anwendung des Fair-Value-Modells bereits während der Bauphase und nicht mehr erst bei Fertigstellung zu erfolgen. Entsprechend weisen künftig auch Liegenschaften im Bau aufgrund der Marktwertschätzung einen Neubewertungserfolg aus. Die Anwendung erfolgt prospektiv, erstmals für das laufende Geschäftsjahr 2009.
- IFRS 8 – Operative Segmente; der Standard ersetzt IAS 14 und verlangt Änderungen in der Methodik und dem Format der Segmentsberichterstattung. Die Darstellung hat sich neu an den Informationen zu orientieren, die dem Verwaltungsrat zur Verfügung gestellt werden. Daraus abgeleitet werden künftig die beiden Segmente Portfoliomanagement und Entwicklung gezeigt. Die Anwendung erfolgt rückwirkend, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Darstellung der bisherigen Grundsätze und die Auswirkung aller Neuerungen sind im Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss in der Erläuterung 1.6.2 detailliert beschrieben.

Die folgenden Entwicklungsobjekte für Wohneigentum sind zurzeit im Bau:

Standort	Anzahl WE	Bauvollendung	Verkaufsstand aktuell
• Herrliberg ZH, Schipfplateau	15	Juli 2009	13
• Horgen ZH, Stockerstrasse 40–42 (Wiesental I)	47	Juli 2010	12
• Horgen ZH, Stockerstrasse 54	4	Aug 2010	0
• Zürich, Katzenbach I	67	Juli 2009	56
• Zürich, Mobimo Tower (STWE)	33	2011	0

Wir rechnen für diese Entwicklungsobjekte mit Investitionen im Umfang von brutto ca. CHF 280 Mio.

Weiter sind Investitionen im Umfang von brutto CHF 270 Mio. für die Entwicklung von Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio vorgesehen. Diese Liegenschaften im Bau umfassen die Projekte Horgen, Seestrasse 43–45 und 80; Zürich, Katzenbachstrasse; Zürich, Mobimo Tower und Zürich Manessestrasse. Insgesamt werden damit rund 200 Mietwohnungen, ein Hotel und ein Parking für das eigene Portfolio erstellt.

Die unten aufgeführten Projekte stehen in der Planungsphase, wobei der Baubeginn noch nicht definitiv festgelegt ist.

Standort	Anzahl WE (ca.)
• Adliswil ZH, Wilacker	57
• Erlenbach ZH, Forch-/Glärnischstrasse	10
• Flawil SG, Mittlerer Botsberg	30
• Herrliberg ZH, Rigiweg	8
• Horgen ZH, Stockerstrasse 40–42 (Wiesental II)	43
• Luzern, Guggistrasse	offen
• Wädenswil ZH, Rötiboden	16

Diese Entwicklungsobjekte werden bis zu ihrer Fertigstellung Investitionen im Umfang von insgesamt ca. CHF 180 Mio. ausgelöst haben.

Mobimo setzt «Oh!mega»-Akzent in Zürich, Seebach

Die Erfolgsgeschichte einer Synthese von Stockwerkeigentum und Mietwohnungen

In Zürich-Seebach realisiert Mobimo 67 Stockwerkeigentums-Einheiten und 69 Mietwohnungen im Wohneigentumsstandard, mit einer Gesamtinvestition von ca. 80 Millionen Franken. Nach einer 2-jährigen Planungs- und Bewilligungsphase, wurde im Juli 2007 mit dem Bau begonnen. Die Übergabe der Wohnungen erfolgte gestaffelt ab April 2009.

Zu Beginn wurden 5 Totalunternehmer zu einem Gesamtleistungs-Wettbewerb eingeladen. Diese konnten die Architekten und Fachplaner selber bestimmen. In einer ersten Phase mussten die Wettbewerbs-Teilnehmer ihr Produkt präsentieren, und zwar in Bezug auf Kosten, Terminsicherheit und Qualitätsdefinition. Die Jury, welche sich aus Vertretern der Bauherrschaft, des Amtes für Städtebau, der Denkmalpflege und anderen Fachgremien zusammensetzte, entschied, welche zwei Totalunternehmer ihr Projekt überarbeiten und in einer 2. Phase nochmals vorstellen durften.

Die Totalunternehmerin Karl Steiner AG und die Architekten Egli Rohr Partner AG, Baden konnten sich schliesslich durchsetzen und die Visionen der Mobimo innert 2 Jahren umsetzen.

Das beachtliche Bauvolumen von 80 400 m³ mit 15 711 m² Bruttowohnfläche wurde in den leicht abfallenden Hang eingefügt. Das Grün der Wiesenflächen zieht sich in den terrassierten Innenhof hinein, der gegen Süden geöffnet ist. Mittelhohe Bäume prägen zusammen mit farbigen Blumenbändern diese Ruheoase und sind Referenz an die ehemalige Wiesenlandschaft mit den Obstbäumen.

Die prägnante Silhouette des Baukörpers soll zum Landmark im Quartier werden. Ein- und doppelgeschossige Loggien und der Einsatz von farbig hinterlegten, lichtdurchlässigen Fassadenplatten verleihen dem Baukörper seinen feingliedrigen Charakter. Die eingezogenen Loggien, Atriumhöfe und Dachterrassen verbinden den Innen- mit dem Aussenraum. Der den höchsten architektonischen Ansprüchen genügende Baukörper ermöglicht trotz hoher Dichte grosszügige Freiräume und bietet ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen, mit starkem Schwerpunkt auf 4 1/2- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig erschlossen.

Die Grundlage für eine ökologische Haustechnik und nachhaltiges Bauen bildet das klar strukturierte, kompakte Volumen, umschlossen von einer lückenlosen, wärmedämmten Gebäudehülle. Der daraus resultierende Heizwärmebedarf des Gebäudes liegt deutlich unter dem Grenzwert der SIA-Norm.

Mit dieser fortschrittlichen Bauweise und den marktrechten Verkaufspreisen und Mietzinsen setzt die Mobimo erneut einen positiven Akzent im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie.

Erfolg durch optimale Vermarktung

Am 30. Juni 2009 waren 44 Wohnungen vermietet und 56 Stockwerkeigentums-Einheiten verkauft. Ende Juli 2009 waren sogar nur noch 2 Wohnungen unverkauft. Wie kam es zu diesem eindrücklichen Erfolg? Ausschlaggebend war das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis, welches sich vor allem durch den hohen Ausbaustandard manifestierte, aber auch bezüglich Qualität im Raumgefüge, im Raumgefühl und in der Belichtung zum Ausdruck kam. In jeder Wohnung ist ein Waschturm installiert. Die Holz-Metall-Fenster sind in allen Zimmern raumhoch. Einbauleuchten und teilweise elektrifizierte Lamellenstoren sowie eine verbrauchsabhängige Fernablesung von Wärme und Heisswasser komplettieren den attraktiven Innenausbau.

Neben einer originellen Vermarktungsbroschüre, Internet-Auftritt, Inseraten und weiteren werbetechnischen Massnahmen, brachten die vielen kombinierten Verkaufs- und Vermietungsevents, Rohbau- und Musterwohnungsbesichtigungen, geführt durch unser Verkaufsteam, den Erfolg. An manchen Abenden und Wochenenden gab es bis zu 250 Interessenten pro Anlass.

Übernahme in den Anlagebestand

Die 69 Mietwohnungen werden in den Anlagebestand der Mobimo überführt. Im Sinne der strategischen Zielsetzung wird dadurch der Wohnanteil am Gesamtportfolio erhöht. Die hochwertige Liegenschaft an diesem attraktiven Standort in Zürich führt zu einer weiteren Erhöhung der Qualität des Mobimo Portfolios.



Anlage- und
Entwicklungsobjekt

Mietwohnungen und
Stockwerkeigentum

Zürich, «Oh!mega»
Katzenbachstrasse I + II





Grosszügige Innen- und
Aussenräume

Zürich, «Oh!mega»
Katzenbachstrasse I + II



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Horgen, «SeeRenade»
Stockerstrasse 27 – 29



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Thalwil, «Smeraldino»
Bergstrasse



Anlageobjekt
Mietwohnungen

Horgen, «Holzbach»
Seestrasse 43–45



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Horgen,
Stockerstrasse 54





Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Wädenswil, «Triton»
Rötiboden



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Luzern, «Privacy Park»
Guggistrasse

1 Konsolidierter Zwischenabschluss

1.1 Konsolidierte Bilanz

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30. 06. 2009	Restated 31. 12. 2008	Restated 01. 01. 2008
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	3	23 587	11 594	17 125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 141	4 845	4 601
Derivative Finanzinstrumente	7	0	0	129
Sonstige Forderungen		11 853	8 064	6 356
Promotion (Liegenschaften)	4	255 940	306 069	297 810
Aktive Rechnungsabgrenzung		1 387	2 099	331
Total Umlaufvermögen		295 908	332 671	326 352
Anlagevermögen				
Anlageliegenschaften				
– Geschäftsliegenschaften	5	927 318	925 270	898 662
– Wohnliegenschaften	5	117 678	157 542	126 665
– Anlageliegenschaften im Bau	5	155 182	0	0
Sachanlagen				
– Anlageliegenschaften im Bau	6	0	85 382	0
– Selbstgenutzte Liegenschaft	6	13 898	14 128	14 676
– Übrige Sachanlagen	6	1 073	1 176	1 049
Immaterielle Anlagen		370	318	27 011
Finanzanlagen		4 054	1 676	3 709
Total Anlagevermögen		1 219 573	1 185 492	1 071 772
Total Aktiven		1 515 481	1 518 163	1 398 124

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30.06.2009	Restated 31.12.2008	Restated 01.01.2008
Passiven				
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	135 109	141 899	96 074
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9 435	9 196	9 181
Laufende Steuerverbindlichkeiten		26 849	23 925	18 011
Sonstige Verbindlichkeiten		2 462	6	311
Käuferanzahlungen		10 579	22 004	30 565
Passive Rechnungsabgrenzung		18 212	9 481	25 010
Total kurzfristiges Fremdkapital		202 646	206 511	179 152
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	468 786	467 130	386 172
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		1 121	1 107	1 118
Derivative Finanzinstrumente		2 302	2 092	292
Latente Steuerverbindlichkeiten		60 055	57 094	52 470
Total langfristiges Fremdkapital		532 264	527 423	440 052
Total Fremdkapital		734 910	733 934	619 204
Eigenkapital	8			
Aktienkapital		165 122	204 230	243 232
Eigene Aktien		–1 515	–1 605	0
Kapitalreserven		281 073	281 073	281 073
Gewinnreserven		335 891	300 531	254 615
Total Eigenkapital		780 571	784 229	778 920
Total Passiven		1 515 481	1 518 163	1 398 124

1.2 Konsolidierte Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	Restated	
		1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	10	124 736	78 585
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	10	-103 005	-63 977
Erfolg aus Verkauf Promotion		21 731	14 608
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	11	33 666	32 337
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	11	-4 454	-4 354
Erfolg aus Vermietung		29 212	27 983
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	12	12 478	9 972
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	12	-3 397	-1 316
Erfolg aus Neubewertung		9 081	8 656
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften		1 139	0
Sonstige Erlöse		1 824	2 168
Personalaufwand	13	-6 124	-5 459
Betriebsaufwand		-1 158	-1 391
Verwaltungsaufwand		-1 127	-758
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		54 578	45 807
Abschreibungen und Amortisationen		-475	-454
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		54 103	45 353
Finanzertrag		158	766
Finanzaufwand		-9 044	-9 064
Gewinn vor Steuern (EBT)		45 217	37 055
Steueraufwand		-9 737	-7 540
Gewinn		35 480	29 515
EBITDA exkl. Neubewertung		45 497	37 151
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		45 022	36 697
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		36 136	28 399
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)		28 668	23 023
Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	9	8.18	6.80
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	9	6.61	5.30
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	9	8.04	6.68
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	9	6.50	5.21

1.3 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Alle Beträge in TCHF	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Gewinn	35 480	29 515
Cash Flow Hedges:		
– Nicht realisierte Gewinne / Verluste	0	1 038
– Transfer in die Erfolgsrechnung	–154	–43
– Steuereffekt	34	–219
Sonstiges Ergebnis	–120	776
Gesamtergebnis	35 360	30 291

1.4 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis (Restated)

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total
Stand 1. 1. 2008	243 232	0	281 073	776	264 879	265 655	789 960
Effekt aus der Erstanwendung von IFRIC 15 ¹					-11 040	-11 040	-11 040
Stand 1. 1. 2008 (Restated)	243 232	0	281 073	776	253 839	254 615	778 920
Gewinn 1. 1.–30. 6. 2008					29 515	29 515	29 515
Cash Flow Hedges:							
– Nicht realisierte Gewinne / Verluste ²				1 038		1 038	1 038
– Transfer in die Erfolgsrechnung ²				-43		-43	-43
Steuereffekt				-219		-219	-219
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	776	0	776	776
Gesamtergebnis	0	0	0	776	29 515	30 291	30 291
Kapitalerhöhung		56					56
Stand 30. 6. 2008	243 288	0	281 073	1 552	283 354	284 906	809 267
Stand 1. 1. 2009	204 230	-1 605	281 073	1 444	299 087	300 531	784 229
Gewinn 1. 1.–30. 6. 2009					35 480	35 480	35 480
Cash Flow Hedges:							
– Transfer in die Erfolgsrechnung ²				-154		-154	-154
Steuereffekt				34		34	34
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-120	0	-120	-120
Gesamtergebnis	0	0	0	-120	35 480	35 360	35 360
Nennwertrückzahlung	-39 108		90				-39 018
Stand 30. 6. 2009	165 122	-1 515	281 073	1 324	334 567	335 891	780 571

¹ Der Einfluss auf den konsolidierten Eigenkapitalspiegel durch die Anwendung von IFRIC 15 (Restatement) ist in der Erläuterung 1.6.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung beschrieben.

² Die Cash Flow Hedges sind in Erläuterung 7 Finanzverbindlichkeiten beschrieben.

1.5 Konsolidierte Geldflussrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	Restated	
		1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Gewinn vor Steuern		45 217	37 055
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	5	-9 081	-8 656
Abschreibung auf Sachanlagen		391	400
Amortisationen auf immateriellen Anlagen		84	54
Verlust (Gewinn) aus Verkauf Anlageliegenschaften		-1 139	0
Verlust (Gewinn) aus Verkauf Sachanlagen		0	32
Finanzergebnis		8 886	8 298
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 704	-61
Promotion (Liegenschaften)		50 757	-46 398
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-2 712	-5 238
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		14	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1 279	311
Käuferanzahlungen		-11 425	22 924
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		11 182	-6 314
Bezahlte Ertragssteuern		-2 665	-2 302
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		89 934	107
Investitionen in Anlageliegenschaften	5	-36 301	-7 939
Investitionen in Sachanlagen		-58	-44 108
Investitionen in immaterielle Anlagen		-136	-175
Investitionen in Finanzanlagen		-2 500	0
Devestition Finanzanlagen		122	33
Devestition Anlageliegenschaften	5	14 537	0
Devestition Sachanlagen		0	80
Erhaltene Dividenden		80	80
Erhaltene Zinsen		78	268
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-24 178	-51 761
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		46 585	146 255
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-51 873	-93 910
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	8	0	56
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	8	-39 018	0
Bezahlte Zinsen		-9 457	-10 526
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-53 763	41 875
Zunahme /Abnahme Flüssige Mittel		11 993	-9 779
Flüssige Mittel Anfang Periode (31. 12.)		11 594	17 125
Flüssige Mittel Ende Periode		23 587	7 346

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

1.6.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung

Der ungeprüfte konsolidierte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2009 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 SIX 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 2008 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung: Mobimo hat per 1. Januar 2009 die neu in Kraft getretenen IFRS 8 «Operative

Segmente», IFRIC 13 «Kundentreueprogramme», IFRIC 15 «Verträge zur Erstellung von Liegenschaften» und IFRIC 16 «Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb» sowie die überarbeiteten IAS 23 «Fremdkapitalkosten», IAS 1 «Darstellung des Abschlusses», IFRS 2 «Aktienbasierte Vergütungen» und IAS 32 «Finanzinstrumente: Darstellung» / IAS 1 «Darstellung des Abschlusses», Änderung zu IFRIC 9 und IAS 39 «Eingebettete Derivative», IFRS 1 «Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards», IAS 27 «Konzern und separate Einzelabschlüsse nach IFRS» und diverse Änderungen zu IFRS (Annual Improvements 2008) angewendet.

Diese Änderungen hatten folgende Auswirkungen:

IFRS 8 – Operative Segmente

IFRS 8 ersetzt den bisherigen IAS 14 «Segmentberichterstattung». Der neue Standard verlangt Änderungen in der Methodik und im Format der Segmentberichterstattung. Die Bestimmung der Segmente und die Präsentation der Segmentinformation muss auf Basis der Informationen erfolgen, welche dem Gruppen-Management intern zur Verfügung gestellt werden (Managementansatz). IFRS 8 definiert dabei ein operatives Segment als einen Bereich eines Unternehmens, der Geschäftstätigkeiten betreibt, mit denen Erträge erwirtschaftet werden und bei denen Aufwände anfallen können, dessen Betriebsergebnisse regel-

mässig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen und die Beurteilung der Ertragskraft überprüft werden und für das separate Finanzinformationen vorliegen. Unter IFRS 8 werden in der Segmentsberichterstattung neu die zwei Segmente «Portfolio-Management» und «Entwicklung» offen gelegt. Eine Beschreibung der Segmente ist in den Erläuterungen zur Segmentberichterstattung enthalten. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

IFRIC 15 – Verträge zur Erstellung von Liegenschaften

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 angewandten Geschäftsmodell im Bereich Promotion nicht mehr umgesetzt werden.

Gemäss Übergangsbestimmungen muss IFRIC 15 rückwirkend angewendet werden. Auf die Bilanz hatte die Änderung folgenden Einfluss:

	31. 12. 2008 TCHF	30. 06. 2008 TCHF	01. 01. 2008 TCHF
Promotion (Liegenschaften)	5 400	41 776	15 951
Käuferanzahlungen	-21 079	-51 929	-29 995
Latente und laufende Steuerverbindlichkeiten	3 206	2 393	3 004
Nettoeffekt auf das Konzerneigenkapital	-12 473	-7 760	-11 040

Der Einfluss auf die Erfolgsrechnung und Gewinn je Aktie für das erste Halbjahr 2008 war wie folgt:

	TCHF
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	24 189
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-20 298
Erfolg aus Verkauf Promotion	3 891
Steueraufwand	-611
Reingewinn	3 280
Gewinn je Aktie in CHF	
– inkl. Neubewertung	0.76
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	0.76
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	
– inkl. Neubewertung	0.74
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	0.74

IAS 40 – Renditeliegenschaften

Als Teil des Annual-Improvement-Projektes ist eine Änderung von IAS 40 Renditeliegenschaften in Kraft getreten. Renditeliegenschaften sind bei Anwendung des Fair-Value-Modells neu bereits während der Bauphase und nicht erst nach Fertigstellung zu Verkehrswerten zu bewerten. Bis anhin erfolgte die Bewertung bis zur Fertigstellung gemäss IAS 16 zu Anschaffungskosten. Die Neuerung muss prospektiv eingeführt werden und hatte deshalb auf das Ergebnis des ersten Halbjahrs 2008 sowie auf die Bilanz per 31. Dezember 2008 keinen Einfluss. Im ersten Halbjahr 2009 hat Mobimo aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften im Bau einen Gewinn aus Neubewertung von TCHF 6 836 erfasst. Hiervon entfielen TCHF 5 588 auf die Ersterfassung per 1. Januar 2009.

IAS 1 rev. – Darstellung des Abschlusses

Die Anwendung von IAS 1 führte zu einer zusätzlichen Offenlegung des Gesamtergebnisses. Im Rahmen des Improvement-Projektes erfolgte zudem eine Klärung des Ausweises von bestimmten, gemäss IAS 39 als «zum Handel gehalten» klassierten Finanzinstrumenten. Mobimo hat bis anhin alle derivativen Finanzinstrumente unabhängig von ihrer Laufzeit im Umlaufvermögen bzw. im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Gemäss den ergänzten Bestimmungen in IAS 1 sind derivative Finanzinstrumente mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten als langfristig zu klassieren. Mobimo hat deshalb rückwirkend per 1. Januar 2008 derivative Finanzinstrumente im Betrage von TCHF 292 vom kurzfristigen ins langfristige Fremdkapital umklassiert und per 31. Dezember 2008 derivative Finanzinstrumente im Betrage von TCHF 2 092 ebenfalls vom kurzfristigen ins langfristige Fremdkapital umklassiert.

Aus den übrigen Änderungen haben sich keine Auswirkungen auf den vorliegenden konsolidierten Zwischenabschluss ergeben.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo wurden noch nicht systematisch analysiert, sodass die erwarteten Effekte, wie sie am Fusse der Tabelle offen gelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Konzernleitung darstellen.

Standard/Interpretation	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
IFRS 3 rev. – Unternehmenszusammenschlüsse	*	1. Juli 2009
IAS 27 rev. – Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS	*	1. Juli 2009
Änderungen zu IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Zur Absicherung qualifizierende Grundgeschäfte	*	1. Juli 2009
IFRIC 17 – Ausschüttung von nicht flüssigen Vermögenswerten an Eigentümer	*	1. Juli 2009
IFRS 1 rev. – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Neugliederung des Formats	*	1. Juli 2009
IFRIC 18 – Übertragung von Vermögenswerten von Kunden	*	1. Juli 2009
Änderungen von IFRSs (Annual Improvements April 2009)	***	1. Juli 2009 1. Januar 2010
Änderungen zu IFRS 2 – Bilanzierung von aktienbasierten Vergütungen mit Barausgleich	*	1. Januar 2009

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

** Es werden vor allem zusätzliche Offenlegungen oder Änderungen in der Darstellung der Konzernrechnung von Mobimo erwartet.

*** Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo sind noch nicht ausreichend zuverlässig bestimmbar.

Die Erstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses verlangt von dem 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 von dem 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 Segmentberichterstattung

Die Führungsstruktur der Mobimo-Gruppe und damit auch die interne Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger der Gruppe basiert auf den einzelnen Geschäftssparten. Die Geschäftssparten richten sich nach den Dienstleistungen bzw. Tätigkeiten der Gruppe.

Gemäss IFRS 8 bilden die zwei Geschäftssparten Portfoliomanagement und Entwicklung die berichterstattungspflichtigen Segmente. Die Geschäftstätigkeit der zwei Geschäftssparten kann wie folgt umschrieben werden:

Portfoliomanagement

Langfristiges Halten und Bewirtschaften von Geschäfts- und Wohnliegenschaften. Anderseits wickelt sie auch den Einkauf und Verkauf von Anlageliegenschaften ab.

Entwicklung

Die Sparte Entwicklung ist einerseits für den Einkauf von Bauland, den Bau und Verkauf von Wohneigentum (Neubauten und Umwandlungen) zuständig. Anderseits hält die Geschäftssparte Entwicklung auch Bauland, Liegenschaften im Bau sowie fertig gestellte Liegenschaften, die für die Überführung in das Portfolio der Anlageliegenschaften bestimmt sind. Diese Anlageliegenschaften wurden mit baulichen Mängeln oder grossem Leer-

stand eingekauft. Sobald der Leerstand einer Entwicklungsliegenschaft nachhaltig unter 10% sinkt, erfolgt auf den 1.Januar des Folgejahres eine Umgliederung von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften (und damit in das Segment Portfoliomanagement). Anlageliegenschaften mit einem nachhaltigen Leerstand über 10%, bei denen sich der Leerstand ohne umfassende bauliche Massnahmen nicht nachhaltig wieder unter 10% senken lässt, werden aus den Anlageliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften umgegliedert.

Der Verwaltungsrat, welcher als Hauptentscheidungsträger identifiziert wurde, überwacht das Ergebnis der einzelnen Sparten auf Stufe des EBIT. Dieser wird nach den gleichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelt wie in der Konzernrechnung nach IFRS. Ertragssteuern und Zinsen werden nicht in das Segmentergebnis mit eingerechnet und werden in der Spalte «Überleitung» ausgewiesen. Die Kosten der zentralen Funktionen wie Finanzen und IT, Marketing und Kommunikation und Rechtsdienst und die Zentralen Dienste werden wie die Aufwendungen für die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat ebenfalls nicht auf die Segmente umgelegt und sind ebenfalls als Überleitungsposten ausgewiesen.

Die Segmentaktiven umfassen Anlage liegenschaften, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Alle übrigen Aktiven werden nicht auf die Segmente aufgeteilt. Die Bewertung der Segmentaktiven erfolgt gleich wie in der Konzernrechnung nach IFRS.

Zwischen den einzelnen Segmenten fanden keine Transaktionen statt. Eine Elimination von Intersegmenttransaktionen war somit nicht notwendig.

Aufgrund der ausschliesslichen Tätigkeit der Mobimo in der Schweiz ist eine geografische Segmentierung von Umsatz und Anlagevermögen hinfällig.

Mobimo hat keine Umsätze mit einzelnen Kunden getätigt, die mehr als 10% des Konzernumsatzes ausmachen. Eine weitere Unterteilung des Ertrages aus der Vermietung von Liegenschaften auf Geschäftsliegenschaften, Wohnliegenschaften und Promotionen ist in Erläuterung 11 ersichtlich.

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2009

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Verkauf Promotion		124 736	124 736		124 736
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	32 391	1 275	33 666		33 666
Erfolg aus Neubewertung	2 070	7 011	9 081		9 081
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 139		1 139		1 139
Total Segmentertrag	35 600	133 022	168 622	0	168 622
Segmentergebnis EBIT	29 694	28 226	57 920	-3 817	54 103
Finanzergebnis					-8 886
Gewinn vor Steuern (EBT)					45 217
Steuern					-9 737
Gewinn					35 480
Promotion (Liegenschaften)		255 940	255 940		255 940
Anlageliegenschaften	1 012 709	32 287	1 044 996		1 044 996
Selbstgenutzte Liegenschaften	13 898		13 898		13 898
Anlageliegenschaften im Bau		155 182	155 182		155 182
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 714	1 427	3 141		3 141
Total Segmentaktiven	1 028 321	444 836	1 473 157	0	1 473 157
Nicht zugeteilte Aktiven				42 324	42 324
Total Aktiven					1 515 481
Abschreibungen und Amortisationen	-340	-54	-394	-81	-475
Investitionen in Anlagevermögen	12 759	26 046	38 805	190	38 995

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2008 (Restated)

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Verkauf Promotion		78 585	78 585		78 585
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	31 262	1 075	32 337		32 337
Erfolg aus Neubewertung	7 874	782	8 656		8 656
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften					0
Total Segmentertrag	39 136	80 442	119 578	0	119 578
Segmentergebnis EBIT	33 928	14 412	48 340	-2 987	45 353
Finanzergebnis					-8 298
Gewinn vor Steuern (EBT)					37 055
Steuern					-7 540
Gewinn					29 515
Promotion (Liegenschaften)		365 225	365 225		365 225
Anlageliegenschaften	999 934	41 988	1 041 922		1 041 922
Selbstgenutzte Liegenschaften	14 409		14 409		14 409
Anlageliegenschaften im Bau		50 362	50 362		50 362
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 234	2 428	4 662		4 662
Total Segmentaktiven	1 016 577	460 003	1 476 580	0	1 476 580
Nicht zugeteilte Aktiven				25 943	25 943
Total Aktiven					1 502 523
Abschreibungen und Amortisationen	-321	-91	-412	-42	-454
Investitionen in Anlagevermögen	7 085	44 868	51 953	94	52 047

1.6.4 Erläuterungen zur Konzernrechnung

1. Änderung im Konsolidierungskreis

Es gab keine Veränderungen im Konsolidierungskreis im ersten Halbjahr 2009.

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 von den erfolgten Eigentumsübertragungen bzw. vom Volumen der 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 23,6 Mio. Flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar.

	Restated	
4. Promotion (Liegenschaften)	30. 06. 2009	31. 12. 2008
Bauland	80 760	81 611
Immobilien im Bau	151 128	203 907
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	24 052	20 551
Total Promotion	255 940	306 069

Gemäss den Bestimmungen von IFRIC 15 werden der Umsatz und damit auch der Gewinn aus dem Verkauf von Promotionen erst nach Fertigstellung der Liegenschaften beim Eigentumsübertrag an die Käufer erfasst. Die Promotionen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Einfluss auf die Promotionen durch die Anwendung von IFRIC 15 (Restatement) sind in der Erläuterung 1.6.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung beschrieben.

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

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten bei drei Projekten, Horgen, Stockerstrasse 27–29; Thalwil, Bergstrasse 10 und Zürich, Hardturmstrasse 82/90 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 einerseits durch den Zugang des Umwandlungsobjektes Zürich, Arbenzstrasse 6 und andererseits durch die noch unverkauften Objekte aus den Projekten Horgen, Stockerstrasse 27–29; Männedorf, Hofen; Thalwil, Bergstrasse 10 und Zürich, Hardturmstrasse 82/90.

5. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

1. Halbjahr 2009	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	30. 06. 2009 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2009	925 270	116 985	40 557¹	1 082 812
Anlagekosten				
Kumulierte Anlagekosten am 1. Januar 2009	783 023	107 388	40 630	931 041
Transfer von Sachanlagen	0	0	85 382	85 382
Zugänge aus Käufen	12 001	0	0	12 001
Zugänge aus Investitionen	1 888	5	22 407	24 300
Abgänge	-13 143	0	0	-13 143
Kumulierte Anlagekosten am 30. Juni 2009	783 769	107 393	148 419	1 039 581
Neubewertung				
Kumulierte Neubewertung am 1. Januar 2009	142 247	9 597	-73	151 771
Höherbewertungen	4 954	688	6 836	12 478
Tieferbewertungen	-3 397	0	0	-3 397
Abgänge	-255	0	0	-255
Kumulierte Neubewertung am 30. Juni 2009	143 549	10 285	6 763	160 597
Verkehrswert am 30. Juni 2009	927 318	117 678	155 182	1 200 178
(Brandversicherungswert)	(1 108 229)	(119 285)	(110 922)	(1 338 436)

¹ Die Eröffnungsbestände in der Kategorie Anlageliegenschaften im Bau waren im Vorjahr in den Wohnliegenschaften enthalten.

2008	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	31. 12. 2008 Total
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	18 616	4 401	23 017
Zugänge aus Investitionen	11 087	73	11 160
Abgänge	-10 258	-10 005	-20 263
Transfer zu/von Promotion	0	36 600	36 600
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2008	783 023	148 017	931 040
Neubewertung			
Kumulierte Neubewertung am 1. Januar 2008	135 084	9 717	144 801
Höherbewertungen	15 166	1 572	16 738
Tieferbewertungen	-6 960	-813	-7 773
Abgänge	-1 043	-951	-1 994
Transfer zu/von Promotion	0	0	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2008	142 247	9 525	151 772
Verkehrswert am 31. Dezember 2008	925 270	157 542	1 082 812
(Brandversicherungswert)	(1 151 777)	(116 590)	(1 268 367)

Im 1. Halbjahr 2009 wurden folgende Anlageliegenschaften erworben:

Aarau, Buchserstrasse 47 / Florastrasse 1	Geschäftsliiegenschaft
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Geschäftsliiegenschaft

Aus dem Verkauf von 2 Anlageliegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 14,8 Mio. entstand ein Gewinn von CHF 1,1 Mio. Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Schwerzenbach, Bahnstrasse 5	Geschäftsliiegenschaft
Weisslingen, Dorfstrasse 6/8/10/12	Geschäftsliiegenschaft

6. Sachanlagen

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

Die Liegenschaft Küschnacht, Seestrasse 59 ist mit einem Buchwert von CHF 13,9 Mio. in den selbstgenutzten Liegenschaften enthalten.

Die Anlageliegenschaften im Bau werden prospektiv ab dem 1. Januar 2009 neu unter den Anlageliegenschaften ausgewiesen und werden neu nach dem Fair-Value-Modell bewertet (siehe Erläuterung 5).

7. Finanzverbindlichkeiten

	30. 06. 2009	31. 12. 2008
Baukredite auf Promotionen (Liegenschaften)	27 082	42 767
Amortisationen von Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	2 999	3 817
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	105 028	95 315
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	135 109	141 899
 Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	 468 786	 467 130
 Total Finanzverbindlichkeiten	 603 895	 609 029

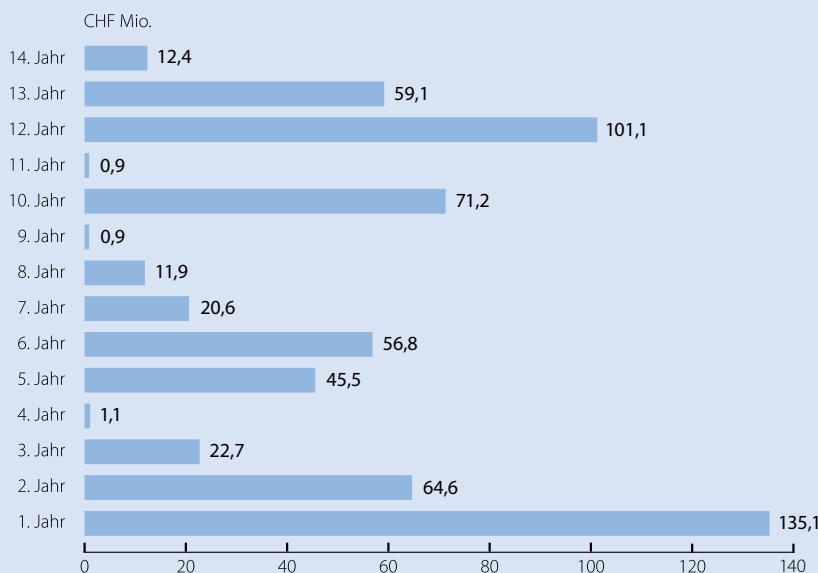
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	30. 06. 2009	31. 12. 2008
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	135 109	141 899
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	64 609	43 182
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	22 657	59 928
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	1 138	15 871
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	45 526	45 294
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	56 756	46 866
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	20 625	33 394
Fällig innerhalb vom achten Jahr	11 872	750
Fällig innerhalb vom neunten Jahr	872	750
Fällig innerhalb vom zehnten Jahr	71 232	9 550
Fällig innerhalb vom elften Jahr	872	37 150
Fällig innerhalb vom zwölften Jahr	101 148	96 900
Fällig innerhalb vom dreizehnten Jahr	59 079	11 600
Fällig innerhalb vom vierzehnten Jahr	12 400	53 495
Fällig innerhalb vom fünfzehnten Jahr	0	12 400
 Total Finanzverbindlichkeiten	 603 895	 609 029

Hypotheken im Betrage von CHF 105,0 Mio. (per 31. Dezember 2008 CHF 95,3 Mio.), welche innert 12 Monaten zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über den 30. Juni 2010 (bzw. 31. Dezember 2009) hinaus vorliegt.

Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur (per 30. Juni 2009)



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2009 6,2 Jahre (Jahr 2008: 5,9 Jahre). Diese Zunahme erklärt sich durch Neuabschlüsse von Festhypotheken mit bis zu 10 Jahren Laufzeit.

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

	30. 06. 2009	31. 12. 2008
bis zu einem Jahr	135 109	141 899
bis 2 Jahre	64 609	43 182
bis 3 Jahre	22 657	59 928
bis 4 Jahre	1 138	15 871
bis 5 Jahre	45 526	45 294
mehr als 5 Jahre	334 856	302 855
Total Finanzverbindlichkeiten	603 895	609 029

Die Zinssätze der Hypotheken wurden mittels Refinanzierungsvereinbarungen teilweise bereits im Voraus fixiert. Bei solchen Forward Rate Agreements handelt es sich um in die Kreditverträge eingebettete Derivative, welche gemäss IAS 39 zum Verkehrswert zu bilanzieren sind. Solche Zinsabsicherungen wurden teilweise als Cash Flow Hedges im Sinne von IAS 39 eingestuft und die Verkehrswertanpassungen direkt in einer separaten Position im Eigenkapital (Hedging Reserve) erfasst. Die kumulierten, nicht realisierten Gewinne und Verluste werden im Zeitpunkt, in dem die abgesicherten Zinsströme anfallen, in die Erfolgsrechnung übertragen. Dies ist in den Jahren 2009 bis 2022 der Fall.

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

Der Verkehrswert der Derivate betrug per 30. Juni 2009 CHF –2,3 Mio. netto (Jahr 2008: CHF –2,1 Mio.).

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 30. Juni 2009 CHF 502,4 Mio. fix und CHF 101,5 variabel verzinslich.

Der durchschnittliche Zinssatz im ersten Halbjahr 2009 belief sich auf 3,05% (Jahr 2008: 3,51%).

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 603,9 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (per 31. Dezember 2008 sämtliche CHF 609,0 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 Grundstücksgewinnsteuern (Eventualverbindlichkeit, vgl. Erläuterung 15) bestehen ungesicherte Bankgarantien über CHF 0,3 Mio. (per 31. Dezember 2008 CHF 0,5 Mio.).

Zudem bestehen noch verfügbare Limiten aus noch nicht beanspruchten Hypothekar- und Baukrediten im Gesamtbetrag von ca. CHF 80,5 Mio. Letztere können im Rahmen des Baufortschrittes und unter der Bedingung von beurkundeten Kaufverträgen bezogen werden.

8. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2009 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 47 auf CHF 38 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 30. Juni 2009.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Eigenkapital:

	1. Halbjahr 2009
Nennwertrückzahlung von CHF 9 pro Namenaktie	CHF Mio. –39,0
Bewertung Finanzinstrumente (inkl. Steuereffekt)	CHF Mio. –0,1
Gewinn 1. Halbjahr 2009	CHF Mio. 35,5
Veränderung Eigenkapital 1. Halbjahr 2009	CHF Mio. –3,6

Per 30. Juni 2009 beträgt das Aktienkapital CHF 165,1 Mio. und setzt sich aus 4 345 323 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 38 zusammen.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 5,3 Mio. für die Ausgabe von höchstens 138 252 voll libierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 38 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 2009 wurden keine Optionsrechte ausgeübt.

Schliesslich besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2011 durch Ausgabe von höchstens 1 200 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 38 je Aktie um maximal CHF 45,6 Mio. zu erhöhen.

Per 30. Juni 2009 wurden 10 000 eigene Aktien mit einem Nominalwert von CHF 38 gehalten. In der Berichtsperiode wurden weder eigene Aktien erworben noch verkauft. Aufgrund der Nennwertreduktion von CHF 47 auf CHF 38 hat sich der Abzugsbetrag um TCHF 90 reduziert.

9. 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.

10. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

	Restated	
	30. 06. 2009	30. 06. 2008
Verkaufserlöse der verkauften Promotionen	124 736	78 585
Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	124 736	78 585
Anlagekosten der verkauften Promotionen	103 075	64 160
Bildung von Wertberichtigungen	0	0
Auflösung von Wertberichtigungen	-70	-183
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	103 005	63 977
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	21 731	14 608

Der Einfluss auf den Erfolg aus Verkauf Promotionen durch die Anwendung von IFRIC 15 (Restatement) sind in der Erläuterung 1.6.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung beschrieben.

11. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

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

	30. 06. 2009	30. 06. 2008
Geschäfts liegenschaften	29 874	28 610
Wohn liegenschaften	3 683	3 523
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	33 557	32 133
 Promotion ¹	109	204
 Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	33 666	32 337
 Geschäfts liegenschaften	3 982	3 574
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	68	-31
Wohn liegenschaften	400	422
Debitorenverlust Wohn liegenschaften	1	0
Aufwand Anlageliegenschaften	4 451	3 965
 Vermietete Liegenschaften Promotion	2	392
Debitorenverlust Promotion	1	-3
 Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4 454	4 354
 Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	29 212	27 983

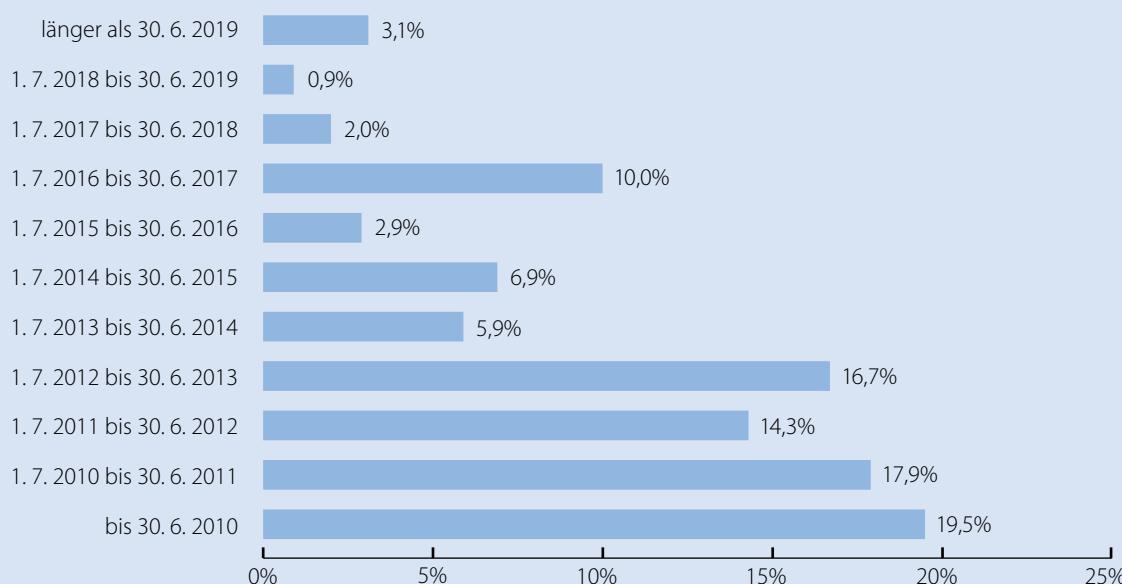
Der direkte Aufwand für vermietete Liegenschaften beträgt unverändert 13% des Ertrages aus Vermietung von Anlageliegenschaften.

¹ Miet ertrag aus Umwandlungsobjekten.

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
30. Juni 2009			
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. Dezember 2008			
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahr	50 578	442	51 020
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	127 894	1 185	129 079
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	65 671	520	66 191
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	244 143	2 147	246 290

Restlaufdauer der befristeten Mietverhältnisse (per 30. Juni 2009)



Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	30. 06. 2009 Anteil in %	31. 12. 2008 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	10,5	10,7
UBS AG	5,8	6,0
Coop	5,1	5,0
Rockwell Automation AG	5,0	5,1
Grob Horgen	4,0	4,0

12. Erfolg aus Neubewertung

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

	30. 06. 2009	30. 06. 2008
Neubewertungsgewinn auf Wohnliegenschaften	688	678
Neubewertungsgewinn auf Geschäftsliegenschaften	1 557	7 978
Neubewertungsgewinn auf Anlageliegenschaften im Bau	6 836	0
Total Erfolg aus Neubewertung	9 081	8 656

Im ersten Halbjahr 2009 hat Mobimo aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften im Bau einen Gewinn aus Neubewertung von TCHF 6 836 erfasst. Hiervon entfielen TCHF 5 588 auf die Ersterfassung per 1. Januar 2009.

13. Personalaufwand

Die durchschnittliche Anzahl der Vollzeitstellen erhöhte sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2008 leicht von 52,7 auf 53,3 Vollzeitstellen (Bestand per 31. Dezember 2008 52,1). Der Anstieg des Personalaufwandes begründet sich im Wesentlichen durch die höhere Eigenkapitalrendite im Vergleich zur Vorperiode und der damit verbundenen höheren Abgrenzung für das Gewinnbeteiligungsprogramm.

14. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Am Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben im Umfang von CHF 74,0 Mio. aus den Anlage- liegenschaften im Bau.

15. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen Eventualverpflichtungen im Totalbetrag von CHF 0,3 Mio. (31. Dezember 2008 CHF 0,5 Mio.) in Form von Bankgarantien für die Sicherstellung von Grundstückgewinnsteuern. Aus dem Kauf einer Anlageliegenschaft besteht die Verpflichtung, bis 30. April 2010 Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen am Gebäude im Umfang von CHF 2,2 Mio. vorzunehmen.

16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 12. August 2009 vom Verwaltungsrat genehmigt. Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2009 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2009 zur Folge hätten.

Am 7. Juli 2009 konnte ein stillgelegtes Werftgelände in Weggis im Betrage von CHF 8,4 Mio. erworben werden. Dieses Gelände ist für die Erstellung von Stockwerkeigentum (Promotion) vorgesehen.

Die Mobimo hat am 22. Juli 2009 eine Beteiligung von 21,8% (26 109 Aktien) an der börsenkotierten LO Holding Lausanne-Ouchy S.A. erworben (CHF 1 230 pro Aktie). In einer zweiten Phase unterbreitet Mobimo ein öffentliches Umtauschangebot zum direkten und indirekten Erwerb aller sich im Publikum befindenden Namenaktien der LO. Aufgrund der Aktiörsstruktur erfolgt das Angebot in leicht unterschiedlichen Formen, wobei jedoch alle Aktionäre wirtschaftlich gleich behandelt werden. Als Bewertungskriterium dient der angepasste, nach gleichen Kriterien errechnete Net Asset Value von Mobimo und LO per 31. Dezember 2008. Darauf basierend wurde ein Umtauschverhältnis von 1 LO-Aktie zu 8,3 Mobimo-Aktien festgelegt. Mobimo wird den Tausch mit neuen Mobimo-Aktien aus dem genehmigten Kapital finanzieren. Bei einer 100%-Andienungsquote würde Mobimo für den Zusammenschluss rund 710 000 neue Mobimo-Aktien umtauschen, was einer Kapitalerhöhung von rund 16% entsprechen würde.

Das Angebot steht unter anderem unter der Bedingung, dass Mobimo bis zum Ablauf der Angebotsfrist unter Einbezug aller rechts-gültig angedienten LO-Aktien direkt oder indirekt mehr als 66,67% der ausgegebenen Aktien hält. Das Angebot wird vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung der LO unterstützt. Es ist geplant, die LO nach erfolgreichem Abschluss der Transaktion zu dekotieren. Der Angebotsprospekt wird voraussichtlich am 25. August 2009 publiziert.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

2.1 Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland					
Adliswil	Wilacker Bauland I	15 796	Nein		Dez 07
Adliswil	Wilacker Bauland III	1 750	Nein		Dez 07
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Nein		April 07
Flawil	Mittlerer Bootsberg 1	24 474	Nein		Okt 05/April 06
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Nein		Nov 08
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental II)	7 047	Nein		Nov 05
Wädenswil	Rötiboden	3 740	Nein		Okt 07
		64 926			
Immobilien im Bau					
Herrliberg	Schipfplateau	5 064	Nein		Juni 06
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental I)	7 633	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov 06
Zürich	Katzenbach I	6 530	Nein		Okt 04/Feb 05
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 08
		22 082			
Fertig gestellte Immobilien					
Hinwil	Sonnenhofstrasse 19/21a/21b Gstaldenstrasse 18a/18b ¹	7 017	Nein	1987/88	Mai 05
Horgen	Stockerstrasse 27–29	5 490	Nein		Nov 05
Luzern	Guggistrasse 10/12/12a ¹	3 004	Nein	1979	Juli 07
Männedorf	Hofen	10 304	Nein		Jan 05
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Nein		Juni 06
Zürich	Arbenzstrasse 6 ¹	320	Nein	1915	April 09
Zürich	Hardturmstrasse 82/90	2 920	Nein		Aug 05
Zürich	Zweierstrasse 141/Zurlindenstrasse 82 ¹	880	Nein	1991	Feb 99
		32 486			

¹ Umwandlungsobjekte von Miete in STWE

² Öffentliche Beurkundungen

Projektbeschrieb	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 30. 06. 2009	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 30. 06. 2009 in TCHF	Verkaufsstand 30. 06. 2009 ²
offen	offen	in Planung	offen	19 915	offen
offen	offen	in Planung	offen	2 117	offen
10 STWE	offen	in Planung	offen	12 789	0/10
offen	offen	in Planung	offen	5 222	offen
offen	offen	in Planung	offen	16 401	offen
43 STWE	offen	in Planung	2010/11	16 980	0/43
16 STWE	24 780	in Planung	offen	7 336	0/16
	24 780			80 760	
15 STWE	44 920	Bauprojekt	2007/09	28 166	13/15
47 STWE	61 736	Bauprojekt	2008/10	37 114	12/47
4 STWE	9 035	Bauprojekt	2008/10	1 931	0/4
67 STWE	46 252	Bauprojekt	2007/09	13 294	56/67
33 STWE	175 000	Bauprojekt	2008/11	70 623	0/33
	336 943			151 128	
43 STWE	16 631	im Verkauf		680	41/43
39 STWE	41 466	im Verkauf		2 872	36/39
offen	offen	in Planung		11 052	offen
32 STWE	33 970	im Verkauf		879	31/32
14 STWE	19 291	im Verkauf		2 262	14/14
offen	offen	in Planung		4 622	offen
40 STWE	39 269	im Verkauf		670	40/40
23 STWE	20 097	im Verkauf		1 015	23/23
	170 724			24 052	

2.2 Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovationsjahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 04	1975	1998
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Juni 01	1967	2003
Aarau	Industriestrasse 28	Juni 01	1974	
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Juni 01	1973	1994
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Okt 06	1905/1916/1929/1943/1954	
Adliswil	Soodring 13/13a	Juni 06	1986/1990	2005
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 07	1973	
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Juni 04	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 06	2005	
Buchs	Weberweiweg 3; Weierweg 6	Juni 01	1924/1994	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept 05	1969	1995
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Okt 99	1991	
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 09	1990	2007
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Juni 05	1983/1986	
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 99	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 00	1965	1983
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Sept 08	2008	
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Nov 05	1983	
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Nov 00	1989	1991
Gossau	Industriestrasse 149	Okt 06	1991	2002
Herisau	Obstmarkt 1	Juli 08	1984	
Horgen	Seestrasse 80	Nov 05	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov 05	1998	
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Nov 04	1981	2002
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept 05	1987	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov 06	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	April 07	2007	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 04	1986	
Luzern	Alpenstrasse 9	Juni 07	1890	2001
Meggen	Neuhausstrasse 3	Okt 05	1977	
Neuhausen	Victor-von-Brunns-Strasse 19	März 07	2007	
Neuhausen	Zentralstrasse 2 – 6	Sept 05	1953	1992
Obergлатt	Aspstrasse 12	Sept 05	1990	
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	Juli 01	1996	
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Feb 99	1974	2002
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 01	1976	
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Okt 01	1983	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	März 07	1989	
Schaffhausen	Stauffacherstrasse 36	Sept 05	1991	
St. Gallen	Schochengasse 6	Feb 04	1974	2000
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Dez 04	1900	2002
St. Gallen	Wassergasse 42/44	Feb 04	1966	2000
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Feb 04	1998	
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Dez 00	1981	2002
Winterthur	Im Hölderli 26	Dez 99	1980	1993
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 99	1994	2002
Winterthur	Marktgasse 34	Dez 95	1972	
Winterthur	Museumstrasse 3 (Palmhof)	Dez 98	1970	2002

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30. 6. 2009 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. 06. 2009 in % ²	Leerfläche per 30. 06. 2009 in %
25 470		7,5	1 907	10,2	7,9
11 600		8,0	925	0,0	0,0
14 740		10,1	1 494	0,0	0,0
5 568		6,3	352	0,0	0,0
26 490		4,8	1 265	27,3	19,0
12 770		7,6	968	8,1	5,8
26 390		7,5	1 970	0,0	0,0
17 110		7,7	1 322	24,1	23,0
26 420		6,0	1 574	6,4	10,9
14 380		7,0	1 011	0,0	0,0
2 814		6,6	184	0,0	0,0
13 220		8,0	1 052	11,9	9,6
11 490		6,4	730	4,7	0,0
9 088		9,2	832	11,2	12,8
27 920		6,6	1 830	0,2	0,0
20 730		7,1	1 464	13,7	6,9
7 876		5,3	415	0,0	0,0
11 110		8,3	926	0,5	2,2
7 102		7,5	531	6,6	5,4
25 520		7,1	1 821	8,4	10,2
17 020		6,3	1 075	0,0	0,0
7 560		6,9	521	9,9	9,9
28 590		9,5	2 723	0,0	0,0
13 810		7,2	996	5,6	4,6
11 070		6,4	703	0,0	0,0
64 500		5,7	3 645	1,7	2,5
6 365		5,1	324	0,0	0,0
35 860		8,4	3 012	26,2	25,2
9 748		3,7	360	0,0	0,0
6 910		9,5	653	0,1	2,4
14 020		5,1	708	0,0	0,0
3 604		7,1	254	0,0	0,0
23 070		8,0	1 844	5,6	4,8
7 424		8,7	648	21,6	17,9
6 889		10,0	691	13,4	8,3
17 630		9,8	1 732	6,0	3,2
5 236		11,3	590	15,0	17,7
12 690		6,7	845	0,0	0,9
7 918		7,4	586	0,0	0,0
16 290		6,5	1 060	0,6	0,0
4 010		5,8	234	0,0	0,0
14 000		6,6	921	6,0	6,5
12 790		6,2	797	0,0	0,0
7 902		8,2	649	0,0	0,0
5 697		8,2	467	0,0	0,0
17 730		7,9	1 403	10,5	12,0
4 035		6,0	240	0,0	0,0
6 596		7,8	517	0,0	0,0

2.2 Angaben zu den Geschäftsliiegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovationsjahr
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 06	1881	2002
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 98	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo-Hochhaus)	Nov 99	1974	2001
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Sept 06	1958/1975	
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 99	1972	
Zürich	Schiffände 6; Kruggasse 1	Mai 98	1950	
Zürich	Siewerdtstrasse 105	Juni 01	1984	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 00	1990	
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	März 02	1963/1968/1985	
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Sept 97	1992	
58	Anlageobjekte Geschäftsliiegenschaften			
Aarau	Buchserstrasse 15	Aug 08	1928	
Aarau	Buchserstrasse 47; Florastrasse 1	Feb 09	1914/1967	
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Aug 03	1984	
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (Bauland)	Nov 06		
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 05		
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 01	1982	
Wohlen	Zentralstrasse 34	Dez 98	1900/1990	
7	Entwicklungsobjekte Geschäftsliiegenschaften			
65	Total Geschäftsliiegenschaften			

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30. 6. 2009 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. 06. 2009 in % ²	Leerfläche per 30. 06. 2009 in %
18 700		4,7	879	0,0	0,0
7 626		7,0	531	33,8	28,0
57 590		5,7	3 265	0,0	0,0
14 120		7,2	1 021	9,7	7,6
18 510		7,4	1 373	17,9	21,3
6 333		5,2	329	0,0	0,0
5 925		7,4	438	34,1	29,8
37 730		5,6	2 097	0,0	0,0
13 450		7,1	949	17,7	19,3
8 275		6,4	530	0,0	0,0
895 031	747 453	6,9	62 183	6,8	7,8
398		8,7	35	0,0	0,0
693					100,0
5 521		10,5	582	53,1	47,4
1 817		4,5	81		100,0
3 187					100,0
16 800		10,5	1 771	53,6	59,1
3 871		8,1	314	27,5	35,3
32 287	36 316	9,8	2 783	48,3	53,8
927 318	783 769	7,0	64 966	8,6	10,1

2.2 Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Bucherstrasse 7/13	Alleineigentum	3 657	Ja (unbedeutend)
Aarau	Industriestrasse 28	Alleineigentum	3 639	Ja (unbedeutend)
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Alleineigentum	2 339	Ja (unbedeutend)
Aarau	Bucherstrasse 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	Weberweg 3; Weierweg 6	Alleineigentum	6 705	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Alleineigentum	4 415	Nein
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Alleineigentum	4 436	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
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Alleineigentum	4 803	Nein
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Alleineigentum	7 748	Keine Angaben
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Alleineigentum	4 254	Nein
Gossau	Industriestrasse 149	Alleineigentum	4 174	Nein
Herisau	Obstmarkt 1	Alleineigentum	1 602	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
Obergлатt	Aspstrasse 12	Alleineigentum	32 149	Nein
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	STWE (921/1000)	5 270	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
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	Marktgasse 34	STWE (144/1000)	623	Nein
Winterthur	Museumstrasse 3 (Palmhof)	STWE (893,6/1000)	2 550	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	65,6	0,0	9,1	0,7	24,6
GH	4 047	91,0	0,0	0,0	0,0	9,0
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	27 499	5,8	0,4	80,7	2,5	10,6
GH	5 924	47,0	0,0	23,6	0,0	33,4
GH	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
GH	8 821	24,8	28,8	23,7	1,3	21,4
GH	4 173	28,4	33,2	22,5	0,0	15,9
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	26,1	0,0	52,8	1,9	19,2
GH	4 339	60,0	16,1	15,4	0,0	8,5
GH	7 575	19,7	0,0	67,0	1,4	11,9
GH	9 057	45,0	0,0	44,0	0,0	11,0
GH	9 602	22,1	14,1	32,8	0,0	31,0
GH	1 533	0,0	70,3	0,0		
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	89,2	5,0	0,0	0,0	5,8
GH	5 647	52,5	9,4	0,0	0,0	38,1
GH	2 065	78,8	0,0	0,0	0,0	21,2
GH	19 099	0,0	0,0	86,4	0,0	13,6
WH + GH	4 872	45,6	27,7	0,0	15,8	10,9
GH	2 530	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
GH	17 563	9,0	89,3	0,0	0,0	1,7
GH	1 350	0,0	66,7	0,0	0,0	33,3
GH	26 357	27,9	16,5	34,5	1,0	20,1
WH + GH	1 777	60,0	14,0	0,0	23,5	2,5
GH	4 103	31,8	0,0	0,0	0,0	68,2
GH	3 130	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	1 410	57,3	17,1	0,0	0,0	25,6
GH	14 012	20,2	0,0	67,6	0,8	11,4
GH	4 938	56,9	0,0	34,7	0,0	8,4
GH	6 066	31,1	0,0	49,7	0,0	19,2
GH	13 755	39,2	0,0	25,5	1,9	33,4
GH	2 271	41,2	24,5	0,0	9,6	24,7
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
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	73,1	0,0	0,0	0,0	26,9
GH	6 161	20,6	0,0	0,0	0,0	79,4
GH	4 497	21,6	0,0	62,6	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

2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Zürich	Bahnhofplatz 4	Alleineigentum	189	Nein
Zürich	Friedaustrasse 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	Schiffände 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Siewerdtstrasse 105	Alleineigentum	1 403	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)
58	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften		350 654	
Aarau	Bucherstrasse 15	Alleineigentum	353	Nein
Aarau	Bucherstrasse 47; Florastrasse 1	Alleineigentum	840	Ja (Code D) ⁴
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Alleineigentum	3 311	Nein
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (Bauland)	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	4 303	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Ja
Wohlen	Zentralstrasse 34	Alleineigentum	3 189	Nein
7	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften		21 890	
65	Total Geschäftsliegenschaften		372 544	

2.3 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovationsjahr
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Okt 07	1973/1980	1992/2007
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov 05	1966	1997/2001
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Juli 99	1958/1991	
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juni 07	1994/1995	
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Juni 07	1963/1969	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept 06	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 06	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15/15a/15b/19a/19b	Juni 07	1984/1988	
Zürich	Katzenbachstrasse 239	März 08	1969	
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 01	1897	1987
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	April 99	1969	2003
11	Liegenschaften			

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30. 6. 2009 in % vom Verkehrswert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

³ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

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	739	64,7	28,6	0,0	0,0	6,6
GH	2 554	63,4	0,0	3,5	0,0	33,1
GH	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
GH	6 922	0,7	0,0	52,4	0,0	47,0
GH	5 456	74,1	8,5	0,0	1,4	16,0
GH	501	60,7	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	3 886	61,3	6,4	8,3	0,0	24,0
WH + GH	1 995	48,9	0,0	6,5	30,7	13,8
	367 854	36,9	9,3	33,6	1,2	19,0
Bauland	239	0,0	0,0	0,0	38,5	61,5
Bauland	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
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
GH	13 296	23,4	46,0	0,0	0,0	30,6
GH	1 605	56,4	22,7	0,0	0,0	20,9
	19 539	41,5	33,2	0,0	0,5	24,9
	387 393	36,8	10,5	32,1	1,2	19,4

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2009 in % ²	Leerfläche per 30.06.2009 in %
19 730		5,5	1 077	2,1	26,4
8 917		6,3	560	1,2	7,6
5 871		6,8	399	2,7	0,0
12 530		6,3	789	1,1	2,8
18 710		6,1	1 144	0,5	0,0
17 120		6,6	1 134	3,8	2,9
3 557		5,4	190	1,8	4,5
10 410		7,0	732	3,6	0,0
5 107		5,4	275	5,2	5,8
6 358		6,3	398	0,0	0,0
9 368		6,0	560	0,0	0,0
117 678	107 393	6,2	7 258	1,9	1,3

2.3 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster	Objekt-beschrieb ³
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
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Alleineigentum	2 660	Nein	WH + GH
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
11	Liegenschaften		66 357		

2.4 Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	Baujahr
Adliswil	Wilacker II	Alleineigentum	Dez 07	in Projektierung
Horgen	Seestrasse 43 – 45	Alleineigentum	Nov 05	im Bau
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	Nov 05	im Bau
Zürich	Katzenbachstrasse II	Alleineigentum	Okt 04/ Feb 05	im Bau
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Alleineigentum	Dez 05	in Projektierung
Zürich	Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)	Alleineigentum	Mai 08	im Bau
6	Liegenschaften			

2.5 Angaben zur selbstgenutzten Liegenschaft

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	Baujahr
Küschnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 02	2006
1	Liegenschaft			

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

Total nutzbare Fläche in m ²	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 %
4 938	0	8	18	28	0	54	0,3
2 462	0	6	12	12	0	30	4,7
1 463	0	2	3	3	0	8	51,9
4 064	0	4	20	20	0	44	2,2
6 488	9	19	43	23	1	95	3,2
5 472	8	30	0	46	0	84	0,5
1 534	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	50,5
34 742	39	82	133	168	1	423	8,2

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
4 292	3 700	Nein	WH	2 138
25 530	11 361	Nein	MFH	8 618
2 450	3 117	Nein	GH	2 065
39 200	6 819	Nein	MFH	7 950
15 720	2 345	Nein	MFH	6 360
67 990	3 872	Nein	Hotel	17 569
155 182	31 214			44 700

Anlagekosten in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
13 898	2 287	Nein	GH	1 884
13 898	2 287			1 884

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



