



HALBJAHRESBERICHT 2012

MOBIMO HOLDING

Titelbild



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum und Mietwohnungen

Adliswil, «Wilacker»
Bernhofstrasse 37a–45a



KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Mobimo-Gruppe (konsolidiert)		30.06.2012	30.06.2011
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	39,8	37,1
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	22,7 ¹	16,6
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	8,3	0,5
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	60,8	46,2
Gewinn	CHF Mio.	39,6	34,5
Eigenkapitalrendite ²		6,9%	7,3 %
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	22,6	22,0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ³		4,0%	4,6 %
		30.06.2012	31.12.2011
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	1 151,4	1 133,3
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	369,8	335,3
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	317,3	288,2
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	430,8	414,4
Total Liegenschaften	CHF Mio.	2 269,2	2 171,2
Leerstand Anlageobjekte		4,1 %	3,3 %
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung		4,70 %	4,76 %
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen) ⁴		82,7	78,9
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		3,1 %	3,0 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	9,3	9,2
Eigenkapitalanteil		47 %	47 %
Net Gearing ⁵		77 %	69 %
Mobimo-Aktie		30.06.2012	30.06.2011
Anzahl ausstehende Aktien ⁶		6 199 208	5 132 706
Gewinn je Aktie	CHF	6,41	6,72
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	3,65	4,29
Ausschüttung ⁷	CHF	9,00	9,00
Nominalwert pro Aktie	CHF	29,00	29,00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen und Wandelanleihe ⁸	CHF	188,69	188,28
Börsenkurs der Aktie am 30. Juni	CHF	219,10	217,70
Aktienkapital	CHF Mio.	180,0	148,9
Börsenkapitalisierung am 30. Juni	CHF Mio.	1 360,2	1 117,8
Eigenkapital am 30. Juni	CHF Mio.	1 159,1	957,5

¹ CHF 12,3 Mio. des positiven Neubewertungserfolgs basieren auf operativen Leistungen; davon wurden CHF 8,1 Mio. in den Anlageliegenschaften im Bau erzielt und CHF 4,2 Mio. resultieren hauptsächlich aus der erfolgreichen Vermietung. Zusätzliche CHF 10,4 Mio. stammen aus marktbedingten Anpassungen

² Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode

³ Gewinn ohne Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode

⁴ Entwicklung Personalbestand siehe auch Erläuterung 14

⁵ Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

⁶ Anzahl ausgegebene Aktien 6 207 952 minus Bestand eigene Aktien 8 744 = Anzahl ausstehende Aktien 6 199 208

⁷ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2011 von CHF 9.– pro Aktie gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 18. April 2012. Per 31. Dezember 2011 wurden Kapitaleinlagen von rund CHF 376 Mio. von den Steuerbehörden als ausschüttbare Agio-Reserven akzeptiert, davon wurden CHF 55,8 Mio. ausgeschüttet

⁸ Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen und die Wandelanleihe ausgeübt werden



Anlageobjekt
Geschäftsriegenschaft

Aarau, «Polygon»
Areal Torfeld Süd





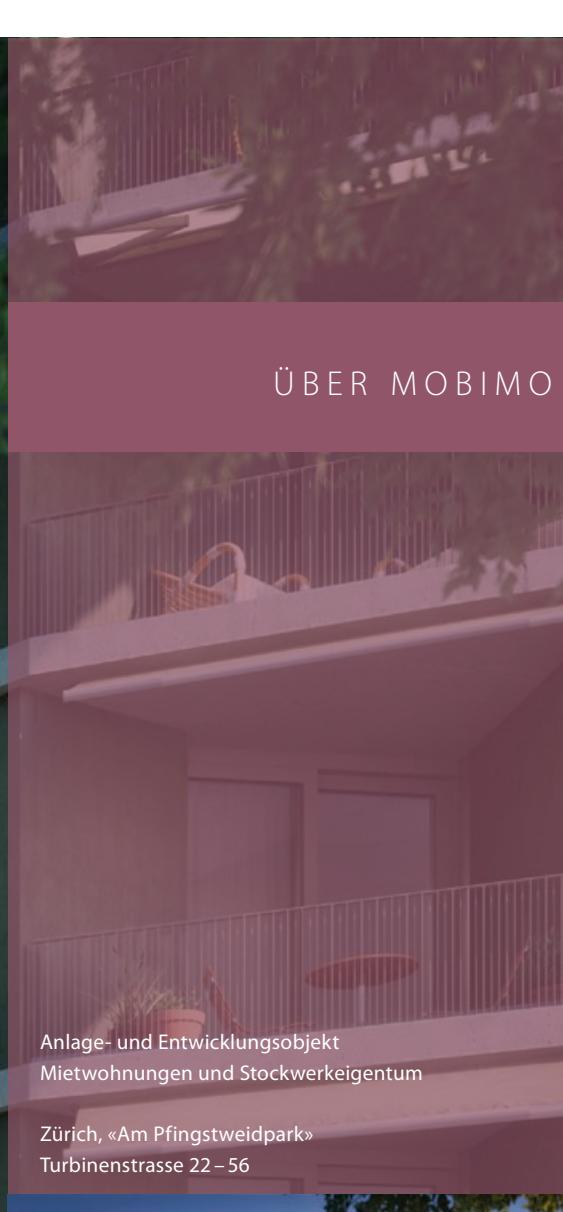
INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen im Überblick	1
<hr/>	
Über Mobimo	4
Firmenporträt	6
Konzernstruktur und Meilensteine	7
Strategie	8
Portfolio	9
Angaben zur Aktie und Wandelanleihe	10
<hr/>	
Zum 1. Halbjahr 2012	12
Brief an die Aktionäre	14
Bericht zum 1. Halbjahr	16
<hr/>	
Finanzbericht	22
Konsolidierter Zwischenabschluss	24
• Konsolidierte Bilanz	24
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	26
• Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	27
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	28
• Konsolidierte Geldflussrechnung	29
• Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss	30
• Segmentberichterstattung	31
• Erläuterungen zur Konzernrechnung	34
Detailangaben zum Immobilienportfolio	46
• Angaben zur Promotion	46
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	48
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	56
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	58
• Angaben zu den selbstgenutzten Liegenschaften	58
• Angaben zu den Beteiligungen	58
EPRA-Performance-Kennzahlen	60
<hr/>	
Adressen	62





ÜBER MOBIMO



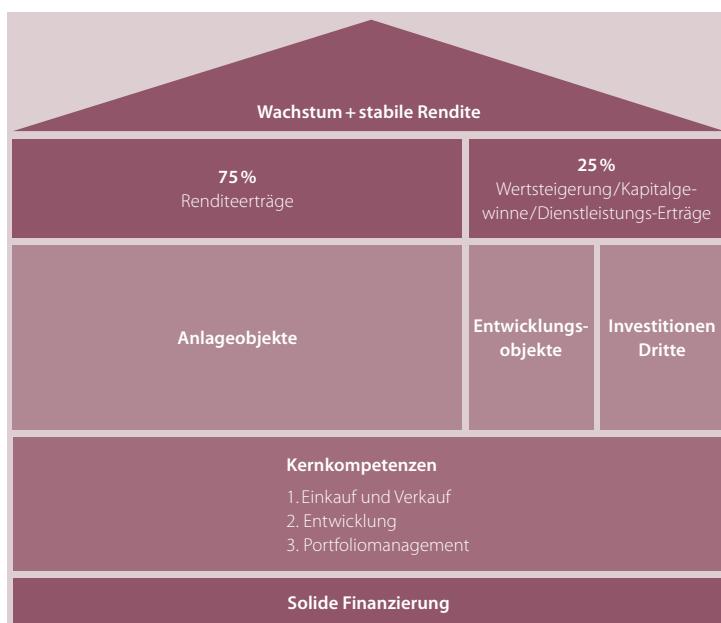
Anlage- und Entwicklungsobjekt
Mietwohnungen und Stockwerkeigentum

Zürich, «Am Pfingstweidpark»
Turbinenstrasse 22–56



Mobimo – eine führende schweizerische Immobiliengesellschaft

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange börsenkotiert. Heute gehört Mobimo zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Nach dem Zusammenschluss mit der LO Holding Lausanne-Ouchy SA Ende 2009 gehört Mobimo sowohl in der Deutschschweiz als auch in der Westschweiz zu den grössten Marktteilnehmern. Anlagen und Investitionen werden primär in den Wirtschaftsräumen Zürich und Lausanne/Genf sowie Basel, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen getätigt.



Mit diesem Geschäftsmodell unterscheidet sich Mobimo wesentlich von anderen Marktteilnehmern.

Geschäftsmodell vereint stabile Renditen mit Wachstum
Ausgehend von einer soliden Finanzierung mit einem hohen Eigenkapitalanteil von mindestens 40% plant, baut und unterhält Mobimo einerseits renditeorientierte Anlageobjekte und realisiert andererseits Entwicklungsobjekte mit beachtlichem Gewinnpotenzial.

Basierend auf ihren drei Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomangement ist es Mobimo gelungen, ein hochwertiges Anlageportfolio bestehend aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mieterragsbasis mit stabilen Erträgen aufzubauen. Aus der gut gefüllten Projektpipeline entstehen laufend neue Anlageobjekte, welche im Portfolio behalten oder an Drittinvestoren verkauft werden, sowie attraktive Stockwerkeigentumswohnungen, mit deren Verkauf Kapitalgewinne erzielt werden.

Attraktives Portfolio

Das Immobilienportfolio umfasst per 30. Juni 2012 127 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2 269 Mio., davon entfallen CHF 1 521 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 748 Mio. auf Entwicklungsobjekte. Der Nutzungsmix wird laufend optimiert und der Wohnanteil durch die Planung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftenportfolio schrittweise erhöht. Ziel ist es, mittelfristig je zu rund 30% in Büronutzungen, Wohnen sowie andere kommerzielle Nutzungen investiert zu sein.

Gesicherte Erträge

Rund drei Viertel des Immobilienportfolios sind in Anlageobjekte investiert, welche sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungen breit diversifiziert sind. Die Mietfläche von 482 700 m² generiert ein Mieterragspotential per 30. Juni 2012 von jährlich rund CHF 100 Mio. Damit ist ein Grossteil der Einkünfte stabil und berechenbar. Dank des eigenen Portfoliomanagement-Teams ist eine grosse Marktnähe gewährleistet und Mobimo kann rasch auf Marktänderungen reagieren.

Entwicklungsobjekte mit Wertsteigerungspotenzial

Derzeit plant und realisiert Mobimo Anlageobjekte (CHF 1 000 Mio.) und Stockwerkeigentum (CHF 550 Mio.) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 550 Mio.

Neben diesen Entwicklungen bietet Mobimo Entwicklungsleistungen für Dritte bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren an. Dabei werden Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen marktgerecht und nachhaltig realisiert. Die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit Partnern sind vielfältig und werden bedürfnisgerecht und phasenabhängig strukturiert.

Attraktive Ausschüttungsrendite

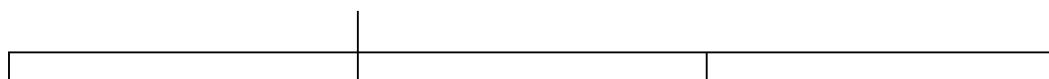
Mobimo weist konstant eine hohe Ausschüttung aus. Seit dem Börsengang 2005 wurden jedes Jahr CHF 9.– in Form einer verrechnungssteuerfreien Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung an die Mobimo-Aktionäre ausbezahlt. Die Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung) der letzten fünf Jahre betrug jeweils im Durchschnitt rund 5 %, berechnet auf dem jeweiligen Jahresendkurs der Aktie.

KONZERNSTRUKTUR UND MEILENSTEINE

KONZERNSTRUKTUR

Mobimo Holding AG

AK: CHF 180 Mio.
VR: Urs Ledermann, Daniel Causaz, Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Wilhelm Hansen,
Paul Rambert, Peter Schaub, Georges Theiler
GL: Dr. Christoph Caviezel, Manuel Itten, Peter Grossenbacher,
Andreas Häggerli, Thomas Stauber
Revisionsstelle: KPMG AG



Mobimo Management AG

AK: CHF 0,1 Mio.

Mobimo AG

AK: CHF 72 Mio.

LO Holding Lausanne-Ouchy SA

AK: CHF 12 Mio.

JJM Participations SA

AK: CHF 6 Mio.

MEILENSTEINE

1997

Am 15. Oktober 1997 gründete Dr. Alfred Meili zusammen mit dem Privatbankier Karl Reichmuth und weiteren Investoren die Mobimo AG, mit Sitz in Luzern. Das Aktienkapital betrug CHF 36 Mio., dazu kamen CHF 36 Mio. in Form von Aktionärsdarlehen.

1999

Am 27. Dezember 1999 wurde die Mobimo Holding AG, Luzern, gegründet. Das Aktienkapital betrug CHF 73 Mio.

2000

Im Rahmen einer Privatplatzierung im Oktober 2000 wurde das Aktienkapital der Mobimo Holding AG auf CHF 181 Mio. aufgestockt.

2005

Am 23. Juni 2005 erfolgte der erfolgreiche Börsengang der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange. Das Emissionsvolumen betrug CHF 112 Mio.

2006

Am 8. Juni 2006 führte Mobimo eine Kapitalerhöhung von CHF 143 Mio. durch. Per Ende Juni 2006 betrug das Aktienkapital CHF 225 Mio., das Eigenkapital CHF 596 Mio.

2007

Per 4. Juni 2007 erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung von CHF 149 Mio. Mobimo wies per 30. Juni 2007 ein Eigenkapital von CHF 757 Mio. aus.

2008

Die neu formierten Gremien Verwaltungsrat, unter der Leitung des Präsidenten Urs Ledermann, und Geschäftsleitung, unter der Leitung des CEO Dr. Christoph Caviezel, überarbeiteten die Strategie und die Ausrichtung der Gesellschaft.

2009

Am 9. November 2010 wurde das Umtauschangebot der Mobimo Holding AG für die LO Holding Lausanne-Ouchy SA erfolgreich vollzogen. Zur Durchführung der Wandlung wurde das Aktienkapital um CHF 27 Mio. erhöht.

2010

Die Mobimo Holding AG plazierte im Juni erfolgreich eine Wandelanleihe in Höhe von CHF 175 Mio. mit Fälligkeit am 30. Juni 2014.

2011

Als Teil einer Umstrukturierung der Mobimo-Gruppe wurden die Vermögenswerte der Mobimo Finance Ltd. auf die Mobimo Holding AG sowie die LO Holding Lausanne-Ouchy SA übertragen und die Gesellschaft anschliessend liquidiert. Weiter wurde die Beteiligung an der O4Real AG auf die LO Holding Lausanne-Ouchy SA übertragen.

Per 6. Dezember 2011 erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung von rund CHF 193 Mio. Die Mobimo Holding AG gab 1 028 350 neue Namenaktien aus, die am 7. Dezember 2011 erstmals an der SIX Swiss Exchange gehandelt wurden.

Qualitatives Wachstum

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

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

Ausgewogener Nutzungsmix

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

Aktive Portfoliobewirtschaftung

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

Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

- Entwicklung und Bau von neuen Anlageobjekten für das eigene Portfolio
- Weiterentwicklung und Optimierung des eigenen Immobilienbestandes
- Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum
- Entwicklung und Investitionen für Dritte

Nachhaltigkeit

Lebensqualität findet ihre Ausdrucksform in der Gestaltung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsraums. Mobimo bezieht neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Daraus resultieren Mehrwerte für die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften und die Aktionäre.

Solide Finanzierung

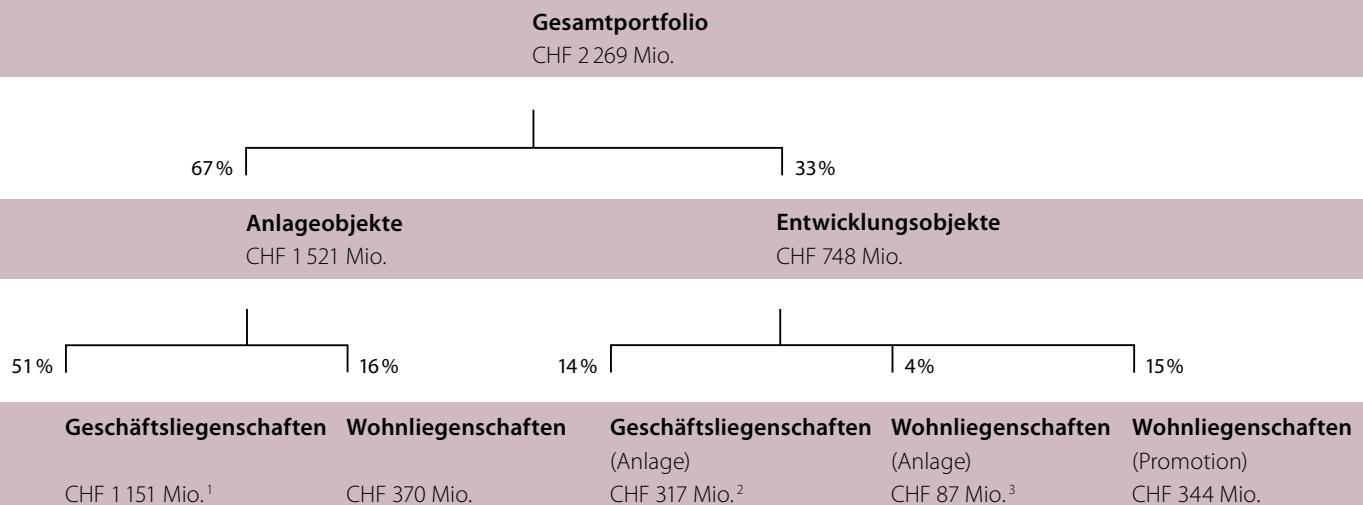
Mobimo kann kurz- und langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll mindestens 40% der Bilanzsumme betragen.

Rentable Anlage

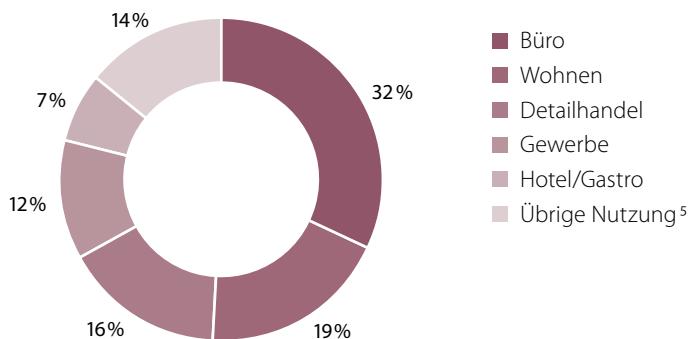
Die Mobimo-Aktie wirft regelmässig eine hohe Dividende ab. Sie zeichnet sich durch eine stetige Wertentwicklung und eine attraktive Ausschüttungsquote aus.

PORTFOLIO

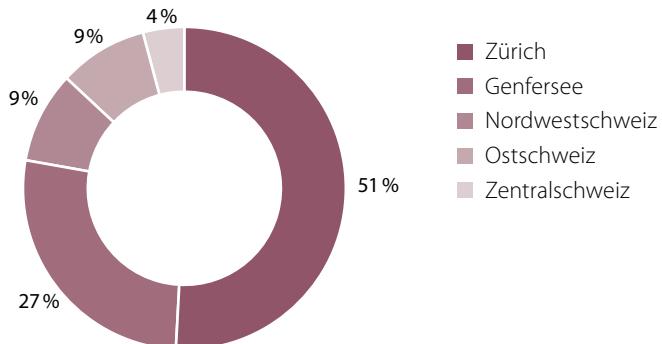
IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30.06.2012



NUTZUNGSMIX PORTFOLIO PER 30.06.2012⁴



VERTEILUNG PORTFOLIO NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN⁶



¹ Inkl. selbstgenutzte Liegenschaften

² Inkl. Geschäfts liegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Aarau Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3; Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse; Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk); Lausanne, Avenue d’Ouchy 4–6 und Lausanne, Vallée du Flon (Les Pépinières) als Entwicklungen für das eigene Portfolio

³ Inkl. Wohnliegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Affoltern am Albis, Obfelderstrasse; Regensdorf, Schulstrasse / Riedhofstrasse / Feldblumenstrasse und Zürich, Turbinenstrasse – City West, Baufeld C als Entwicklungen für das eigene Portfolio

⁴ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Gesamtporfolio ohne Promotion)

⁵ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich: Parking und Nebennutzungen

⁶ Aufteilung Markt- / Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Gesamtporfolio)

ANGABEN ZUR AKTIE UND WANDELANLEIHE

I. Übersicht

Angaben zur Aktie

Angaben zur Aktie per 30.06. (Vorjahre per 31.12.)	2012	2011	2010	2009	2008
Aktienkapital (in TCHF)	180 031	178 933	148 804	192 035	204 230
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	6 207 952	6 170 098	5 131 170	5 053 552	4 355 323
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	29	29	29	38	47
Davon eigene Aktien	8 744	1 747	1 071	4 373	10 000
Anzahl ausstehende Namenaktien	6 199 208	6 168 351	5 130 099	5 049 179	4 345 323

Kennzahlen zur Aktie

Kennzahlen in CHF per 30.06.	2012	2011	2010	2009	2008
Gewinn pro Aktie	6.41	6.72	5.68	8.18	6.80
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	3.65	4.29	3.24	6.61	5.30
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelrechten	188.69	188.28	191.43	176.74	183.27
Börsenkurs – Höchst ¹	221.10	213.09	166.28	129.85	151.70
Börsenkurs – Tiefst ¹	194.42	178.13	152.50	100.77	138.47
Halbjahresendkurs ¹	219.10	206.55	162.90	126.50	146.25
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	9 307	8 646	6 291	4 734	3 975
Börsenkapitalisierung (in CHF Mio.)	1 360,2	1 117,8	955,1	634,4	816,6

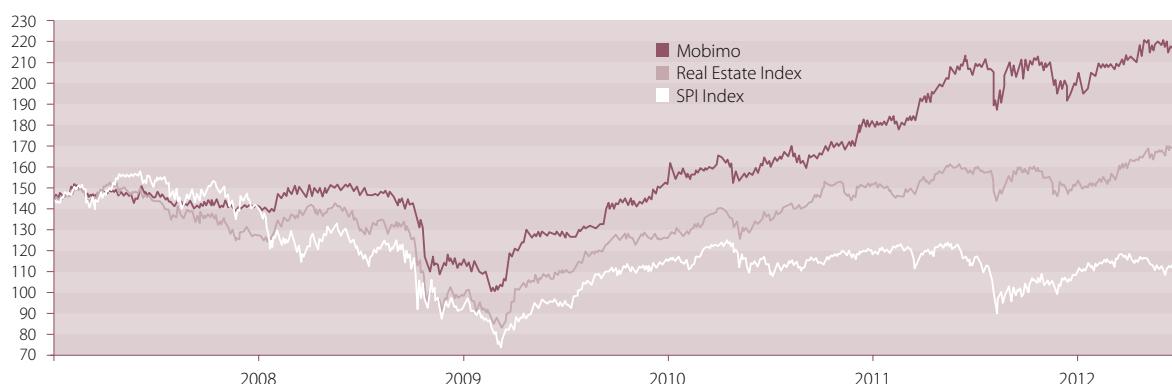
Quelle: SIX Swiss Exchange

Die Namenaktien der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und sind gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert. Valorensymbol: MOBN/Valor: 1110887/ISIN-Code: CH0011108872, Bloomberg: MOBN SW Equity / Reuters: MOBN.S.

Aktuelle Börsendaten finden Sie auf www.mobimo.ch.

II. Entwicklung des Aktienkurses

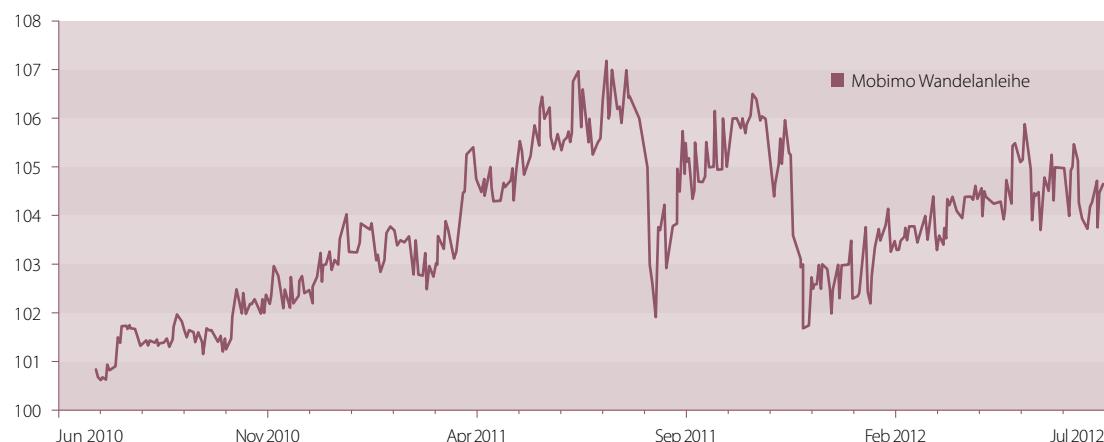
1. Januar 2007 bis 30. Juni 2012



Der Kurs der Mobimo-Aktie steigerte sich in der ersten Jahreshälfte 2012 um 5,3% von CHF 208.00 auf CHF 219.10. Per 30. Juni 2012 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 219.10 um 16,1% über dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 188.69. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen entwickelten sich weiter positiv. Im Durchschnitt wurden täglich 9 307 (1. Halbjahr 2011 8 646) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von rund CHF 2,0 Mio. (1. Halbjahr 2011 CHF 1,8 Mio.) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie einen Halbjahresumsatz von CHF 250 Mio. (1. Halbjahr 2011 CHF 224 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

¹ Historische Kurse, um Aktiensplits und Ausschüttungen bereinigt (Quelle: Bloomberg)

III. Wandelanleihe



Quelle: Bloomberg

Im Juni 2010 platzierte Mobimo erfolgreich eine Wandelanleihe in der Höhe von CHF 175 Mio. mit einem Coupon von 2,125 %, einer Laufzeit bis 2014 sowie einem Umwandlungspreis von CHF 207.99 (ursprünglicher Wandelpreis vor der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2011 CHF 210.37). Publizierte Kreditratings für Mobimo: UBS: BBB Stable; ZKB: BBB+.

Die Wandelanleihe der Mobimo Holding AG wird an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und ist gemäss dem Standard für Anleihen kotiert. Valorensymbol: MOB10/Valor: 11299133/ISIN-Code: CH0112991333, Bloomberg: MOBIMO Corp./Reuters: CH11299133.

IV. Aktionariat

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 30. Juni 2012 mehr als 3% des Aktienkapitals:

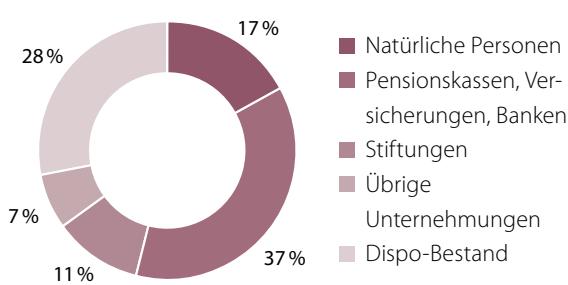
Zuger Pensionskasse 3,38%

Free float per 30. Juni 2012 (gemäss Definition SIX Swiss Exchange) 100 %

Auf der Website www.mobimo.ch finden Sie laufend aktualisierte Informationen über unser Unternehmen, über die Aktie, Termine sowie Antworten auf gängige Fragen.

Die Geschäftsberichte und Halbjahresberichte der Mobimo Holding AG werden aus ökologischen Gründen nur auf Wunsch in gedruckter Form per Post versendet. Den Aktionären wird ein Kurzbericht zum Geschäftshalbjahr 2012 zuge stellt.

Aktionärsstruktur



V. Kommunikation

Mobimo informiert mit einem Geschäftsbericht und einem Halbjahresbericht in deutscher, englischer und französischer Sprache über den Geschäftsgang. Kursrelevante Tatsachen werden im Rahmen der Ad-hoc-Publizität veröffentlicht.

VI. Kontaktadressen und Kalender

Mobimo Holding AG
Dr. Christoph Caviezel, CEO
Manuel Itten, CFO
Tel. +41 44 397 11 59
ir@mobimo.ch

Aktienregister

Tel. +41 44 809 58 58
info@sharecomm.ch

Generalversammlung 2013

9. April 2013, KKL Luzern

Finanzberichterstattung 2012

14. Februar 2013





ZUM 1. HALBJAHR 2012

Anlageobjekt
Miet- und Alterswohnungen, Seniorencentrum

Affoltern am Albis, «Obstgarten»
Obfelderstrasse / Obstgartenstrasse



MOBIMO ERZIELT GUTES HALBJAHRESERGEBNIS

GESCHÄTZTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

Die Mobimo Holding AG entwickelt sich auch 2012 dynamisch weiter. Der EBIT nahm in der Berichtsperiode um 32% auf CHF 60,8 Mio. zu (Vorjahr CHF 46,2 Mio.) und der Reingewinn erhöhte sich um 15 % auf CHF 39,6 Mio. (Vorjahr CHF 34,5 Mio.). Unter Ausklammerung des letztjährigen Sondereffekts (Steuern) stieg der Gewinn vor Neubewertung um rund 37% auf CHF 22,6 Mio. Zu diesem erfreulichen Ergebnis trugen sowohl der Erfolg aus der Vermietung des wachsenden Anlageportfolios als auch Promotions- und Neubewertungsgewinne bei. Das Immobilienportfolio wies zum Stichtag am 30. Juni 2012 einen Gesamtwert von CHF 2 269 Mio. (Vorjahresende CHF 2 171 Mio.) auf.

Weiterhin gute Marktverhältnisse trotz Warnungen und Wolken

Der Schweizer Immobilienmarkt präsentierte sich auch in der ersten Jahreshälfte 2012 ungebrochen robust. Die stabile Konjunktur, die anhaltende Zuwanderung, wachsende Raumbedürfnisse und die zunehmende Anzahl Kleinhaushalte sorgen insbesondere in den wichtigsten Wirtschaftszentren für eine kontinuierliche Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Trotz der zur Zurückhaltung auffordenden Stimmen der Nationalbank und der FINMA reisst die Nachfrage nach Hypotheken nicht ab. Zu attraktiv stellt sich für viele aufgrund der tiefen Zinsen Wohneigentum im Vergleich zum Mieten von Wohnraum dar. Der Absatz von Stockwerkeigentum in den höchsten Preisklassen hat sich hingegen verlangsamt und auch hohe Mieten sind nur an besten Lagen durchsetzbar. Die Marktnachfrage für Büro- und Gewerbegebächen an zentralen Lagen ist anhaltend gut. Landesgrenznahe Flächen, vor allem im Retailbereich, liegen jedoch unter der Frankenstärke bzw. unter dem Einkaufstourismus ins nahe Ausland.

Planmässige Bautätigkeit

Mobimo hat sich in diesem Umfeld planmäßig weiterentwickelt und reagiert wo nötig auf die Veränderungen im Markt. Am Ende der Berichtsperiode befindet sich eine neue Anlageliegenschaft unmittelbar vor Fertigstellung, das Bürogebäude «Polygon» für Rockwell Automation in Aarau. Dies erlaubt nun die «Entleerung» des restlichen

Areals, eine Voraussetzung für die umfassende Neugestaltung des «Torfeld Süd». In Adliswil konnte im Frühjahr mit der Eigentumsübertragung der ersten Wohnungen in der Überbauung «Wilacker» begonnen werden. Zielstrebig voran kommt auch die Realisierung der drei Wohngebäude mit ihren 250 Miet- und Eigentumswohnungen «Am Pfingstweidpark» am Fuss des Mobimo Towers in Zürich West. Neu in Angriff genommen wurden der Bau des Multifunktionsgebäudes «Pépinières» in Lausanne-Flon sowie die gemischte Überbauung auf dem OVA-Areal beim Bahnhof in Affoltern am Albis. Mit dem zukünftigen Betreiber des Seniorencentrums wurde ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen.

Höhere Erträge aus allen Bereichen

Der Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum (Promotion) erhöhte sich auf CHF 8,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.), da bei mehreren Wohnobjekten (Wilacker Adliswil, Mobimo Tower) das Eigentumsrecht auf die Käufer übertragen werden konnte. Insgesamt wurden Wohnungen für CHF 71,8 Mio. verkauft. Während die Nachfrage im mittleren Segment ungebrochen hoch ist, beispielsweise «Am Pfingstweidpark» in Zürich und im «Wilacker» in Adliswil, gestaltet sich der Verkauf der letzten 20 hochpreisigen Wohnungen im Mobimo Tower trotz anhaltend regem Interesse als (zeit-)aufwändiger als geplant. Weiter hat Mobimo im ersten Halbjahr ihre Landreserven für Luxuswohneigentum in Erlenbach verkauft und konzentriert sich vorwiegend auf Neuentwicklungen im mittleren Segment.

Mit CHF 39,8 Mio. (Vorjahr CHF 37,1 Mio.) stieg der Erfolg aus Vermietung trotz der Senkung des Referenzzinssatzes wieder deutlich an. Dies nachdem auch die umfangreiche Portfolioreinigung der letzten zwei Jahre zu einer deutlich höheren Qualität des Anlagebestandes und der Mieterträge geführt hat.

Die erzielten Baufortschritte der bestehenden Projekte, Mietvertragsoptimierungen und die marktbedingte Reduktion des Diskontsatzes führten im Weiteren zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 22,7 Mio. (Vorjahr CHF 16,6 Mio.).

Projektpipeline um attraktive Projekte erweitert

Mobimo wird auch künftig wachsen können. Gegenwärtig befinden sich Liegenschaften für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 440 Mio. im Bau oder kurz vor Fertigstellung. Daneben sind weitere Projekte für das eigene Portfolio mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 560 Mio. in Planung.

In der Berichtsperiode neu dazugekommen ist ein charaktervolles ehemaliges Gewerbe- und Bürogebäude an der Badenerstrasse in Zürich Altstetten, das zu einer attraktiven Wohnliegenschaft mit über 40 Lofts und Ateliers umgebaut wird.

Die Entwicklungskompetenz von Mobimo ist im Markt geschätzt. Der seit dem 1. Januar 2012 aktive, neue Geschäftsbereich «Investitionen Dritte» bearbeitet bereits den ersten Grossauftrag. Mobimo wird in Dübendorf eine Wohnüberbauung mit rund 250 Mietwohnungen mit einem Drittinvestor entwickeln.

Mit dem Gewinn der Ausschreibung für einen Entwicklungspartner der Städte Biel und Nidau wurde Mobimo eine besondere Ehre zuteil. Unter dem Namen «AGGLOlac» soll auf dem ehemaligen Expo-2002-Gelände direkt am Bielersee auf einer Fläche von 130 000 Quadratmetern ein neuer, attraktiver Stadtteil in der Berner Uhrenmetropole entstehen.

Solide Finanzierung mit hoher Eigenkapitalquote

Die Bilanz der Mobimo ist grundsolide und die Berechenbarkeit unserer Geschäftstätigkeit hoch. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten liegt bei 9,3 Jahren und die durchschnittlichen Zinskosten bei bescheidenen 3,1 %. Unsere Eigenmittel beliegen sich per Jahresmitte auf CHF 1 159,1 Mio., das entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 47 %. Das gibt uns eine hohe Flexibilität bei der Planung und Realisierung unserer Projekte.

Positive Kursentwicklung

Am 30. Juni 2012 schloss die Mobimo-Aktie bei CHF 219,10 und lag damit 5,3 % über dem Schlusskurs per 31. Dezember 2011. Unter Anrechnung der Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie am 25. April 2012 entspricht dies einer Gesamtperformance von 9,7 % im ersten Semester.

Ausblick 2012

Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres sind wir zuversichtlich. Aus heutiger Optik erscheint die gewohnte Fortsetzung unserer attraktiven Dividendenpolitik bereits in Sichtweite. Die Schwerpunkte der Tätigkeit bleiben ebenfalls unverändert: Die Realisierung der zahlreichen Bauprojekte, der Ausbau des Entwicklungsgeschäfts, die Flächenvermarktung, der Verkauf von Stockwerkeigentum sowie die gezielte Optimierung der Projektpipeline.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen,



Urs Ledermann
Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Christoph Caviezel
Chief Executive Officer

ERNEUTE STEIGERUNG DER ERGEBNISSE AUF ALLEN EBENEN UND WACHSTUM DES PORTFOLIOS

Nach dem Rekordergebnis im Geschäftsjahr 2011 steigerte Mobimo im ersten Halbjahr 2012 die Resultate gegenüber der Vorjahresperiode auf allen Ergebnisstufen erneut. Der EBITDA liegt mit CHF 61,5 Mio. um 31 % über der Vorjahresperiode (Vorjahr CHF 46,9 Mio.). Mit CHF 60,8 Mio. wurde ein um 32% höherer EBIT erzielt (Vorjahr CHF 46,2 Mio.). Der Gewinn vor Steuern (EBT) liegt mit CHF 48,5 Mio. (Vorjahr CHF 35,8 Mio.) um 36 % über dem ersten Semester 2011. Der erzielte Reingewinn stieg um 15% auf CHF 39,6 Mio. (Vorjahr CHF 34,5 Mio.), wobei im Vorjahressemester im Steueraufwand ein einmaliger positiver Sondereffekt von CHF 5,5 Mio. enthalten war.

Vor Neubewertung liegt der EBITDA mit CHF 38,7 Mio. (Vorjahr CHF 30,2 Mio.) um 28% und der erzielte EBIT mit CHF 38,1 Mio. (Vorjahr CHF 29,5 Mio.) um 29% über dem ersten Halbjahr 2011. Der Gewinn vor Steuern (EBT) exklusive Neubewertung steigt um 35% auf CHF 25,8 Mio. (Vorjahr CHF 19,1 Mio.) und der Gewinn nach Steuern exklusive Neubewertung um 3% auf CHF 22,6 Mio. (Vorjahr CHF 22,0 Mio.).

Das Gesamtportfolio wuchs im ersten Halbjahr 2012 um 5% von CHF 2 171 Mio. per 31. Dezember 2011 auf CHF 2 269 Mio. per 30. Juni 2012. Bei den Immobilienbewertungen kam mit 4,70% per 30. Juni 2012 (Vorjahresende 4,76%) ein leicht tieferer durchschnittlicher Diskontsatz zur Anwendung.

Nach Kapitalerhöhung gut auf Kurs und solide finanziert
Am 6. Dezember 2011 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 1 028 350 neuen Aktien durchgeführt und daraus sind der Gesellschaft neue Mittel im Umfang von CHF 193 Mio. zugeflossen. Der Bestand an ausgegebenen Aktien erhöhte sich entsprechend per Ende 2011 um 20% auf 6 170 098.

Trotz der deutlich erhöhten Anzahl Aktien lag der Gewinn je Aktie im Berichtssemester mit CHF 6.41 (bzw. CHF 5.99 verwässerter Gewinn) nur geringfügig unter dem Vorjahr (CHF 6.72 bzw. CHF 6.65). Vor Neubewertung wurde ein Gewinn je Aktie von CHF 3.65 (Vorjahr CHF 4.29) und ein verwässerter Gewinn je Aktie von CHF 3.57 (Vorjahr CHF 4.41) erzielt. Mit den erwirtschafteten Ergebnissen pro Aktie liegt Mobimo bereits wieder gut auf Kurs in Bezug auf die angestrebte Fortsetzung der attraktiven Ausschüttungspolitik für das Geschäftsjahr 2012.

Nach der Ausschüttung im April 2012 von CHF 9.– pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen liegt der Net Asset Value (NAV) pro Aktie per 30. Juni 2012 bei CHF 186.98

(Vorjahresende CHF 190.36) und der verwässerte NAV pro Aktie per 30. Juni 2012 bei CHF 188.69 (Vorjahresende CHF 191.41). Der Schlusskurs der Aktie am 30. Juni 2012 von CHF 219.10 weist eine Prämie von 16% gegenüber dem verwässerten NAV auf.

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 47% (nach Verrechnung der Flüssigen Mittel mit den Finanzverbindlichkeiten läge die Eigenkapitalquote bei gut 50%) weiterhin über eine sehr solide Eigenkapitalbasis.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich leicht auf 9,3 Jahre per 30. Juni 2012 (Vorjahresende 9,2 Jahre). Das weiterhin äußerst attraktive Zinsumfeld konnte erneut genutzt werden, um Zinsen auf sehr tiefem Niveau langfristig anzubinden. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten lag im ersten Halbjahr insgesamt bei 3,09% gegenüber 3,02% im Vorjahr. Der leichte Anstieg im Berichtssemester resultiert hauptsächlich aus der temporären Rückführung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aufgrund der hohen Liquidität. Der durchschnittliche Zinssatz für die langfristigen Finanzverbindlichkeiten konnte hingegen im ersten Halbjahr weiter reduziert werden.

Steigerung der Mieterträge und weiterhin tiefer Leerstand

Der Ertrag aus Vermietung liegt im ersten Halbjahr 2012 mit CHF 46,3 Mio. um 8% höher gegenüber der Vorjahresperiode (Vorjahr CHF 42,9 Mio.). Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Rahmen der Portfoliobereinigung acht Liegenschaften verkauft. Mit diesen Portfolioberichtigungen reduzierte sich das Mietertragspotenzial um rund CHF 6,7 Mio. pro Jahr. Die Reduktion wurde durch die Übernahme von im Geschäftsjahr 2011 und im ersten Halbjahr 2012 fertigerstellten Liegenschaften im Bau ins Anlageportfolio mit einem Mietertragspotenzial von insgesamt CHF 16,5 Mio. pro Jahr mehr als ausgeglichen. Die folgenden Liegenschaften aus eigener Entwicklung wurden in diesem Zeitraum ins Anlageportfolio übernommen:

- Lausanne, Place de l'Europe 6
- Lausanne, Rue de Genève 7
- Lausanne, Rue Beau-Séjour 8
- Zürich, Manessestrasse 190/192
- Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)

Per 30. Juni 2012 lag die Leerstandsquote mit 4,1% (Vorjahr Jahresende 3,3%) weiterhin auf einem tiefen Niveau.

Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 39,8 Mio. um 7% über dem Ergebnis des Vorjahressemesters (CHF 37,1 Mio.). Die erwirtschaftete Nettorendite auf den Anlageobjekten belief sich im ersten Halbjahr auf 4,9% (Vorjahresende 5,0%).

Steigerung des Ertrags aus dem Verkauf von Wohneigentum

Im ersten Halbjahr 2012 wurde mit CHF 71,8 Mio. wie erwartet ein deutlich über der Vorjahresperiode liegender Ertrag aus Verkauf Promotion (Vorjahr CHF 29,1 Mio.) erzielt. Entsprechend lag der erwirtschaftete Erfolg aus Verkauf Promotion mit CHF 8,3 Mio. deutlich über der Vorjahresperiode (CHF 0,5 Mio.). Das erfolgreiche Ergebnis basiert hauptsächlich auf den Eigentumsübertragungen aus den folgenden Projekten:

- Adliswil, Wilacker
- Erlenbach, Forch-/Glärnischstrasse
- Zürich, Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)

Per 30. Juni 2012 bestehen für Stockwerkeigentum in Realisation beurkundete Kaufverträge im Umfang von rund CHF 157 Mio., die bei Eigentumsübertragung der Wohnobjekte entsprechend erlöswirksam werden.

Insgesamt schritt die Realisation bei allen Entwicklungsvorhaben für Wohneigentum im Geschäftsjahr 2012 wie geplant voran.

Weiteres Wachstum aus der Projektpipeline

Das Wachstum von Mobimo wird mit der zielgerichteten Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften gefördert und die Qualität des Portfolios weiter optimiert.

Im ersten Halbjahr befanden sich folgende Liegenschaften im Bau oder in Fertigstellung

- Aarau, Polygon – Industriestrasse
- Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse – Seniorenwohnungen
- Affoltern am Albis, Obfelderstrasse – Mietwohnungen
- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Avenue d’Ouchy 4–6 (Administration)
- Lausanne, Les Pépinières
- Regensdorf, Schulstrasse 95 / 101 / 107 / 115; Riedthofstrasse 55 / 63; Feldblumenstrasse 44
- Zürich, Turbinenstrasse, City West – Baufeld C

Das Investitionsvolumen beläuft sich bei diesen Projekten für das eigene Portfolio gesamthaft auf rund CHF 440 Mio.

Im Weiteren befinden sich folgende Projekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 560 Mio. für das eigene Portfolio in Planung:

- Aarau, Torfeld Baufeld 2
- Kriens, Mattenhofareal
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Rue de Genève 19 / 21
- Lausanne, Avenue d’Ouchy 4 – 6
- Lausanne, Rue de la Vigie 3
- Zürich, Albulastrasse / Hohlstrasse (Labitzke-Areal)
- Zürich, Letzigraben

Aus den Liegenschaften im Bau und in Planung für das eigene Portfolio resultiert ein zusätzliches Mietertragspotenzial von gut CHF 56 Mio. pro Jahr.

Im ersten Halbjahr 2012 wurde das erste Projekt für den neuen Geschäftsbereich «Investitionen Dritte» akquiriert:

- Dübendorf, Sonnentalstrasse 10

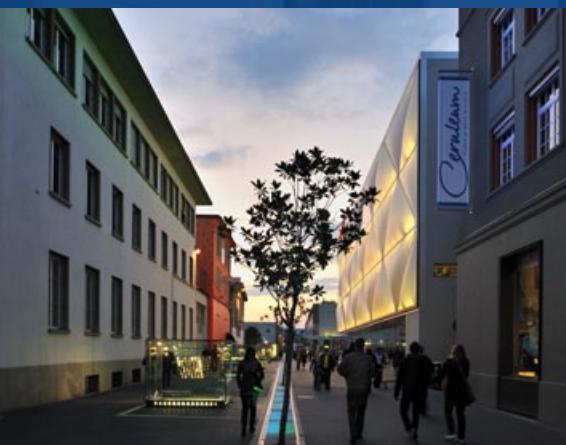
Es ist vorgesehen, auf dem Areal für einen Drittinvestor ein Wohnbauprojekt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 120 Mio. zu realisieren.



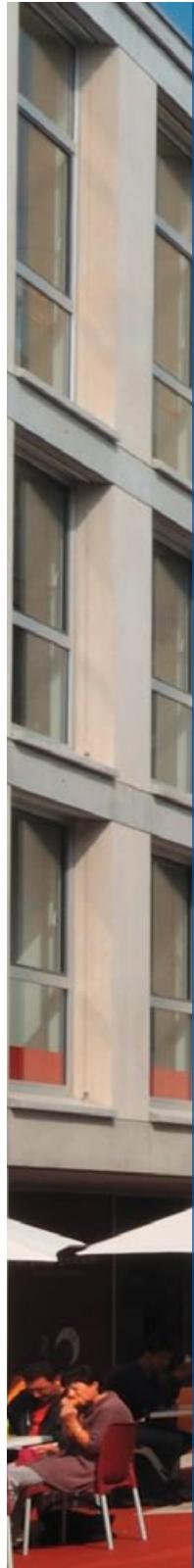
Manuel Itten,
Chief Financial Officer

Anlageobjekt
Geschäfts liegenschaften

Lausanne-Flon

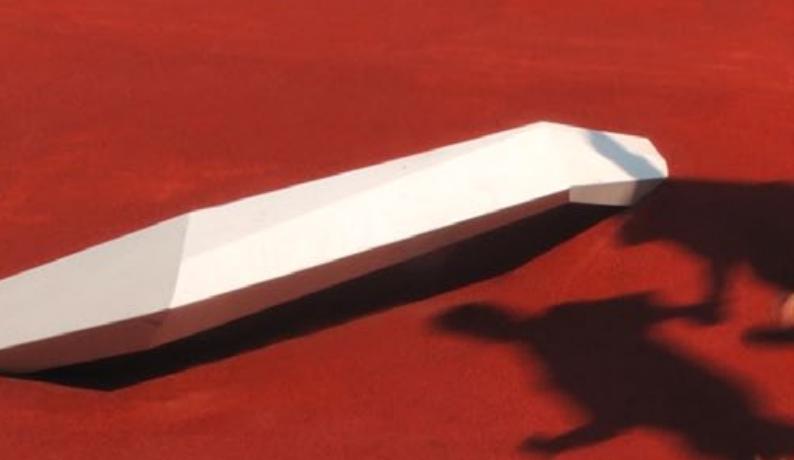






Anlageobjekt
Geschäftsliegenschaften

Lausanne-Flon









FINANZBERICHT

Entwicklungsobjekt

Zürich-Altstetten
Badenerstrasse 595



1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

1.1 KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30.06.2012	31.12.2011
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	3	137 347	252 059
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6 084	6 368
Sonstige Forderungen		13 709	12 113
Promotion (Liegenschaften)	4	344 193	319 008
Aktive Rechnungsabgrenzung		5 142	4 753
Total Umlaufvermögen		506 475	594 301
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	5	1 337 434	1 317 333
– Wohnliegenschaften	5	369 774	335 261
– Anlageliegenschaften im Bau	5	200 867	182 964
Sachanlagen			
– Selbstgenutzte Liegenschaft	6	16 972	16 630
– Übrige Sachanlagen	6	1 075	1 039
Immaterielle Anlagen		3 549	3 524
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	7	21 645	20 087
Finanzanlagen		1 990	2 153
Latente Steuerguthaben		3 608	4 647
Total Anlagevermögen		1 956 915	1 883 638
Total Aktiven		2 463 390	2 477 939

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30.06.2012	31.12.2011
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	24 824	60 867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		26 488	14 557
Laufende Steuerverbindlichkeiten		35 939	33 675
Derivative Finanzinstrumente	8	96	306
Sonstige Verbindlichkeiten		1 673	154
Käuferanzahlungen		33 313	25 430
Passive Rechnungsabgrenzung		24 966	28 450
Total kurzfristiges Fremdkapital		147 299	163 439
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	1 009 753	1 001 790
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		1 629	1 691
Derivative Finanzinstrumente	8	28 062	25 052
Latente Steuerverbindlichkeiten		117 520	111 784
Total langfristiges Fremdkapital		1 156 963	1 140 317
Total Fremdkapital		1 304 262	1 303 756
Eigenkapital	9		
Aktienkapital		180 031	178 933
Eigene Aktien		-1 910	-374
Kapitalreserven		443 542	494 308
Gewinnreserven		537 464	501 316
Total Eigenkapital		1 159 127	1 174 183
Total Passiven		2 463 390	2 477 939

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

1.2.1 KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	11	46 337	42 878
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	11	-6 567	-5 826
Erfolg aus Vermietung		39 770	37 052
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	12	30 088	20 511
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	12	-7 358	-3 879
Erfolg aus Neubewertung		22 731	16 632
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	13	71 848	29 059
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	13	-63 582	-28 609
Erfolg aus Verkauf Promotion		8 266	450
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften		0	1 095
Aktivierte Eigenleistungen		2 692	2 452
Sonstige Erlöse		302	386
Personalaufwand	14	-8 765	-7 584
Betriebsaufwand		-2 242	-2 216
Verwaltungsaufwand		-1 286	-1 397
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		61 467	46 870
Abschreibungen und Amortisationen		-645	-717
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		60 822	46 153
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		1 759	1 272
Finanzertrag		401	1 865
Finanzaufwand		-14 460	-13 517
Gewinn vor Steuern (EBT)		48 521	35 773
Steueraufwand	15	-8 914	-1 287
Gewinn		39 608	34 486
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		39 608	34 486
Davon Minderheitsanteile		0	0
EBITDA exkl. Neubewertung		38 736	30 238
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		38 091	29 521
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		25 790	19 141
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)		22 560	22 021
Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	10	6.41	6.72
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	10	3.65	4.29
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	10	5.99	6.65
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	10	3.57	4.41

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

1.2.2 KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Gewinn	39 608	34 486
Cash Flow Hedges:		
– Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	–2 314	0
– Transfer in die Erfolgsrechnung	–165	–166
– Steuereffekte	557	37
Finanzanlagen AFS		
– Transfer in die Erfolgsrechnung	0	–975
Sonstiges Ergebnis	–1 922	–1 104
Gesamtergebnis	37 686	33 382
– davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	37 686	33 382
– davon Minderheitsanteile	0	0

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

1.3 KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Markt- wert- reserve		Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Den Aktionären der Mobimo AG zurechen- bares Eigenkapital	Minder- heiten	Total Eigenkapital
				wert- reserve	Hedging- reserve						
Stand 01.01.2011	148 804	-183	391 269	975	950	429 524	431 450		971 339	1	971 340
Gewinn 01.01.– 30.06.2011						34 486	34 486		34 486	0	34 486
Cash Flow Hedges: ¹											
– Transfer in die Erfolgsrechnung					-166			-166			-166
Steuereffekte					37			37			37
Finanzanlagen AFS ²											
– Transfer in die Erfolgsrechnung				-975			-975		-975		-975
Sonstiges Ergebnis				-975	-129	0	-1 104		-1 104		-1 104
Gesamtergebnis				-975	-129	34 486	33 382		33 382	0	33 382
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen				-46 204				-46 204			-46 204
Kapitalerhöhung	96							96			96
Aktienbasierte Vergütungen:											
– VR und Management	1 643		-12			-933	-933		698		698
Erwerb eigene Aktien		-1 829							-1 829		-1 829
Stand 30.06.2011	148 900	-369	345 053	0	821	463 077	463 899		957 482	1	957 483
Stand 01.01.2012	178 933	-374	494 308	0	-9 263	510 579	501 316		1 174 183	0	1 174 183
Gewinn 01.01.– 30.06.2012						39 608	39 608		39 608	0	39 608
Cash Flow Hedges: ¹											
– Transfer in die Erfolgsrechnung					-165			-165			-165
– Finanzinstrumente für Hedge Accounting				-2 314			-2 314		-2 314		-2 314
Steuereffekte					557			557			557
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-1 922	0	-1 922		-1 922	0	-1 922
Gesamtergebnis	0	0	0	0	-1 922	39 608	37 686		37 686	0	37 686
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen				-55 813				-55 813			-55 813
Kapitalerhöhung	241							241			241
Wandlung Wandelanleihe ¹	857		5 125					5 981			5 981
Aktienbasierte Vergütungen:											
– VR und Management	2 059		-69			-1 538	-1 538		453		453
Erwerb eigene Aktien		-4 501							-4 501		-4 501
Verkauf eigene Aktien	906		-9					897			897
Stand 30.06.2012	180 031	-1 910	443 542	0	-11 185	548 649	537 464		1 159 127	0	1 159 127

¹ Die Cash Flow Hedges und die Wandelanleihe sind in Erläuterung 8 Finanzverbindlichkeiten beschrieben

² Verkauf der Beteiligung an der Olmero AG

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

1.4 KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

	Erläuterungen	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Alle Beträge in TCHF			
Gewinn vor Steuern		48 521	35 773
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	5	-22 731	-16 632
Aktienbasierte Vergütungen		453	697
Abschreibung auf Sachanlagen		557	555
Amortisationen auf immateriellen Anlagen		88	162
Verlust (Gewinn) aus Verkauf Anlageliegenschaften		0	-1 095
Verlust (Gewinn) aus Verkauf Sachanlagen		0	16
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1 759	-1 272
Finanzergebnis		14 059	11 652
Veränderungen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		284	-1 205
Promotion (Liegenschaften)		-22 720	4 978
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-800	-10 530
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		-62	-40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		11 931	7 166
Käuferanzahlungen		7 883	8 368
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-3 563	-4 816
Bezahlte Ertragssteuern		-1 726	-400
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		30 415	33 377
Investitionen in Anlageliegenschaften	5	-49 285	-94 998
Investitionen in Sachanlagen		-274	-246
Investitionen in immaterielle Anlagen		-113	-4 276
Devestition Finanzanlagen		0	1 766
Devestition Anlageliegenschaften	5	0	45 983
Erhaltene Dividenden		270	69
Erhaltene Zinsen		235	238
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-49 167	-51 464
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		51 352	189 463
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-73 937	-134 796
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen		241	96
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen		-55 813	-46 204
Erwerb eigene Aktien		-4 501	-1 829
Verkauf eigene Aktien		897	0
Bezahlte Zinsen		-14 200	-15 850
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-95 961	-9 120
Abnahme Flüssige Mittel		-114 712	-27 207
Flüssige Mittel Anfang Periode		252 059	92 773
Flüssige Mittel Ende Periode		137 347	65 566

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

1.5 ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

1.5.1 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 SIX kotierte Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern.

1.5.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung

Der ungeprüfte konsolidierte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2012 der Mobimo-Gruppe wird in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 (IAS 34) zur Zwischenberichterstattung erstellt und entspricht dem Artikel 17 bezüglich Rechnungslegung (Richtlinie zur Rechnungslegung) der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange).

Der konsolidierte Zwischenabschluss per 30. Juni 2012 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2011 gelesen werden.

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

Die im konsolidierten Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen mit Ausnahme der per 1. Januar 2012 neu angewandten Standards und Interpretationen den in der konsolidierten Jahresrechnung 2011 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung. Mobimo hat per 1. Januar 2012 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

Standard/Interpretation

Änderung zu IFRS 7 – Offenlegung: Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte

Diese Änderung hatte keine Auswirkungen auf den vorliegenden Zwischenabschluss

Änderung zu IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung von zugrunde liegenden Vermögenswerten

Die Änderung von IAS 12 sieht vor, dass für die Ermittlung der latenten Steuern für Renditeliegenchaften grundsätzlich von einer Realisierung durch Verkauf auszugehen ist. Dies entspricht der durch die Mobimo angewandten Praxis und hatte somit keine Auswirkung auf den Zwischenabschluss.

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

Standard / Interpretation	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
IFRS 10 – Konzernabschlüsse: Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehrere Unternehmen beherrscht.	*	1. Januar 2013 Geschäftsjahr 2013
IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen: Regelung der Bilanzierung der Parteien von gemeinsamen Vereinbarungen.	*	1. Januar 2013 Geschäftsjahr 2013
IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	**	1. Januar 2013 Geschäftsjahr 2013
IFRS 13 – Bemessung des Fair Values Änderungen an IAS 1 – Änderung der Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses	***	1. Januar 2013 Geschäftsjahr 2013
Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer	**	1. Juli 2012 Geschäftsjahr 2013
IAS 28 (überarbeitet 2011) – Anteile an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures	*	1. Januar 2013 Geschäftsjahr 2013
Änderungen an IFRS 7 – Offenlegung: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	1. Januar 2013 Geschäftsjahr 2013
Änderungen zu IFRSs (Mai 2012)	*	1. Januar 2013 Geschäftsjahr 2013
Änderungen zu IAS 32 – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	1. Januar 2014 Geschäftsjahr 2014
IFRS 9 – Finanzinstrumente: Bewertung und Klassierung	****	1. Januar 2015 Geschäftsjahr 2015

IFRS 13

Im Mai 2011 wurde der neue Standard IFRS 13 Fair Value Measurement veröffentlicht. Durch IFRS 13 werden nicht die Vorschriften geändert, welche Posten der Bilanz zum Verkehrswert zu bewerten sind. Vielmehr enthält der neue Standard Leitlinien für die Bestimmung des Verkehrswertes von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumenten, wenn dessen Verwendung durch einen anderen Standard gefordert oder erlaubt

wird. Im Weiteren enthält IFRS 13 erweiterte Vorschriften für die Anhangsangaben. Der Verkehrswert wird definiert als der Preis, den man in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde, und stellt somit einen Exit-Preis dar. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management deren bestmögliche Nutzung (highest and best use) durch

* 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 erwartet

*** Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind untenstehend erläutert

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

einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann. IFRS 13 wird bei Mobimo in erster Linie bei der Bewertung der Renditeliegenschaften eine Bedeutung haben. Mobimo erwartet gemäss dem heutigen Kenntnisstand, dass die Änderungen keine wesentlichen Auswirkung auf den Wert des Gesamtportfolios haben werden.

IAS 19

Die wichtigsten Änderungen im überarbeiteten Standard sind Folgende: Mobimo hat versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus den periodischen Neuberechnungen bislang linear über die durchschnittliche Restdienstzeit erfolgswirksam erfasst, soweit diese 10 Prozent des höheren Betrages von Vermögen und Vorsorgeverpflichtung überschritten haben («Korridormethode»). Durch die Abschaffung der Korridormethode ab dem 1. Januar 2013 werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sofort im sonstigen Ergebnis erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Per 30. Juni 2012 betragen diese CHF 3,5 Mio. (31. Dezember 2011 CHF 2,2 Mio.). Es wird deshalb eine höhere Volatilität der Pensionsguthaben/Personalvorsorgeverpflichtungen und des konsolidierten Eigenkapitals erwartet. Der überarbeitete IAS 19 sieht zudem neu eine Netto-Zinskomponente vor. Diese wird durch Multiplikation der Netto-Pensionsverpflichtung mit dem Diskontierungszinssatz ermittelt. Da die Netto-Pensionsverpflichtung sowohl den Verpflichtungs- als auch den Planvermögensbestand umfasst, werden durch diese Vorgehensweise Zinsaufwand und erwarteter Planvermögensertrag implizit saldiert. Zugleich wird damit der erwartete Planvermögensertrag in Höhe des Diskontierungszinssatzes angenommen. Bis anhin wurde die Rendite des Planvermögens entsprechend den Ertragserwartungen auf Grundlage des jeweiligen Anlageportfolios geschätzt. Bei Anwendung der neuen Regelung im ersten Halbjahr 2012 hätte sich ein um CHF 0,07 Mio höherer Pensionsaufwand ergeben.

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen

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

Wesentliche Schätzungen und Annahmen bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten betreffen, unverändert zur Konzernrechnung per 31. Dezember 2011, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften, die Schätzung der Baukosten von Promotionen sowie die Ertragssteuern.

1.5.3 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

Das Portfoliomanagement ist für das langfristige Halten und Bewirtschaften von Geschäfts- und Wohnliegenschaften zuständig.

Im weiterenwickelt es auch den Einkauf und Verkauf von Anlageliegenschaften ab.

Entwicklung

Die Sparte Entwicklung ist für den Einkauf von Bauland, und den Bau und Verkauf von Wohneigentum (Neubauten und Umwandlungen) zuständig. Dazu 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 Leerstand 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. Ebenfalls enthalten sind die Projekte des sich im Aufbau befindlichen Geschäftsbereichs Investitionen für Dritte.

Der Verwaltungsrat als Hauptentscheidungsträger 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 auf Basis der Inanspruchnahme auf die Segmente umgelegt. Nicht umgelegt werden die sonstigen Erlöse und die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat. Diese sind ebenfalls als Überleitungsposten ausgewiesen.

Die Segmentaktivien umfassen Anlageliegenschaften, Anlageliegenschaften im Bau, selbstgenutzte Liegenschaften, Promotionen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Alle übrigen Aktiven werden nicht auf die Segmente aufgeteilt. Die Bewertung der Segmentaktivien 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.

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2012

Alle Beträge in TCHF	Portfolio-management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	41 634	4 703	46 337		46 337
Erfolg aus Neubewertung	18 178	4 553	22 731		22 731
Ertrag aus Verkauf Promotion		71 848	71 848		71 848
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften			0		0
Total Segmentertrag	59 811	81 104	140 915	0	140 915
Segmentergebnis EBIT	51 071	10 153	61 223	-402¹	60 822
Finanzergebnis					-12 300
Gewinn vor Steuern (EBT)					48 521
Steuern					-8 914
Gewinn					39 608
Promotion (Liegenschaften)		344 193	344 193		344 193
Anlageliegenschaften	1 504 156	203 052	1 707 208		1 707 208
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 972		16 972		16 972
Anlageliegenschaften im Bau		200 867	200 867		200 867
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 805	1 279	6 084		6 084
Total Segmentaktiven	1 525 933	749 391	2 275 324		2 275 324
Nicht zugeteilte Aktiven				188 066	188 066
Total Aktiven					2 463 390
Abschreibungen und Amortisationen	-419	-155	-574	-71	-645
Investitionen in Anlagevermögen	5 028	45 419	50 447	112	50 559

¹ Das Überleitungs-EBIT setzt sich zusammen aus Entschädigungen für den Verwaltungsrat im Umfang von TCHF 704 sowie aus den sonstigen Erlösen in der Höhe von TCHF 302

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2011

Alle Beträge in TCHF	Portfolio-management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	37 100	5 778	42 878		42 878
Erfolg aus Neubewertung	12 620	4 012	16 632		16 632
Ertrag aus Verkauf Promotion		29 059	29 059		29 059
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 097	-2	1 095		1 095
Total Segmentertrag	50 818	38 847	89 665	0	89 665
Segmentergebnis EBIT	42 704	3 813	46 517	-364¹	46 153
Finanzergebnis					-10 380
Gewinn vor Steuern (EBT)					35 773
Steuern					-1 287
Gewinn					34 486
Promotion (Liegenschaften)		282 418	282 418		282 418
Anlageliegenschaften	1 305 912	154 151	1 460 063		1 460 063
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 048		16 048		16 048
Anlageliegenschaften im Bau		318 431	318 431		318 431
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15 179	231	15 410		15 410
Total Segmentaktiven	1 337 139	755 231	2 092 370		2 092 370
Nicht zugeteilte Aktiven				122 114	122 114
Total Aktiven					2 214 484
Abschreibungen und Amortisationen	-497	-115	-612	-105	-717
Investitionen in Anlagevermögen	1 918	93 973	95 891	4 276	100 167

¹ Das Überleitungs-EBIT setzt sich zusammen aus Entschädigungen für den Verwaltungsrat im Umfang von TCHF 750 sowie aus den sonstigen Erlösen in der Höhe von TCHF 386

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

1.5.4 Erläuterungen zur Konzernrechnung

1. Unternehmenszusammenschlüsse

Im ersten Halbjahr 2012 wurde mittels des Erwerbs der Aktien der Ruf Immobilien AG die Liegenschaft Zürich, Badenerstrasse 595 gekauft. Da die gekaufte Gesellschaft nicht der Definition eines Geschäftsbetriebes im Sinne von IFRS 3 entsprach, qualifizierte der Erwerb auch nicht als Unternehmenszusammenschluss, sondern stellte einen Kauf von Vermögenswerten dar.

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurden die Gesellschaften Flon Events Sàrl, Lausanne sowie LO Gestion SA, Lausanne in die LO Immeubles SA, Lausanne fusioniert.

2. Saisonalität

Einzelne Geschäfte von Mobimo haben, bezogen auf den Jahresverlauf, 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 137,3 Mio. Flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar.

4. Promotion (Liegenschaften)

	30.06.2012	31.12.2011
Bauland	81 609	57 405
Immobilien im Bau	114 457	153 027
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	148 127	108 576
Total Promotion	344 193	319 008

Der Bestand an Bauland veränderte sich im ersten Halbjahr durch den Verkauf der Parzelle Erlenbach, Forch-/Glärnischstrasse sowie den Erwerb in Dübendorf, Sonnentalstrasse 10.

Durch die erfolgreiche Ausführung der drei Wilacker-Projekte in Adliswil reduzierte sich der Bestand an Immobilien im Bau.

Der Bestand an fertig erstellten Immobilien und Umwandlungsobjekten erhöhte sich durch den Erwerb des Umwandlungsobjektes Zürich, Badenerstrasse 595 sowie der noch nicht übertragenen Einheiten in Adliswil.

5. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

1. Halbjahr 2012	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	30.06.2012 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2012	1 317 333	335 261	182 964	1 835 558
Anlagekosten				
Bestand am 1. Januar 2012	1 168 908	289 161	180 007	1 638 076
Zugänge aus Käufen	435	0	4 657	5 092
Zugänge aus Investitionen	9 785	2 501	33 068	45 355
Abgänge	0	0	0	0
Transfer von immateriellen Anlagen	0	0	0	0
Transfer von / zu Sachanlagen	-661	0	0	-661
Transfer zwischen Segmenten	0	24 292	-24 292	0
Kumulierte Anlagekosten am 30. Juni 2012	1 178 468	315 954	193 440	1 687 862
Neubewertung				
Total am 1. Januar 2012	148 425	46 100	2 957	197 482
Höherbewertungen	16 965	5 018	8 105	30 088
Tieferbewertungen	-6 424	-697	-237	-7 358
Abgänge	0	0	0	0
Transfer zwischen Segmenten	0	3 398	-3 398	0
Kumulierte Neubewertung am 30. Juni 2012	158 967	53 820	7 427	220 213
Verkehrswert am 30. Juni 2012	1 337 434	369 774	200 867	1 908 075
Brandversicherungswert	1 294 607	254 806	161 037	1 710 450

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	31.12.2011 Total
2011				
Verkehrswert am 1. Januar 2011	1 234 893	202 829	270 946	1 708 668
Anlagekosten				
Bestand am 1. Januar 2011	1 104 274	184 195	252 387	1 540 856
Zugänge aus Käufen	34 242	0	9 500	43 742
Zugänge aus Investitionen	12 334	2 132	104 264	118 729
Abgänge	-74 970	0	-62	-75 032
Transfer von immateriellen Anlagen	0	0	10 691	10 691
Transfer von/zu Sachanlagen	3 245	0	-4 155	-910
Transfer zwischen Segmenten	89 783	102 835	-192 618	0
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2011	1 168 908	289 161	180 007	1 638 076
Neubewertung				
Total am 1. Januar 2011	130 618	18 634	18 559	167 811
Höherbewertungen	28 397	6 877	19 056	54 330
Tieferbewertungen	-9 369	-1 447	-2 320	-13 136
Abgänge	-11 521	0	-3	-11 524
Transfer zwischen Segmenten	10 300	22 035	-32 335	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2011	148 425	46 100	2 957	197 482
Verkehrswert am 31. Dezember 2011	1 317 333	335 261	182 964	1 835 558
Brandversicherungswert	1 284 088	293 500	189 953	1 767 542

Im ersten Halbjahr 2012 wurden folgende Anlageliegenschaften erworben:

Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse (Baufeld II – Pflegeheim)	Anlageliegenschaft im Bau
St. Gallen, Wassergasse 42/44 (Kauf von Stockwerkeinheiten)	Geschäftsriegenschaft

Es wurden im ersten Halbjahr 2012 keine Anlageliegenschaften verkauft.

Unter Transfer sind folgende Liegenschaften aufgeführt

	von	nach
Regensdorf, Schul- / Riedthof- / Feldblumenstrasse	Wohnliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16 (Teilfläche)	Geschäfts liegenschaften	Selbstgenutzte Liegenschaften
Zürich, Manessestrasse 190	Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften

Die Anlageliegenschaften werden durch den unabhängigen Liegenschaftsexperten Wüest & Partner auf Basis der DCF-Methode bewertet. Für die DCF-Bewertungen per 30. Juni 2012 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,70% (4,76% per 31. Dezember 2011), in der Bandbreite von 4,0% bis 8,0% (per 31. Dezember 2011 4,1% bis 8,0%) verwendet.

6. Sachanlagen

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

In den selbstgenutzten Liegenschaften sind die Liegenschaft Küsnacht, Seestrasse 59 sowie ein Teil der Liegenschaft Rue de Genève 7, die von der Mobimo Management AG als Verwaltungsgebäude genutzt werden, enthalten. Ebenfalls darin enthalten ist ein Raum für kulturelle Aktivitäten in der Liegenschaft Rue des Côtes-de-Montbenon 16.

7. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

	30.06.2012	31.12.2011
Beteiligung Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	5 934	5 332
Beteiligung Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	15 711	14 755
Total	21 645	20 087

8. Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2012	31.12.2011
Amortisationen von Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 821	4 697
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	20 003	56 170
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	24 824	60 867
Hypotheken	844 796	831 790
Wandelanleihe	164 958	170 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 009 753	1 001 790
Total Finanzverbindlichkeiten	1 034 577	1 062 657

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

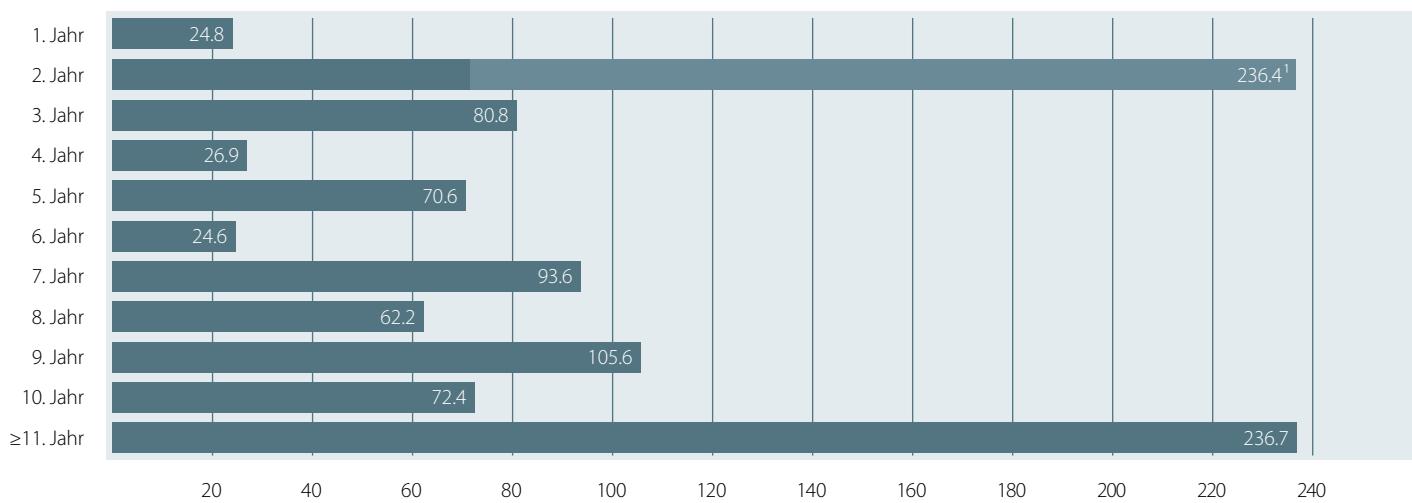
1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	30.06.2012	31.12.2011
Fällig innerhalb des ersten Jahres	24 824	60 867
Fällig innerhalb des zweiten Jahres	236 429	58 513
Fällig innerhalb des dritten Jahres	80 808	254 574
Fällig innerhalb des vierten Jahres	26 874	32 287
Fällig innerhalb des fünften Jahres	70 586	9 348
Fällig innerhalb des sechsten Jahres	24 638	73 481
Fällig innerhalb des siebten Jahres	93 564	25 254
Fällig innerhalb des achten Jahres	62 238	71 598
Fällig innerhalb des neunten Jahres	105 563	133 754
Fällig innerhalb des zehnten Jahres	72 392	50 438
Fällig innerhalb des elften Jahres und länger	236 663	292 545
Total Finanzverbindlichkeiten	1 034 577	1 062 657

Hypotheken im Betrag von CHF 20,0 Mio. (per 31. Dezember 2011 56,2 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 2012 (bzw. 31. Dezember 2011) hinaus vorliegt.

Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur (per 30. Juni 2012)



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2012 9,3 Jahre (31. Dezember 2011: 9,2 Jahre).

¹ In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten die Wandelanleihe mit einem Buchwert von CHF 165,0 Mio. (Nominalwert CHF 168,9 Mio.) mit Fälligkeit 30. Juni 2014 enthalten.

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

	30.06.2012	31.12.2011
bis zu einem Jahr	24 824	60 867
bis 2 Jahre	236 429	58 513
bis 3 Jahre	80 808	254 574
bis 4 Jahre	26 874	32 287
bis 5 Jahre	70 586	9 348
mehr als 5 Jahre	595 056	647 069
Total Finanzverbindlichkeiten	1 034 577	1 062 657

Die Zinssätze der Hypotheken wurden mittels Refinanzierungsvereinbarungen teilweise bereits im Voraus abgesichert. Bei solchen Forward Rate Agreements handelt es sich in der Regel 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 auf den effektiven Teil der Absicherung direkt in einer separaten Position im Eigenkapital (Hedging Reserve) erfasst. Im Zeitpunkt, wenn die abgesicherten Zinsströme anfallen, werden die kumulierten, nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung übertragen. Dies ist bis 2022 der Fall. Der im ersten Halbjahr in die Erfolgsrechnung umgebuchte Betrag ist CHF 0,2 Mio. Per 30. Juni 2012 respektive 31. Dezember 2011 bestanden keine offenen Refinanzierungsvereinbarungen.

Mobimo hat im Betrag von CHF 218,3 Mio. separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Davon werden CHF 130,0 Mio. (31. Dezember 2011 CHF 130,0 Mio.) als Cash Flow Hedge eingestuft. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Der Fair Value dieser Finanzinstrumente, alle mit negativem Wiederbeschaffungswert, beträgt CHF -15,2 Mio. (31. Dezember 2011 CHF -12,9 Mio.). Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 88,3 Mio. (31. Dezember 2011 CHF 108,3 Mio.), welche nicht als Cash Flow Hedges eingestuft werden. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Fair Value dieser Zinssatz-Swaps, alle mit negativem Wiederbeschaffungswert, beträgt CHF -13,0 Mio. (31. Dezember 2011 CHF -12,5 Mio.). Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 30. Juni 2012 CHF -28,2 Mio. (31. Dezember 2011 CHF -25,4 Mio.).

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten eine Wandelanleihe enthalten, welche am 30. Juni 2010 mit folgenden Eckwerten ausgegeben wurde:

Volumen CHF 175 Mio.
Zinssatz 2,125 % p.a., zahlbar jährlich am 30.06., erstmals am 30.06.2011
Laufzeit 4 Jahre (30.06.2010 – 30.06.2014)
Wandelpreis CHF 207,99, ursprünglicher Wandelpreis vor Kapitalerhöhung vom 06.12.2011 CHF 210,37
Kotierung SIX Swiss Exchange
Valorennummer 11299133

Jede Wandelobligation mit Nennwert von CHF 5 000 ist bis sieben Handelstage vor dem Ende der Laufzeit wandelbar in Namenaktien zum Wandelpreis von CHF 207,99 pro Namenaktie. Der Wandelpreis wurde in Folge der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2011 und der daraus resultierenden Verwässerung angepasst; der ursprüngliche Wandelpreis betrug CHF 210,37 pro Namenaktie. Zu diesem Wandelpreis können unter der Wandelanleihe maximal 841 386 Namenaktien (vor der Kapitalerhöhung 831 866) ausgegeben werden. Die neu zu schaffenden Namenaktien werden mit bedingtem Kapital der Gesellschaft sichergestellt. Die mögliche Ausübung von Wandelrechten führt zu einer Verwässerung des Gewinns pro Aktie. Die Wandelanleihe kann jederzeit vorzeitig zurückbezahlt werden, falls mehr als 85 % des ursprünglichen Anleihebetrages gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind, oder ab dem 21. Juli 2013, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange (SIX) innerhalb einer Frist von 20 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130 % des jeweiligen Wandelpreises beträgt.

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

Per Bilanzstichtag ist die Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

	30.06.2012	31.12.2011
Wandelanleihe vor Emissionskosten	170 910	170 910
anteilige Emissionskosten	-3 732	-3 732
Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag	3 767	2 821
Wandlung der Anleihe in Namenaktien	-5 988	0
Wandelanleihe (Schuldkomponente)	164 958	169 999
Eigenkapitalkomponente vor Emissionskosten	4 090	4 090
./. Anteilige Emissionskosten	-89	-89
./. Umgliederung Latente Steuern auf der Buch- / Steuerwertdifferenz bei Ausgabe	-610	-610
Eigenkapitalkomponente bei Ausgabe	3 391	3 391
Zuwachs Eigenkapital durch Wandlung	5 988	0
Umwandlungsgebühren und Spitzenausgleich	-19	0
Auflösung latente Steuern bei Wandlung	12	0
Eigenkapitalkomponente Wandlungen	5 981	0
Rückstellung für latente Steuern bei Ausgabe	610	610
Kumulierte Auflösung latente Steuern in Erfolgsrechnung	-293	-220
Auflösung latente Steuern Wandlung gegen Eigenkapital	-12	0
Latente Steuerverbindlichkeit	305	390

Im ersten Halbjahr wurden Obligationen mit einem Nominalwert von CHF 6,1 Mio., was 3,51 % des Emissionsvolumens darstellt, gewandelt. In der Erfolgsrechnung ist nebst dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von CHF 1,7 Mio. auch ein Aufwand von CHF 0,9 Mio. aus Amortisation enthalten, was einem Effektivzinssatz von 3,34 % entspricht.

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2012 belief sich auf 3,09 % (Gesamtjahr 2011 3,02 %). Finanzverbindlichkeiten von CHF 869,6 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (31. Dezember 2011 CHF 892,6). Die Kreditvereinbarungen enthalten teilweise Covenants bezüglich Eigenkapitalanteil, Net-Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Portfoliostruktur, welche während der gesamten Berichtsperiode eingehalten waren.

Zudem bestehen noch verfügbare Limiten aus noch nicht beanspruchten Hypothekar- und Baukrediten im Gesamtbetrag von CHF 167,0 Mio.

9. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 18. April 2012 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2011 von CHF 9.– pro Aktie beschlossen und am 25. April 2012 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.–.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Eigenkapital:

Anzahl Aktien	Ausgegebene	Ausstehende Aktien	
	Aktien		
Bestand 1. Januar 2011	5 131 170	-1 071	5 130 099
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	10 578		10 578
Rückkauf eigener Aktien		-71 736	-71 736
Abgabe für Kauf Liegenschaft (aktienbasierte Vergütung)		62 785	62 785
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		8 331	8 331
Verkauf eigener Aktien		300	300
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital für Kapitalerhöhung	1 028 350		1 028 350
Bezug eigener Aktien aus Kapitalerhöhung		-356	-356
Bestand 31. Dezember 2011	6 170 098	-1 747	6 168 351
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	8 315		8 315
Ausgabe Aktien aus Wandlung Wandelanleihe	29 539		29 539
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		9 486	9 486
Rückkauf eigener Aktien		-20 591	-20 591
Verkauf eigene Aktien		4 108	4 108
Bestand 30. Juni 2012	6 207 952	-8 744	6 199 208

Per 30. Juni 2012 beträgt das Aktienkapital CHF 180,0 Mio. und setzt sich aus 6 207 952 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 29.– zusammen. Es wurden 8 744 eigene Aktien per 30. Juni 2012 gehalten.

Im ersten Halbjahr 2012 wurden 8 315 Optionsrechte ausgeübt, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,2 Mio. führte.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 34,3 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 183 852 voll liberen Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.–, davon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,3 Mio. durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft, Mitarbeitern von Konzerngesellschaften sowie diesen nahestehenden Personen gewährt worden sind. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- bis zu einem Betrag von CHF 0,9 Mio. durch Ausübung von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- bis zu einem Betrag von CHF 33,1 Mio. zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Schliesslich besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innert einer Frist von längstens zwei Jahren (bis April 2013) durch Ausgabe von höchstens 1 142 111 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.– je Aktie um maximal CHF 33,1 Mio. zu erhöhen.

Im Umfang von CHF 33,1 Mio. ist das bedingte und das genehmigte Kapital insofern miteinander verbunden, dass bei der Nutzung dieses genehmigten Kapitals, bedingtes Kapital in der gleichen Höhe dem Verwaltungsrat nicht mehr zur Verfügung steht. Das gleiche gilt im umgekehrten Fall, wenn dieses bedingte Kapital genutzt wird, steht im gleichen Umfang dieses genehmigte Kapital nicht mehr zur Verfügung. Im Umfang des Kapitalbetrages der noch ausstehenden Anteile der Wandelanleihe von CHF 23,5 Mio. (bedingtes Kapital) reduziert sich daher die Höhe des genehmigte Aktienkapitals von CHF 33,1 Mio., für welche der Verwaltungsrat per 30. Juni 2012 ermächtigt ist, das Aktienkapital zu erhöhen.

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

10. Gewinn je Aktie

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

Der Net Asset Value je Aktie (NAV) beträgt CHF 186.98 (31. Dezember 2011 CHF 190.36) und der verwässerte NAV liegt bei CHF 188.69 (31. Dezember 2011 CHF 191.41).

11. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

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

	30.06.2012	30.06.2011
Geschäfts liegenschaften	36 309	34 838
Wohnliegenschaften	9 760	7 084
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	46 069	41 922
Promotion ¹	268	956
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	46 337	42 878
Geschäfts liegenschaften	5 115	4 845
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	132	229
Wohnliegenschaften	1 268	645
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	6	34
Aufwand Anlageliegenschaften	6 520	5 753
Vermietete Liegenschaften Promotion	36	72
Debitorenverlust Promotion	11	1
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	6 567	5 826
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	39 770	37 052

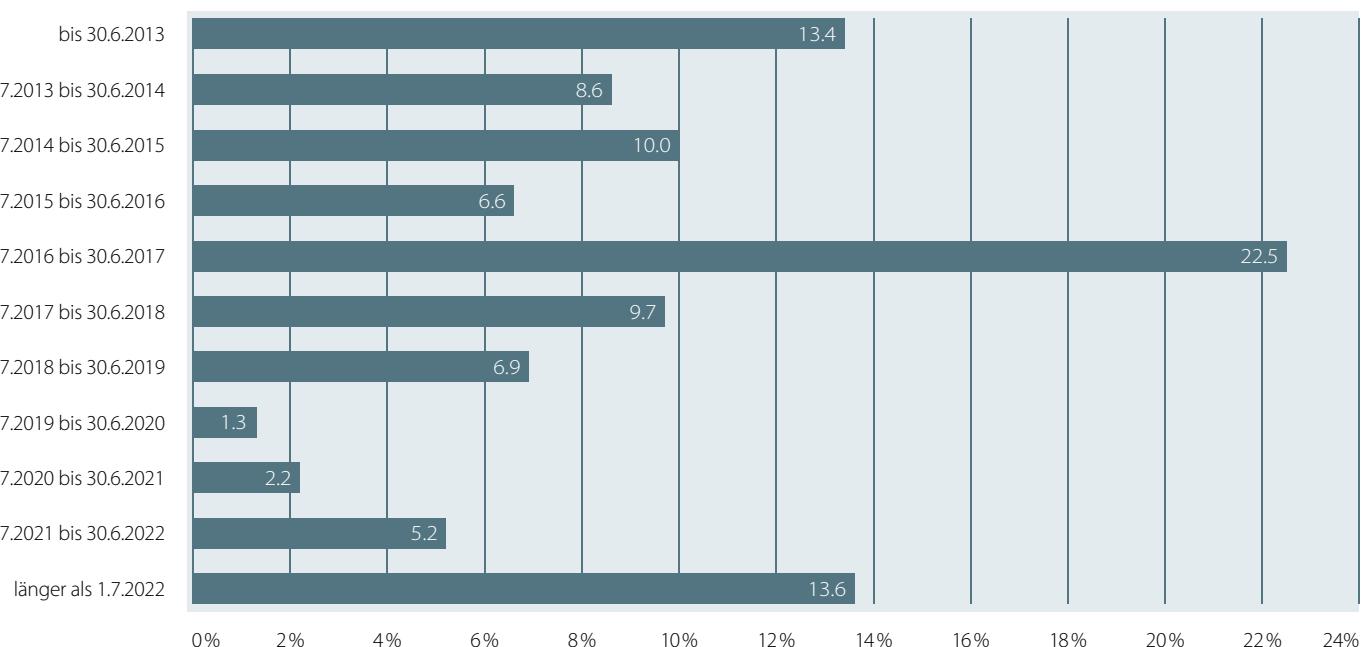
¹ Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
30. Juni 2012			
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahr	66 513	2 238	68 751
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	201 555	3 202	204 757
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	137 814	2 951	140 766
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	405 882	8 391	414 273

	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
31. Dezember 2011			
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	61 664	3 749	65 413
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	173 403	2 152	175 555
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	197 628	711	198 338
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	432 695	6 612	439 306

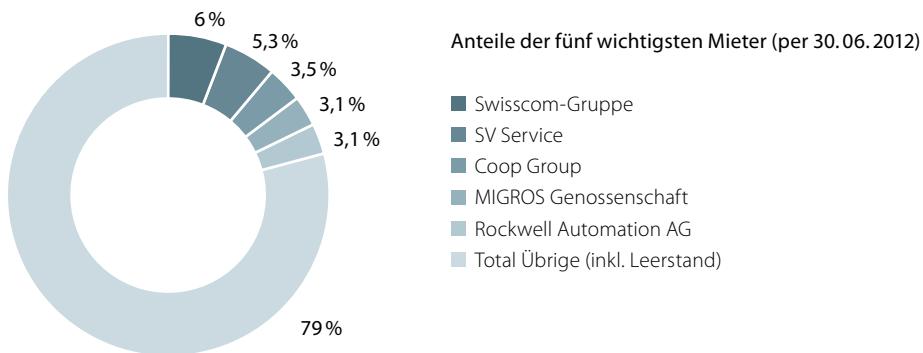
Restlaufdauer der befristeten Mietverhältnisse (per 30. Juni 2012)



Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	30.06.2012 Anteil in %	31.12.2011 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	6,0	6,7
SV (Schweiz) AG	5,3	6,0
Coop	3,5	3,9
MIGROS Genossenschaft	3,1	3,5
Rockwell Automation AG	3,1	3,4

1 KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS



12. Erfolg aus Neubewertung

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

	30.06.2012	30.06.2011
Neubewertungsgewinn auf Wohnliegenschaften	4 322	1 322
Neubewertungsgewinn auf Geschäftsliegenschaften	10 541	11 175
Neubewertungsgewinn auf Anlageliegenschaften im Bau	7 868	4 135
Total Erfolg aus Neubewertung	22 731	16 632

13. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

	30.06.2012	30.06.2011
Verkaufserlöse der verkauften Promotionen	71 848	29 059
Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	71 848	29 059
Anlagekosten der verkauften Promotionen	62 935	28 566
Bildung von Wertberichtigungen	650	43
Auflösung von Wertberichtigungen	–4	0
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	63 582	28 609
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	8 266	450

14. Personalaufwand

Die durchschnittliche Anzahl der Vollzeitstellen erhöhte sich aufgrund der Besetzung von Vakanzen und vereinzelten Verstärkungen gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 von 75,9 auf 82,7 Vollzeitstellen.

15. Steueraufwand

Im ersten Halbjahr 2012 hatten keine Sondereffekte einen Einfluss auf die Höhe des Steueraufwandes. In der Vergleichsperiode (1. Halbjahr 2011) war der Steueraufwand beeinflusst durch die Auflösung von Steuerrückstellungen im Umfang von CHF 5,5 Mio. als Folge der Umsetzung des Urteils des Schweizerischen Bundesgerichts vom 4. April 2011, mit welchem ein jahrelanger Rechtsstreit zwischen der Mobimo Holding AG («Mobimo») und der Stadt Zürich beendet werden konnte. Es ging dabei um die Geltendmachung von Aufwendungen und Verlustverrechnungen im Zusammenhang mit der Veranlagung von Grundstücksgewinnsteuern. Aufgrund des für Mobimo positiv ausgefallenen letztinstanzlichen Entscheides konnten Steuerrückstellungen aufgelöst werden. Mit den lokalen Steuerbehörden bestehen in Bezug auf die konkrete Umsetzung des Bundesgerichtsurteils noch offene Punkte, die sich derzeit in Abklärung befinden.

16. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 30. Juni 2012 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben im Betrag von CHF 85,1 Mio. Die Verpflichtungen stammen aus den Anlageliegenschaften im Bau Aarau, Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3; Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse; Affoltern am Albis, Obfelderstrasse; Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6; Lausanne, Vallée du Flon (Les Pépinères) und Zürich, Turbinenstrasse – City West, Baufeld C.

17. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen.

18. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 13. August 2012 vom Verwaltungsrat genehmigt. Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2012 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2012 zur Folge hätten.

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.1 ANGABEN ZUR PROMOTION

Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland					
Dübendorf	Sonnentalstrasse 10	11 292	Nein		Mai 2012
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Nein		Nov 2008
Luzern	Büttenenhalde	7 115	Nein		Dez 2011
Meilen	Feldgüetliweg 143/145	2 660	Nein		Aug 2011
Müllheim	Grünenegg ³	10 500	Nein		März 2011
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Nein		Mai 2010
		39 692			
Immobilien im Bau					
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wisental II)	7 047	Nein		Nov 2005
Zürich	Hinterbergstrasse 53 ²	1 465	Nein		Juli 2010
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld A	5 144	Nein		Mai 2011
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld B	5 965	Nein		Mai 2011
		19 621			
Fertig gestellte Immobilien					
Aarau	Buchsstrasse 8	241	Nein		März 2011
Adliswil	Wilacker I	7 231	Nein		Dez 2007
Adliswil	Wilacker II	10 935	Nein		Dez 2007
Egerkingen	Einschlagstrasse	8 729	Nein		März 2011
Horgen	Stockerstrasse 27–29	5 490	Nein		Nov 2005
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wisental I)	7 633	Nein		Nov 2005
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov 2006
Luzern	Guggistrasse 10/12/12a ²	3 004	Nein	1979	Juli 2007
St. Moritz	Via Maistra 29 ²	557	Nein		Juli 2010
Zürich	Badenerstrasse 595 ²	2 389	Nein		Mai 2012
Zürich	Im Brächli 5/7/9 ²	2 144	Nein	1955	Aug 2009
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 2008
		51 208			

¹ Status: beurkundeter Kaufvertrag

² Umwandlungsobjekte

³ Verkauf Bauland

Projektbeschrieb	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 30.06.2012	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 30.06.2012 in TCHF	Verkaufsstand 30.06.2012 ¹
offen	offen	in Planung	offen	35 522	offen
8 STWE	offen	in Planung	2012/2013	17 715	0/8
23 STWE	29 391	in Planung	offen	5 447	0/23
14 STWE	30 000	Bauprojekt	2012/2014	10 910	0/14
n/a	n/a	im Verkauf	2012	1 861	1/1
offen	offen	in Planung	offen	10 154	offen
	59 391			81 609	
<hr/>					
43 STWE	51 852	Bauprojekt	2011/2013	27 739	20/43
11 STWE	25 570	Bauprojekt	2011/2013	17 464	10/11
63 STWE	60 740	Bauprojekt	2011/2013	28 216	46/63
81 STWE	76 335	Bauprojekt	2011/2013	41 038	57/81
	214 497			114 457	
<hr/>					
Wohnhaus	offen	in Planung	offen	470	offen
33 STWE	34 644	im Verkauf	2010/2012	26 457	22/33
24 STWE	27 690	im Verkauf	2010/2012	12 211	13/24
4 STWE	offen	im Verkauf	offen	2 879	1/4
39 STWE	41 284	im Verkauf	2007/2009	7	39/39
47 STWE	60 192	im Verkauf	2008/2010	6	47/47
4 STWE	8 950	im Verkauf	2009/2010	1 503	4/4
9 STWE	15 936	im Verkauf	2008/2011	20	9/9
offen	offen	in Planung	2013/2014	15 574	offen
offen	offen	in Planung	offen	20 130	offen
17 STWE	26 775	in Planung	2011/2014	8 352	0/17
53 STWE	173 610	im Verkauf	2008/2011	60 519	33/53
	389 080			148 127	

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

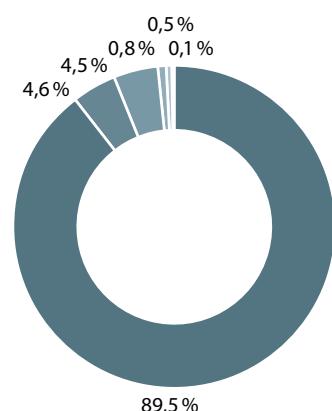
Am 30. Juni 2012 waren 22 Promotionen bilanziert, davon

- 17 Neubauprojekte (31. Dezember 2011 19)
- 5 Umwandlungsprojekte (31. Dezember 2011 5)

Geografischer Schwerpunkt der Entwicklungsobjekte Wohneigentum ist der Kanton Zürich, vor allem die Stadt Zürich und die Region Zürichsee.

Prozentuale Verteilung der Buchwerte in CHF

- Kanton Zürich
- Kanton Luzern
- Kanton Graubünden
- Kanton Solothurn
- Kanton Thurgau
- Kanton Aargau



2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovations-jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 2004	1975	1998
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Juni 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 2006	2005	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept 2005	1969	1995
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Herisau	Obstmarkt 1	Juli 2008	1984	2008
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept 2005	1987	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	April 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	Nov 2006	n/a	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	2008
Lausanne	Flonplex	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Parking du Centre	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Place de la Gare 4	Nov 2009	1961	2000
Lausanne	Place de la Navigation 4–6	Nov 2009	1895	2002
Lausanne	Place de l'Europe 6	Nov 2009	1905	2011
Lausanne	Place de l'Europe 7	Nov 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8	Nov 2009	1911	1989
Lausanne	Place de l'Europe 9	Nov 2009	1900	2002
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Nov 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Geneve 7	Nov 2009	1932	2011
Lausanne	Rue de Genève 17	Nov 2009	1884	2002
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov 2009	1915	2005
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Nov 2009	1964	
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Nov 2009	1963	1988
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Nov 2009	1921	2009
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Nov 2009	1946	1998
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Nov 2009	1912	2007
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Nov 2009	1927	2009
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Nov 2009	2008	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17 (Les Colonnades)	Nov 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov 2009	2007	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Nov 2009	2007	
Lausanne	Voie du Chariot 3	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Nov 2009	2008	
Luzern	Alpenstrasse 9	Juni 2007	1890	2001/2010
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	März 2007	2007	

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2012 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2012 in % ²	Leerfläche per 30.06.2012 in %
27 450		7,4	2 028	8,0	6,8
26 150		7,5	1 962	1,4	0,0
17 920		7,4	1 319	11,6	16,2
27 870		5,6	1 554	1,8	2,3
3 102		5,9	183	0,0	0,0
11 410		6,5	740	12,7	10,8
27 420		6,7	1 831	6,8	8,0
21 930		6,2	1 361	3,3	3,8
16 720		6,4	1 067	8,3	9,7
8 066		6,4	517	0,2	0,0
6 504		2,8	179	0,0	0,0
11 800		5,9	698	0,0	0,0
6 429		5,0	324	0,0	0,0
66 660		5,5	3 682	1,5	1,8
1 925		4,2	81	0,0	n/a
37 860		8,2	3 104	17,9	21,8
4 440		4,7	210	0,0	0,0
7 770		5,5	427	0,0	0,0
25 510		5,8	1 481	0,0	0,2
10 060		6,7	676	0,0	0,0
5 270		5,7	298	0,0	0,0
7 634		5,9	454	0,0	0,0
7 223		5,2	374	0,0	0,0
20 940		6,0	1 253	0,0	0,0
23 210		5,6	1 307	0,0	0,0
30 160		5,2	1 580	0,0	0,0
18 990		7,2	1 374	0,0	0,0
2 100		8,7	182	0,0	0,0
6 864		6,3	431	1,6	1,1
11 650		7,3	854	0,0	0,0
6 447		5,4	349	0,5	0,8
7 733		6,8	528	0,7	1,4
4 514		5,8	263	0,0	0,0
1 725		4,6	79	0,0	0,0
2 092		3,5	74	0,0	0,0
5 554		6,2	342	0,0	0,0
13 530		6,6	895	1,3	4,2
11 300		6,3	714	0,0	0,0
48 020		6,7	3 193	0,0	0,0
21 790		5,6	1 219	0,0	0,0
14 020		6,0	841	2,0	6,3
30 470		6,1	1 872	0,0	0,0
29 900		5,6	1 681	1,0	2,2
10 880		4,6	501	0,0	0,9
13 090		5,5	725	0,0	0,0

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Renens	Chemin de la Rueyre 116 / 118	März 2007	1989	
St. Gallen	Schochengasse 6	Feb 2004	1974	2000
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Dez 2004	1900	2002 / 2006
St. Gallen	Wassergasse 42 / 44	Feb 2004	1966	2000
St. Gallen	Wassergasse 50 / 52	Feb 2004	1998	
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 1999	1994	2002
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 2006	1881	2002 / 2005
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 1998	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3 / 5 (Mobimo Hochhaus)	Nov 1999	1974	2001 / 2008
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Sept 2006	1958 / 1975	
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 1999	1972	2011
Zürich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	2011
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	März 2002	1963 / 1968 / 1985	
Zürich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Mai 2008	2011	
Zürich	Witikonerstrasse 311 / 311b	Sept 1997	1992	
61	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			
Aarau	Baufeld 1 – Torfeld Süd	Juni 2001 / Aug 2008	1967 / 1984	
Aarau	Baufeld 2 – Torfeld Süd	Okt 2006	1905 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954	
Aarau	Baufeld 3 – Torfeld Süd	Juni 2001 / Okt 2006	1905 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954 / 1974	
Aarau	Baufeld 4 – Torfeld Süd	Juni 2001 / Okt 2006 / Feb 2009	1905 / 1914 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954 / 1967 / 1973	
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 2005	n/a	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Mai 2010	1962	
Lausanne	Rue de Genève 19	Nov 2009	1893	2002
Lausanne	Rue de Genève 21	Nov 2009	1902	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1 / 3	Nov 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Nov 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11	Nov 2009	1935	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Nov 2009	1918	2004
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov 2009	1963	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 2001	1982	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 2001	1976	
Zürich	Albulastrasse / Hohlstrasse	Feb 2010	1896	
16	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften			
77	Total Geschäftsliegenschaften			

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2012 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2012 in % ²	Leerfläche per 30.06.2012 in %
12 320		7,0	860	8,2	6,7
17 630		6,1	1 075	0,0	1,7
4 429		5,9	263	0,0	0,0
15 660		6,2	968	14,1	16,2
13 490		6,2	834	0,0	0,0
20 180		7,2	1 456	9,5	7,8
19 700		4,6	910	0,0	0,0
8 468		6,4	541	3,9	3,9
57 930		5,6	3 259	0,3	0,0
13 890		6,8	944	13,5	15,2
20 000		6,7	1 345	9,9	10,2
6 929		4,8	331	0,0	0,0
47 820		5,0	2 379	0,0	0,0
14 540		6,6	958	0,0	0,0
130 510		4,1	5 405	0,0	0,0
8 784		6,5	574	22,2	21,0
1 134 382		5,9	66 909	3,2	5,2
9 988		0,3	27	91,1	7,9
7 546		2,8	208	73,8	67,8
25 427		5,9	1 494	0,0	0,0
17 659		7,1	1 260	69,8	96,8
3 187		0,0	n/a	n/a	n/a
64 600		5,5	3 565	37,0	33,7
2 779		13,5	374	11,9	20,5
2 584		11,0	284	1,3	13,1
608		14,0	85	8,5	0,0
251		11,2	28	0,0	0,0
150		8,3	12	0,0	0,0
1 648		8,5	140	0,0	n/a
445		8,1	36	0,0	n/a
17 130		9,8	1 672	43,5	36,6
15 000		14,2	2 129	97,8	99,5
34 050		4,1	1 399	n/a	13,3
203 052		6,3	12 715	43,1	38,0
1 337 434		6,0	79 623	9,6	13,8

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aesch	Pfeffingerring 201	Alleineigentum	16 034	Keine Angaben
Baden-Dättwil	Im Langacker 20 / 20a / 22	Alleineigentum	8 792	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Stockwerkeigentum	2 726	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Alleineigentum	4 397	Nein
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	Stockwerkeigentum	4 368	Ja (Code D) ³
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 719	Ja (Tankstelle – Code D) ³
Herisau	Obstmarkt 1	Alleineigentum	1 602	Nein
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	3 393	Nein
Horgen	Seestrasse 82	Alleineigentum	0	Nein
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Alleineigentum	1 448	Nein
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Alleineigentum	7 027	Nein
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Alleineigentum	25 530	Nein
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	28 757	Nein
Lausanne	Flonplex	Alleineigentum	1 953	Ja ⁸
Lausanne	Parking du Centre	Alleineigentum	5 065	Ja ⁸
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Alleineigentum	567	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	369	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	391	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 2 / 4 / 6 / 8	Alleineigentum	2 260	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	3 343	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	2 524	Ja ⁶
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Alleineigentum	972	Ja ⁷
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	510	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Alleineigentum	587	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	850	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24 / 26	Alleineigentum	867	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28 / 30	Alleineigentum	1 068	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Alleineigentum	995	Ja ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Alleineigentum	612	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 17 (Les Colonnades)	Alleineigentum	776	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 4 / 6	Alleineigentum	2 614	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 5 / 7	Alleineigentum	1 042	Ja ⁵
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 597	Nein

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten

Jahre neu erstellt

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 165	55,7	0,0	9,1	1,5	33,7
GH	14 219	28,3	0,0	63,0	0,0	8,6
GH	9 429	22,4	28,3	30,3	1,0	18,0
GH	4 076	33,0	33,3	28,7	0,0	5,0
GH	944	64,8	16,6	0,0	0,0	18,5
GH	4 397	60,3	15,8	15,3	0,0	8,6
GH	8 769	23,5	0,0	65,4	0,0	11,1
GH	10 165	28,8	16,5	27,9	1,1	25,7
GH	6 088	55,7	2,1	7,0	0,0	35,2
GH	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8
Parking	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	2 792	50,2	17,9	0,0	0,0	31,9
GH	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5
GH	17 835	8,8	89,3	0,0	0,0	1,9
Baurecht	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	27 605	25,4	3,5	48,6	0,9	21,5
Baurecht	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	4 485	66,6	13,7	0,0	0,0	19,7
GH – Hotel	2 800	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH – Hotel	923	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 423	66,3	7,9	0,0	0,0	25,9
GH	1 593	75,5	24,5	0,0	0,0	0,0
GH	3 492	43,3	31,3	0,0	0,0	25,4
GH	4 401	10,3	89,7	0,0	0,0	0,0
GH – Anteil Renditeobjekt	5 114	12,4	27,2	0,0	20,9	39,5
GH	6 680	43,4	20,8	7,2	0,0	28,6
GH	2 104	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	3 104	54,9	0,0	0,0	0,0	45,1
GH	3 645	61,6	0,0	0,0	0,0	38,4
GH	2 182	37,0	18,5	26,7	0,0	17,8
GH	2 226	73,9	0,0	3,6	0,0	22,5
GH – Anteil Renditeobjekt	819	66,4	0,0	0,0	33,6	0,0
Baurecht	867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 733	21,9	20,5	42,4	0,0	15,2
GH	2 309	0,0	57,9	0,0	0,0	42,1
GH	2 142	57,9	0,0	0,0	24,9	17,1
GH	9 971	34,9	65,1	0,0	0,0	0,0
GH	4 066	81,3	8,9	0,0	0,0	9,8
GH	2 168	75,5	15,5	0,0	0,0	9,1
GH	5 438	32,0	65,2	0,0	0,0	2,8
GH	5 030	54,3	15,9	0,0	13,8	16,0
WH + GH	1 979	55,5	13,1	0,0	21,6	9,7
GH	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2

⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁸ Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Renens	Chemin de la Rueyre 116 / 118	Alleineigentum	4 503	Nein
St. Gallen	Schochengasse 6	Alleineigentum	1 316	Nein
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Alleineigentum	219	Nein
St. Gallen	Wassergasse 42 / 44	STWE (867 / 1000)	1 714	Nein
St. Gallen	Wassergasse 50 / 52	Alleineigentum	1 373	Nein
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) ³
Zürich	Bahnhofplatz 4	Alleineigentum	189	Ja
Zürich	Friedaustrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3 / 5 (Mobimo Hochhaus)	Alleineigentum	2 151	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	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Alleineigentum	5 808	Nein
Zürich	Witikonerstrasse 311 / 311b	Alleineigentum	1 846	Nein
61	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften		196 747	
Aarau	Baufeld 1 – Torfeld Süd	Alleineigentum	3 774	Ja (unbedeutend)
Aarau	Baufeld 2 – Torfeld Süd	Alleineigentum	12 692	Ja (unbedeutend)
Aarau	Baufeld 3 – Torfeld Süd	Alleineigentum	14 249	Ja (unbedeutend)
Aarau	Baufeld 4 – Torfeld Süd	Alleineigentum	13 032	Ja (unbedeutend)
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	3 666	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Alleineigentum	12 609	Ja ⁷
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	2 733	Ja ⁶
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	2 524	Ja ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1 / 3	Alleineigentum	1 101	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Alleineigentum	734	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11	Alleineigentum	696	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja ⁷
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Nein
Zürich	Albulastrasse / Hohlstrasse	Alleineigentum	8 663	Ja
16	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften		94 688	
77	Total Geschäftsliegenschaften		291 435	

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	4 329	67,1	0,0	0,8	0,0	32,1
GH	4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6
GH	1 090	79,1	12,8	0,0	0,0	8,2
GH	3 959	80,4	0,0	0,0	9,4	10,2
GH	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
GH	11 330	63,1	0,8	21,8	0,0	14,3
GH	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
GH	2 634	62,7	0,0	3,7	10,5	23,1
GH	8 228	94,3	0,0	0,0	0,0	5,7
GH	6 878	16,2	0,0	33,1	1,3	49,4
GH	6 093	73,3	15,2	1,8	1,3	8,3
GH	511	50,9	0,0	0,0	7,4	41,7
GH	6 793	66,3	1,0	0,0	0,0	32,6
GH	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2
GH – Hotel	17 874	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
WH + GH	2 089	48,3	0,0	6,9	29,2	15,6
	300 575	39,4	16,5	15,0	1,7	27,5
GH	4 286	85,9	0,0	0,0	0,0	14,1
GH	4 084	4,4	2,4	82,7	6,9	3,6
GH	21 248	0,5	0,0	93,3	0,0	6,3
GH	9 929	0,0	0,0	96,4	3,6	0,0
Bauland	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	25 700	21,6	15,2	47,2	0,0	15,9
GH	3 374	0,0	18,1	26,6	0,0	55,3
GH	3 515	0,0	17,1	26,9	0,0	56,0
GH	314	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
GH	272	0,0	0,0	36,4	0,0	63,6
GH	220	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
GH	935	0,0	0,0	21,4	0,0	78,6
GH	640	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
GH	12 309	42,0	31,1	0,0	0,0	26,9
GH	12 878	61,3	0,0	29,6	2,2	6,9
GH	7 712	3,3	0,0	85,1	0,0	11,6
	107 416	21,3	8,4	54,5	0,9	14,9
	407 991	34,6	14,4	25,4	1,5	24,2

⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁸ Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.3 ANGABEN ZU DEN WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovations-jahr
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
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Nov 2005	2011	
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Nov 2005	2011	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72 / 74	Nov 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov 2009	1907	2004
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov 2009	1895	2004
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Nov 2009	2011	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov 2009	1910 / 1963	1993
Münchwilen	Buchenacker 22 / 24 / 26 / 28; Unterer Buchenacker 7	Juni 2007	1994 / 1995	
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47 / 49	Dez 2010	2009	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept 2006	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 2006	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a / 11b / 15a / 15b / 19a / 19b	Juni 2007	1984 / 1988	
Zürich	Katzenbachstrasse 221 – 231	Okt 2004 / Feb 2005	2009	
Zürich	Katzenbachstrasse 239	März 2008	1969	
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 2001	1897	1987
Zürich	Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5	Dez 2005	2012	
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	April 1999	1969	2003

20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks-fläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3 / 5 / 7 / 9 / 11 / 13 / 15 / 17	Alleineigentum	11 131	Nein
Binz	Zürichstrasse 244 / 246	Alleineigentum	4 325	Nein
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Alleineigentum	6 047	Nein
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Alleineigentum	5 307	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Alleineigentum	478	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72 / 74	Dienstbarkeit	0	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja ⁴
Lausanne	Place de la Navigation 2	Alleineigentum	254	Ja ⁴
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Alleineigentum	3 827	Ja ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Alleineigentum	716	Nein
Münchwilen	Buchenacker 22 / 24 / 26 / 28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 741	Nein
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47 / 49	Alleineigentum	3 840	Nein
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Alleineigentum	14 817	Nein
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Alleineigentum	658	Nein
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a / 11b / 15a / 15b / 19a / 19b	Alleineigentum	7 412	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 221 – 231	Alleineigentum	6 137	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Alleineigentum	361	Nein
Zürich	Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5	Alleineigentum	2 345	Nein
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	610	Nein

20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

76 731

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2012 in % vom Marktwert

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2012 in % ²	Leerfläche per 30.06.2012 in %
19 890		5,2	1 024	2,1	2,9
9 806		5,5	537	1,0	0,0
27 950		5,1	1 419	5,7	4,4
25 950		5,1	1 324	5,4	5,1
4 432		5,8	256	0,0	0,0
2 173		6,7	146	0,0	0,0
12 560		5,0	630	0,0	0,0
5 060		5,9	299	0,0	0,0
73 620		5,6	4 135	0,0	2,5
2 683		5,7	152	1,1	1,3
13 040		6,0	777	0,6	0,5
22 130		5,0	1 104	5,9	4,8
17 950		6,1	1 102	3,1	0,0
3 844		5,0	191	1,8	4,3
11 270		6,3	713	0,6	0,5
45 700		5,4	2 448	14,6	12,4
5 146		5,8	299	13,8	6,9
7 360		5,5	404	0,0	0,0
48 990		5,6	2 745	26,5	27,0
10 220		5,5	558	0,0	0,0
369 774		5,5	20 262	7,1	5,5

Objekt- beschrieb ⁹	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 %
3 WH	5 226	0	8	18	28	0	54	6,0
WH	2 580	0	6	12	12	0	30	4,5
WH	4 555	0	2	6	24	7	39	6,6
WH	4 051	0	0	24	16	0	40	0,5
WH + GH	1 133	0	0	5	0	5	10	6,8
WH	979	0	6	3	3	0	12	0,0
WH + GH	2 517	0	0	0	0	10	10	28,0
WH + GH	1 239	0	2	0	1	5	8	8,6
WH	10 211	0	19	55	17	10	101	2,5
WH	957	2	0	0	4	4	10	0,0
3 WH	4 358	0	4	20	20	0	44	4,7
7 WH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
2 WH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
WH + GH	1 598	1	2	1	7	0	11	30,1
3 WH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
WH	7 961	0	5	32	27	5	69	4,1
WH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
2 WH + GH	1 457	0	0	7	3	0	10	41,2
WH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
WH + GH	1 145	21	0	0	0	0	21	42,1
	71 796	33	119	249	263	46	710	6,6

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.4 ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Alleineigentum	Juni 2001	2012
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse – Seniorenwohnungen	Alleineigentum	Aug 2011	2013
Affoltern am Albis	Obfelderstrasse – Mietwohnungen	Alleineigentum	Aug 2011	2013
Horgen	Seestrasse 93 – Meilenwerk	Alleineigentum	Jan 2000	1956/2013
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)	Alleineigentum	Mai 2010	1962/2012
Lausanne	Vallée du Flon – Les Pépinières	Alleineigentum	Nov 2009	2013
Regensdorf	Schulstrasse 95 / 101 / 107 / 115; Riedthofstrasse 55 / 63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	Juni 2007	1963 / 1969 / 2013
Zürich	Turbinenstrasse – City West, Baufeld C	Alleineigentum	Dez 2010	2013
8	Liegenschaften im Bau			

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Die Fertigstellung der Liegenschaften Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 und Aarau, Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3 ist für das zweite Halbjahr 2012 geplant. Das Bauende in Horgen, Seestrasse 93 – Meilenwerk, Lausanne, Les Pépinières und Zürich, Turbinenstrasse – City West, Baufeld C ist im Jahr 2013 vorgesehen. Affoltern am Albis, Obstgarten- und Obfelderstrasse werden voraussichtlich Ende 2013 fertiggestellt.

2.5 ANGABEN ZU DEN SELBST GENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	Nov 2009	1932
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	Nov 2009	1912
Küschnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 2002	2006
3	Liegenschaften			

2.6 ANGABEN ZU DEN BETEILIGUNGEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Lausanne	Flonplex	Miteigentum 40%	Nov 2009	2001
Lausanne	Parking du Centre	Miteigentum 50%	Nov 2009	2002
Lausanne	Parking St-François	Miteigentum 26,5%	Nov 2009	n/a
3	Beteiligungen			

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
19 320	3 840	Ja (Code D) ³	GH	4 215
13 950	3 537	Nein	GH	8 701
6 147	5 305	Nein	WH	4 366
32 110	10 767	Ja	GH	19 099
36 030	12 609	Ja ⁷	GH	7 717
12 880	2 602	Ja	GH	7 276
21 370	16 656	Nein	9 WH	12 367
59 060	7 431	Nein	WH	10 040
200 867	62 747			73 781

Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
3 997	3 343	Ja ⁴	GH – Anteil selbst genutzt	624
649	850	Ja ⁴	GH – Anteil selbst genutzt	244
12 326	2 287	Nein	GH	2 050
16 972	6 480			2 918

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
9 525	0	Ja ⁵	Multiplex Kino	5 256
28 200	0	Ja ⁵	Parking	0
2 533	0	Ja ⁷	Parking	0
40 258				5 256

⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁸ Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

3 E P R A - P E R F O R M A N C E - K E N N Z A H L E N

Performance-Kennzahlen der Mobimo gemäss EPRA

Nachfolgend weist die Mobimo-Gruppe die Performance-Kennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partner der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie		1. Halbjahr 2012
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		39 608
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-22 731
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	-58
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotionen inklusive Wertberichtigungen	-3 163
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	949
(v)	Negativer Goodwill / Wertberichtigung des Goodwills	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwertes von Finanzinstrumenten	486
(vii)	Transaktionskosten bei Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	5 286
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-527
(x)	Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen	n/a
EPRA-Gewinn		19 849
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien		6 183 246
EPRA-Gewinn je Aktie		3.21

B EPRA Net Asset Value		30.06.2012	31.12.2011
NAV gemäss Konzernrechnung		1 159 127	1 174 183
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		165 532	170 900
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		1 324 660	1 345 083
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften)		9 370	8 847
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften		46 905	47 495
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		28 158	25 358
(v.a) Latente Steuern		113 911	107 137
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		3 577	n/a
EPRA NAV		1 526 582	1 533 921
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		7 020 350	7 027 347
EPRA NAV pro Aktie		217.45	218.28

C Triple Net Asset Value (NNNAV)	30.06.2012	31.12.2011
EPRA NAV	1 526 582	1 533 921
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-28 158	-25 358
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-99 108	-96 385
(iii) Latente Steuern	-113 911	-107 137
EPRA NNNAV	1 285 404	1 305 041
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 020 350	7 027 347
EPRA NNNAV pro Aktie	183,10	185,71
D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	30.06.2012	31.12.2011
Anlageliegenschaften – Eigentum	1 908 075	1 835 558
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	37 725	20 087
Promotionen	344 193	319 008
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	-548 247	-505 159
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	1 741 746	1 669 494
Abzug für geschätzte Käuferkosten	0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	1 741 746	1 669 494
Annualisierter Ist-Mietertrag	94 605	92 810
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-10 403	-12 771
Annualisierter Netto-Mietertrag	84 202	80 039
Zuzüglich erwartete zusätzliche Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	84 202	80 039
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,8%	4,8%
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,8%	4,8%
E EPRA-Leerstandsquote	30.06.2012	31.12.2011
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	3 596	2 768
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	87 170	84 980
EPRA-Leerstandsquote	4,1 %	3,3 %

Die entsprechenden Performance Kennzahlen wurden per 31. Dezember 2011 erstmals berechnet, weshalb für den EPRA-Gewinn und den EPRA-Gewinn je Aktie keine Werte für die Vorperiode bestehen. Die obenstehenden Kennzahlendefinitionen wurden von der Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

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

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

LO Holding Lausanne-Ouchy SA
LO Immeubles SA
Mobimo Management SA
O4Real SA
Rue de Genève 7
CH-1001 Lausanne
Tel. +41 21 341 12 12
Fax +41 21 341 12 13

Der Halbjahresbericht 2012 ist auch in französischer und englischer Sprache erhältlich. Die Originalsprache ist Deutsch.

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Konzeption und Gestaltung:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Fotos:
Kessler Michael, www.profifoto.ch
Wavre Olivier, www.wavre.ch
Wyrsch Donovan, www.donovanpicture.com

Visualisierung:
Dachtler Partner AG, www.dachtlerpartner.ch
Raumgleiter GmbH, www.raumgleiter.com





Anlageobjekt
Mietwohnungen

Lausanne, «Beau-Séjour»
Rue Beau-Séjour 8





Leidenschaft für Immobilien

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