



HALBJAHRESBERICHT 2013

**MOBIMO** HOLDING

## Kennzahlen im Überblick

---

### Zum 1. Halbjahr 2013 3

---

Brief an die Aktionäre 3

Ausgewählte Ereignisse im 1. Halbjahr 5

Bericht zum 1. Halbjahr 6

### Über Mobimo 9

---

Firmenporträt 10

Strategie 11

Konzernstruktur 12

Meilensteine 13

### Finanzbericht 15

---

Konsolidierter Zwischenabschluss 16

- Konsolidierte Erfolgsrechnung 16
- Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung 17
- Konsolidierte Bilanz 18
- Konsolidierte Geldflussrechnung 20
- Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 21
- Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss 22

Detailangaben zum Immobilienportfolio 38

- Angaben zur Promotion 38
- Angaben zu den Geschäftsliegenschaften 40
- Angaben zu den Wohnliegenschaften 48
- Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau 50
- Angaben zu den selbstgenutzten Liegenschaften 50
- Angaben zu den Beteiligungen 50

Bericht der Revisionsstelle über die Review 52

EPRA-Performance-Kennzahlen 54

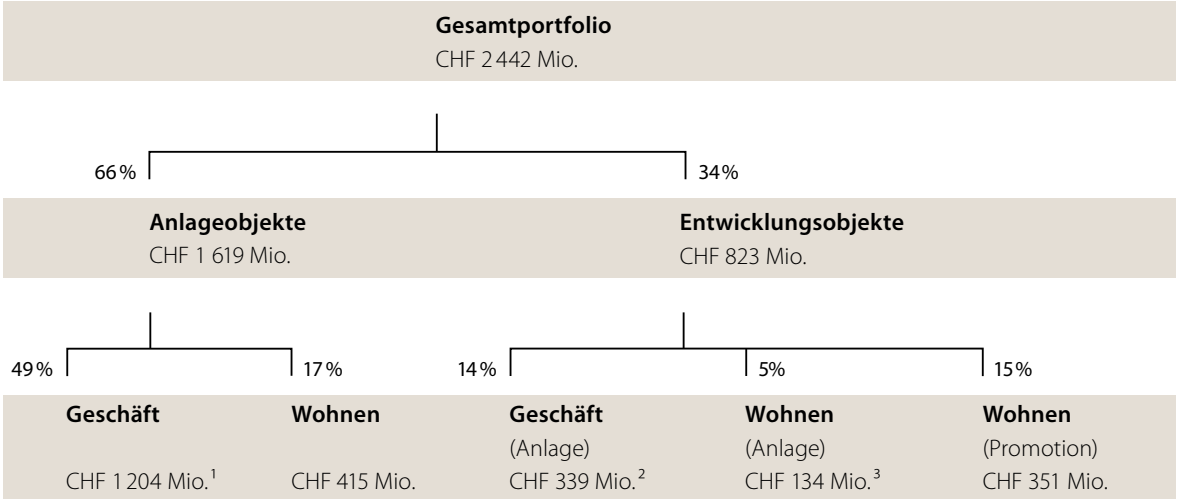
Informationen zur Aktie und Wandelanleihe 56

### Adressen 58

---

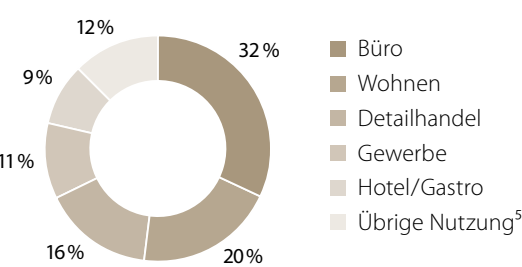


Kennzahlen zum Portfolio

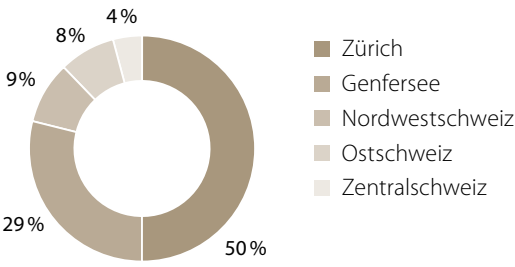


		30.06.2013	31.12.2012
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	1 203,8	1 177,2
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	414,6	380,4
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	338,8	328,9
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	484,5	468,5
Total Liegenschaften	CHF Mio.	2 441,8	2 355,0
Leerstand Anlageobjekte		4,3 %	3,8 %
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	CHF Mio.	46,6	92,2
Bruttorendite Anlageobjekte		5,7 %	5,8 %
Nettorendite Anlageobjekte		4,7 %	4,8 %

Nutzungsmix Portfolio per 30.06.2013<sup>4</sup>



Verteilung Portfolio nach Wirtschaftsräumen<sup>6</sup>



<sup>1</sup> Inkl. selbstgenutzter Liegenschaften in Küsnacht und Lausanne

<sup>2</sup> Inkl. Geschäftsliegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) 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

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

<sup>4</sup> Aufteilung Soll-/Mietsertrag nach Nutzungsart (Gesamtportfolio ohne Promotion)

<sup>5</sup> Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen

<sup>6</sup> Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Gesamtportfolio)

## Mobimo finanzielle Kennzahlen

		30.06.2013	Restated 30.06.2012
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	39,8	39,8
Erfolg aus Neubewertung <sup>1</sup>	CHF Mio.	23,6	22,7
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	5,7	8,3
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	59,4	60,8
Gewinn	CHF Mio.	41,4	39,6
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	CHF Mio.	41,4	39,6
Eigenkapitalrendite <sup>2</sup>		7,1 %	6,8 %
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)			
exkl. Neubewertung	CHF Mio.	23,6	22,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>3</sup>		4,0 %	3,9 %

		30.06.2013	Restated 31.12.2012
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung		4,53 %	4,63 %
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		2,8 %	3,0 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	8,2	9,1
Eigenkapitalanteil		46 %	48 %
Net Gearing <sup>4</sup>		88 %	80 %

## Personalbestand

Ø Personalbestand (Vollzeitstellen)		87,4	82,9
-------------------------------------	--	------	------

## Mobimo Kennzahlen zur Aktie

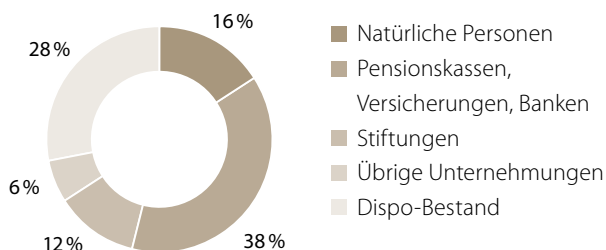
		30.06.2013	Restated 30.06.2012
Anzahl ausstehende Aktien <sup>5</sup>		6 212 330	6 199 208
Gewinn je Aktie	CHF	6.66	6.40
Gewinn je Aktie inkl. operativer, exkl. marktbedingter Neubewertung <sup>1</sup>	CHF	4.14	5.13
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	3.81	3.64
Ausschüttung <sup>6</sup>	CHF	9.00	9.00
Nominalwert pro Aktie	CHF	29.00	29.00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen und Wandelanleihe <sup>7</sup>	CHF	193.51	188.44
Börsenkurs der Aktie am 30. Juni	CHF	192.20	219.10
Aktienkapital	CHF Mio.	180,2	180,0
Börsenkapitalisierung am 30. Juni	CHF Mio.	1 194,4	1 360,2
Eigenkapital am 30. Juni	CHF Mio.	1 196,3	1 159,1

## Aktionariat

Folgende Aktionäre halten per 30. Juni 2013 mehr als 3 % des Aktienkapitals:

- Zuger Pensionskasse, 3,38 %
- BlackRock, Inc., 3,07 %

Free float per 30. Juni 2013: 100 %  
(gemäss Definition SIX Swiss Exchange)



<sup>1</sup> CHF 2,8 Mio. des positiven Neubewertungserfolgs basieren auf operativen Leistungen; davon wurden CHF 2,6 Mio. in den Anlageliegenschaften im Bau erzielt und CHF 0,2 Mio. resultieren hauptsächlich aus der erfolgreichen Vermietung. Des Weiteren stammen CHF 7,3 Mio. aus marktbedingten Anpassungen und CHF 13,5 Mio. aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 13

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

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

<sup>4</sup> Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

<sup>5</sup> Anzahl ausgegebene Aktien 6214478 minus Bestand eigene Aktien 2148 = Anzahl ausstehende Aktien 6212330

<sup>6</sup> Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2012 von CHF 9.– pro Aktie gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 9. April 2013. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen standen per 31. Dezember 2012 noch rund CHF 326 Mio. zur Verfügung, davon wurden rund CHF 55,9 Mio. ausgeschüttet. Per 30. Juni 2013 stehen somit noch rund CHF 270 Mio. zur Verfügung

<sup>7</sup> Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen und die Wandelanleihe ausgeübt werden

## MOBIMO ENTWICKELT SICH STABIL WEITER



Urs Ledermann, Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Christoph Caviezel, CEO

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

Mobimo entwickelt sich auch 2013 stabil weiter. Der im ersten Halbjahr erzielte Reingewinn liegt mit CHF 41,4 Mio. über dem Ergebnis der Vorjahresperiode (CHF 39,6 Mio.), das ausgewiesene Betriebsergebnis (EBIT) mit CHF 59,4 Mio. leicht unter dem Vorjahr (CHF 60,8 Mio.). Die Umsetzung der zahlreichen Bauvorhaben von Mobimo erfolgte planmässig, zudem gewannen etliche neue Projekte in der Pipeline an Kontur. Mobimo wird im zweiten Halbjahr 2013 und im 2014 mehrere hundert neue Wohneinheiten ihren Erstmietern bzw. ihren neuen Stockwerkeigentümern übergeben mit entsprechend positiver Wirkung auf Erträge und Gewinn. Die Anlageliegenschaften erfreuen sich weiterhin einer guten Nachfrage, was sich in einer tiefen Leerstandquote widerspiegelt.

### **Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum prägt den Markt**

Der Schweizer Immobilienmarkt ist auch im Jahr 2013 ungebrochen robust: Die stabile Konjunktur, die anhaltende Zuwanderung, das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche und die steigende Anzahl Kleinhaushalte führen insbesondere in den wichtigsten Wirtschaftszentren zu einer kontinuierlich hohen Nachfrage nach Wohnraum, besonders im mittleren Preissegment. Obwohl sich das Zinsniveau etwas erhöht hat, strengere Finanzierungsgrenzen in Kraft getreten sind, die Banken bei der Vergabe von Hypotheken zurückhaltender agieren und die Nationalbank zur Vorsicht mahnt, bleibt die Nachfrage nach hochwertigem Wohneigentum hoch. Mobimo realisiert derzeit rund 500 neue Wohnungen, davon die Hälfte im Stockwerkeigentum. Die Verkaufspreise liegen grossmehrheitlich unter CHF 1,5 Mio.

Die Stagnation im Bürobereich, die insbesondere in der Innenstadt von Zürich aufgrund des Umzugs von Grossfirmen in die Agglomeration eingetreten ist, tangiert Mobimo nicht. Spürbar ist allerdings der wirtschaftliche Druck, der auf dem Detailhandel lastet.

### **Rege Bautätigkeit**

Weitgehend planmässig wickelte Mobimo ihr umfangreiches Bauprogramm ab, das im März 2013 sogar die nächtliche Sprengung eines Hochhauses auf dem Torfeld-Areal in Aarau beinhaltete, die von Tausenden Schaulustigen und einer Vielzahl von in- und ausländischen Medien mitverfolgt wurde. Bald wird sichtbar, dass dort mit «AQA» ([www.aqa.ch](http://www.aqa.ch)) ein gänzlich neues Stadtquartier entsteht: In der zweiten Jahreshälfte 2013 erfolgt die Baueingabe der ersten Wohnüberbauung. Im Juni wurde die Parzelle, auf der das neue Bürohochhaus der Pensionskasse GastroSocial entsteht, der Besitzerin übertragen.

Auf dem Postareal in Lausanne läuft der Mieterausbau für eine Bank, die hier ihren neuen Firmensitz beziehen wird, auf Hochtouren. Auf der anderen Seite des Lausanner Bahnhofes erfolgte der Spatenstich für die Wohnüberbauung an der Rue Voltaire (Petit Mont-Riond). Mobimo gelang es erfreulicherweise, auch die benachbarte Liegenschaft auf dem attraktiven, rund 10 000 Quadratmeter grossen Gelände zu erwerben, sodass nun eine gesamtheitliche Gestaltung der Überbauung mit integriertem Park möglich ist. Auch die Bauarbeiten auf dem Flon-Areal für das bereits voll vermietete Multifunktionsgebäude «Pépinères» schreiten planmässig voran.

Im Endausbau befinden sich die drei architektonisch auffälligen Wohngebäude «am Pfingstweidpark» am Fusse des Mobimo Towers in Zürich-West mit ihren über 250 Wohnungen. An der Schulstrasse in Regensdorf entstehen derzeit 140 neue Wohneinheiten in einer attraktiven Wohnsiedlung, davon ein Drittel im Stockwerkeigentum. Bereits «Auf-richte» gefeiert hat Mobimo unlängst auf dem OVA-Areal in Affoltern am Albis, auf dem 90 Senioren- und Familienwohnungen sowie ein Pflegezentrum entstehen. Einzig die Realisierung des geplanten Oldtimerzentrums «Meilenwerk» im ehemaligen Grob-Industriegebäude in Horgen verzögert sich um rund sechs Monate, da Mobimo für das geplante Hotel einen neuen Betreiber sucht. Der Abschluss eines Pachtvertrags mit dem Hotelbetreiber ist eine Bedingung für die Freigabe des Baustarts.

#### Stabile Erträge in allen Bereichen

Der Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum (Promotion) liegt mit CHF 5,7 Mio. unter dem Ergebnis der Vorjahresperiode (CHF 8,3 Mio.). Insgesamt wurden Wohnungen für CHF 43,0 Mio. zu Eigentum übertragen. In Adliswil (Wilacker) wurden bis auf eine alle restlichen Wohnungen übertragen. In Horgen (Wisental) wurden 31 der insgesamt 43 Wohnungen übertragen, acht weitere sind verkauft und werden im zweiten Halbjahr übertragen. Im Pfingstweidpark sind bereits alle 144 Einheiten verkauft, die Übertragungen sind ab August 2013 geplant. Bis Ende Juli verkaufte Mobimo zudem insgesamt fünf weitere Wohnungen im Mobimo Tower. Die Neubauprojekte in Zürich–Witikon, in Meilen und das Projekt «Station 595» – die Umwandlung eines Bürohauses an der Badenerstrasse in Zürich – stossen ebenfalls auf sehr positive Resonanz im Markt. Wir rechnen im zweiten Halbjahr – wie im Vorjahr – mit einem deutlich höheren Ergebnis im Promotionsgeschäft als im ersten Halbjahr.

Mit CHF 47,1 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 46,3 Mio.) liegen die Erträge aus Vermietung leicht über der Vorjahresperiode. Die Leerstandquote ist mit 4,3% anhaltend niedrig.

Die Baufortschritte bei den bestehenden Projekten, Mietvertragsoptimierungen und die erstmalige Anwendung von IFRS 13 (siehe auch Erläuterung 2.3, S. 22) führen insgesamt zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 23,6 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 22,7 Mio.).

#### Fortschritt auch in der Pipeline

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 der Fertigstellung. Daneben plant Mobimo weitere Projekte für das eigene Portfolio mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 670 Mio. Ein Beispiel dafür ist das direkt an der S-Bahnstation gelegene «Mattenhof-Areal» in Luzern Süd, nachdem das Krienser-Stimmvolk der Umwandlung des Areals in eine gemischt genutzte Zone und dem Verkauf einer Parzelle zugestimmt hat. Der Architekturwettbewerb für die Wohnüberbauung auf dem Labitzke-Areal in Zürich-Altstetten wurde abgeschlossen, gewonnen hat diesen das Architekturbüro Gigon Guyer. Auf dem Areal ist der Bau von 250 Wohneinheiten geplant. In Biel und Nidau gaben die Stadtparlamente grünes Licht für die Entwicklungsplanung des ehemaligen Expo-Geländes «AGGLOlac». Für die Umzonung und Neugestaltung des RAD-Geländes in Zürich-Oerlikon fanden erste Gespräche zwischen den Behörden und der Mobimo statt.

#### Solide Finanzierung

Die Bilanz der Mobimo ist grundsolid und die Berechenbarkeit der Geschäftstätigkeit nachhaltig hoch. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ist 8,2 Jahre und die Zinskosten zu Periodenende liegen bei tiefen 2,71%. Das Eigenkapital beläuft sich per Jahresmitte auf CHF 1 196 Mio., das entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 46%. Dies verschafft uns eine hohe Flexibilität bei der Planung und Realisierung unserer Projekte.

#### Ausblick 2013

Wir sind zuversichtlich für die weitere Entwicklung des Geschäftsjahres: Mobimo wird sich weiterhin dynamisch entwickeln. Die Schwerpunkte unserer Tätigkeit bleiben ebenfalls unverändert: die planmässige Realisierung der zahlreichen Bauprojekte, der Ausbau des Entwicklungsgeschäfts, die Flächenvermarktung, der Verkauf von Stockwerkeigentum sowie die gezielte Optimierung unserer Projektpipeline. Insbesondere aufgrund der grossen Zahl von geplanten Eigentumsübertragungen im zweiten Halbjahr rechnet Mobimo mit einem höheren Reingewinn vor Neubewertungen als im Vorjahr. Somit sind wir zuversichtlich, auch für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende von 9.– pro Aktie ausschütten zu können.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.



**Urs Ledermann**  
Präsident des Verwaltungsrats

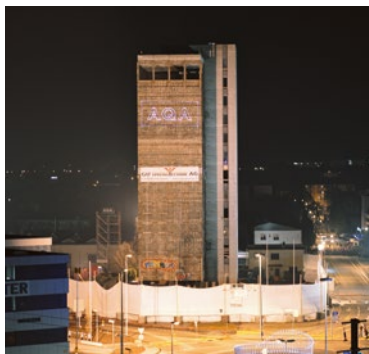


**Dr. Christoph Caviezel**  
CEO

## Neue Wege im Hochhausrückbau

Erstmals wurde in der Schweiz der Rückbau eines Hochhauses mittels Sprengung ausgeführt. Das in den 60er-Jahren erstellte zwölfgeschossige Hochhaus «Sprecherhof» in Aarau wurde am 8. März 2013 um 2.10 Uhr morgens per Knopfdruck gesprengt. Innert Sekunden fiel das 5 000 Tonnen schwere Gebäude wie ein Kartenhaus in sich zusammen. Die Sprengspezialisten brachten während der Vorbereitung rund 1 500 Sprengladungen mit insgesamt 75 Kilogramm Sprengstoff an den ausgewählten Sprengpunkten des 45 Meter hohen Gebäudes an. Diese wurden während der Sprengung mittels hochpräziser Computersteuerung in der programmierten Reihenfolge gezündet. Nachdem sich die Staubwolke gelegt hatte, präsentierten sich die Überreste des Hochhauses in Form eines Schuttkegels mit rund 30 Metern Durchmesser. Der Schutt wurde danach fachgerecht entsorgt.

Das Hochhaus befand sich auf dem rund 50 000 m<sup>2</sup> grossen Areal in der Nähe des Bahnhofs, auf dem Mobimo in den kommenden Jahren die Entwicklung des Aeschbach-Quartiers Aarau, kurz AQA, plant. Das AQA wird als Stadtteil mit hochwertigen Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten, mit Freizeit- und Kultureinrichtungen und der historisch wertvollen Aeschbachhalle als Herzstück des Quartiers entwickelt. Anstelle des gesprengten Hochhauses entsteht als neues Wahrzeichen dieses künftigen urbanen Quartiers das Hochhaus der GastroSocial, der Vorsorgeorganisation des Hotel- und Gastgewerbes. Dem hohen Standard bezüglich der Nachhaltigkeit des AQA wird mit der geplanten Zertifizierung nach dem international führenden Standard der deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Rechnung getragen.



## Erwerb einer Wohnliegenschaft arrondiert attraktives Areal in Lausanne

Im sehr beliebten und ruhigen Wohnquartier «Sous gare» an zentraler Lage in Lausanne erwarb Mobimo im ersten Halbjahr eine weitere Liegenschaft. Die Wohnliegenschaft, Baujahr 1925/1926, verfügt über 47 Wohnungen und einen kleinen Anteil gewerbliche Nutzung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Parzelle Rue Voltaire 2–12, auf der Mobimo derzeit eine attraktive, moderne Wohn-

überbauung mit 89 Wohnungen realisiert. Die Wohnliegenschaften sind über eine grosszügige Grünfläche miteinander verbunden. Damit verfügt Mobimo über ein in sich geschlossenes Areal von rund 10 000 m<sup>2</sup> mit überwiegender Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs von Lausanne mit weiterem Entwicklungspotenzial.





## NACHHALTIGE ENTWICKLUNG UND SOLIDES ERGEBNIS IM 1. HALBJAHR 2013

Im Halbjahresabschluss 2013 der Mobimo werden die Ergebnisse erstmals unter Berücksichtigung der Änderungen in IAS 19 (Leistungen an Arbeitnehmer) publiziert. Die Änderungen wurden gemäss den Übergangsbestimmungen retrospektiv angewendet, so dass der Gewinn im ersten Halbjahr 2012 nach dem Restatement um TCHF 54 tiefer ausfiel. Eine Beschreibung der Änderungen sowie deren detaillierte Auswirkungen auf die Vorjahreszahlen sind im Anhang des konsolidierten Zwischenabschlusses offengelegt. Der Vergleich zum Vorjahr basiert nachfolgend entsprechend auf den angeglichenen Vorjahreszahlen.

### **Gewinnsteigerung im ersten Halbjahr auf CHF 41,4 Mio.**

Mobimo erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2013 mit einem Gewinn von CHF 41,4 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 39,6 Mio.) das bisher beste Halbjahresergebnis der Unternehmensgeschichte. Das den Aktionären zurechenbare Halbjahresergebnis von CHF 41,4 Mio. (ohne Minderheiten) liegt um 5 % über dem Vorjahresergebnis (1. Halbjahr 2012 CHF 39,6 Mio.). Der Gewinn exklusive Neubewertung liegt mit CHF 23,6 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 22,5 Mio.) ebenfalls um 5 % über dem Vorjahreswert.

Vor Steuern wurde mit einem EBT von CHF 51,3 Mio. (1. Halbjahr 2012 48,5 Mio.) das Vorjahresresultat um 6 % übertroffen, während der EBT exkl. Neubewertung von CHF 27,6 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 25,7 Mio.) um 7 % über dem Vorjahr liegt.

### **EBITDA von CHF 60,2 Mio.**

In der Berichtsperiode wurden mit einem EBITDA von CHF 60,2 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 61,4 Mio.) und einem EBIT von CHF 59,5 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 60,8 Mio.) jeweils ein leicht unter dem Vorjahr liegendes Resultat erzielt. Ebenfalls leicht unter Vorjahreswerten lagen der EBITDA exkl. Neubewertung mit CHF 36,5 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 38,7 Mio.) und der EBIT exkl. Neubewertung mit CHF 35,8 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 38,0 Mio.).

### **Solider Halbjahresgewinn pro Aktie von CHF 6.66**

Der Bestand an ausgegebenen Aktien erhöhte sich im ersten Halbjahr aufgrund von ausgeübten Optionen leicht auf 6 214 478 Aktien (31. Dezember 2012 6 208 913). Insgesamt sind damit noch 3 730 Optionen ausstehend, die in künftigen Perioden und nach Ablauf der jeweiligen Sperrfrist ausgeübt werden können.

Mobimo erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2013 erneut einen soliden Gewinn pro Aktie von CHF 6.66 (1. Halbjahr 2012 CHF 6.40), 4 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Der verwässerte Gewinn pro Aktie von CHF 6.25 (1. Halbjahr 2012 CHF 5.98) übertrifft den Vorjahreswert um 5 %. Exklusive Neubewertung wurde mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 3.81 (1. Halbjahr 2012 CHF 3.64) und einem

verwässerten Gewinn pro Aktie von CHF 3.73 (1. Halbjahr 2012 CHF 3.56) eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um jeweils 5 % erzielt. Dank dieser soliden Resultate pro Aktie und der weiterhin positiven Erwartungen für das zweite Halbjahr 2013 ist Mobimo auf bestem Wege, die attraktive Ausschüttungspolitik auch für das Geschäftsjahr 2013 fortzusetzen zu können.

Per 30. Juni 2013 lag der Net Asset Value (NAV) pro Aktie bei CHF 192.01 (31. Dezember 2012 CHF 192.84) und der verwässerte NAV pro Aktie bei CHF 193.51 (31. Dezember 2012 CHF 193.99). Der Schlusskurs der Mobimo-Aktie notierte am 30. Juni 2013 bei CHF 192.20 und damit leicht unter dem verwässerten NAV.

### **Solide finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 46 %**

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 46 % per 30. Juni 2013 (31. Dezember 2012 48 %) weiterhin über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten liegt per 30. Juni 2013 mit 8,2 Jahren (Vorjahresende 9,1 Jahre) weiterhin im langfristigen Zielbereich. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten wurde weiter gesenkt und lag im ersten Halbjahr 2013 bei durchschnittlich 2,76 % gegenüber 3,00 % im Geschäftsjahr 2012. Per Stichtag 30. Juni 2013 liegt der durchschnittliche Zinssatz bei 2,71 %. Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden.

### **Gesamtportfolio wächst auf über CHF 2,44 Mia.**

Der Wert des Gesamtportfolios wuchs im ersten Halbjahr 2013 um weitere 4 % von CHF 2 355 Mio. per 31. Dezember 2012 auf CHF 2 442 Mio. per 30. Juni 2013. Der Erfolg aus Neubewertung übertraf mit CHF 23,6 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 22,7 Mio.) das Vorjahresergebnis um 4 %. Im Neubewertungsergebnis ist ein positiver Effekt von CHF 13,5 Mio. aus der Erstanwendung von IFRS13 enthalten. Für die Immobilienbewertungen per 30. Juni 2013 gelangte mit 4,53 % (31. Dezember 4,63 %) ein leicht tieferer durchschnittlicher Diskontsatz zur Anwendung.

### **Tiefer Leerstand mit 4,3 % und Steigerung der Mieterträge auf CHF 47,1 Mio.**

Der Ertrag aus Vermietung liegt im ersten Halbjahr 2013 mit CHF 47,1 Mio. um gute 2 % über der Vorjahresperiode (CHF 46,3 Mio.). Bis zum Ende des zweiten Halbjahres 2013 werden die folgenden Liegenschaften im Bau für die neuen Mieter bezugsbereit sein:

- Affoltern am Albis, Obfelderstrasse (Mietwohnungen)
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)
- Lausanne, Les Pépinières
- Zürich, CityWest, Baufeld C



Die vier Liegenschaften verfügen über ein Mietertragspotential (Soll-Mietertrag) von jährlich über CHF 10 Mio. Ab dem Geschäftsjahr 2014 wird der Ertrag aus der Vermietung dieser Anlageobjekte erstmals für die gesamte Periode erfolgswirksam sein.

Der Erfolg aus Vermietung von CHF 39,8 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 39,8 Mio.) liegt aufgrund der leicht höheren Aufwandquote von 16 % (1. Halbjahr 2012 14 %) auf Höhe des Vorjahres. Die im ersten Halbjahr erzielte Nettorendite auf den Anlageobjekten beträgt 4,7 % (31. Dezember 2012 4,8 %). Per 30. Juni 2013 lag die Leerstandsquote mit 4,3 % (31. Dezember 2012 3,8 %) weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau.

### **Verkaufte Wohnobjekte für CHF 43,0 Mio.**

Im ersten Halbjahr 2013 wurde mit CHF 43,0 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 71,8 Mio.) wie erwartet ein tieferer Ertrag aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum (Promotion) erzielt. Grund dafür war die geringere Anzahl Wohneinheiten, die im ersten Halbjahr zur Eigentumsübertragung bereitstand. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum bei 37 Wohnungen (1. Halbjahr 2012 20 Wohnungen, drei Wohnliegenschaften mit 18 Mietwohnungen und ein Bauland) die Eigentumsübertragung an die neuen Eigentümer durchgeführt. Die Übertragungen stammen hauptsächlich aus dem Projekt:

- Horgen, Stockerstrasse 40-42 (Wisental II).

Per 30. Juni 2013 bestehen bereits beurkundete Kaufverträge für Stockwerkeigentumseinheiten mit einem Verkaufsvolumen von über CHF 168 Mio. Die Eigentumsübertragung dieser Wohnobjekte wird in den kommenden Perioden, nach Fertigstellung der Bauprojekte, stattfinden. Insgesamt schritten die Stockwerkeigentumsprojekte in Realisation wie geplant voran.

### **Projektpipeline von CHF 1,1 Mia. für das eigene Portfolio**

Das Wachstum von Mobimo wird mit der zielgerichteten Entwicklung von Wohn- und Geschäftliegenschaften für das eigene Portfolio gefördert und die Qualität des Portfolios mit den neu erstellten Anlageobjekten weiter optimiert. Im ersten Halbjahr 2013 befanden sich folgende Liegenschaften aus der Projektpipeline für das eigene Portfolio im Bau oder in Fertigstellung :

- Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse – Seniorenwohnungen
- Affoltern am Albis, Obfelderstrasse – Mietwohnungen
- Horgen, Seestrasse 93

- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)
- Lausanne, Les Pépinières
- Lausanne, Rue Voltaire 2–12
- Regensdorf, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44
- Zürich, Turbinenstrasse, City West –Baufeld C

Das Investitionsvolumen der Liegenschaften im Bau und in Fertigstellung beträgt gesamthaft rund CHF 440 Mio. Im Weiteren befinden sich Projekte für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 670 Mio. in Planung:

- Aarau, Torfeld Bau Feld 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, in Fertigstellung und in Planung resultiert ein zusätzliches Mietertragspotenzial für das eigene Anlageportfolio von gut CHF 61 Mio. pro Jahr.

Ergänzend zu den Projekten in Planung und Fertigstellung ist Mobimo Entwicklungspartnerin der Städte Biel und Nidau im Projekt AGGLOlac und der Firma Rheinmetall bei einer Standortentwicklung in Zürich-Oerlikon. Im Rahmen dieser Entwicklungen bestehen zusätzliche Möglichkeiten, das eigene Portfolio gezielt mit attraktiven Anlageobjekten zu ergänzen.

Das Projektportfolio per 30. Juni 2013 umfasst im neuen Geschäftsbereich «Investition Dritte» die beiden folgenden Projekte:

- Dübendorf, Sonnenthalstrasse 10
- Olten, Wohn-/Geschäftshaus «Aarepark»

Auf diesen Arealen werden gemeinsam mit Drittinvestoren ein Wohnbauprojekt sowie ein Wohn- und Geschäftshaus realisiert. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund CHF 145 Mio.



Manuel Itten  
CFO







## ÜBER MOBIMO

Entwicklungsobjekt  
Stockwerkeigentum Lofts & Ateliers

Zürich-Altstetten, «Station 595»  
Badenerstrasse 595





### Mobimo – eine führende schweizerische Immobiliengesellschaft

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange börsennotiert. 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.

### 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 Portfoliomanagement ist es Mobimo gelungen, ein hochwertiges Anlageportfolio bestehend aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis mit stabilen Erträgen aufzubauen. Aus der gut gefüllten Projektpipeline entstehen laufend neue Anlageobjekte, die 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 2013 128 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2 442 Mio., davon entfallen CHF 1 619 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 823 Mio. auf Entwicklungsobjekte. Der Nutzungsmix wird laufend optimiert und der Wohnanteil durch die Planung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftensportfolio schrittweise erhöht.

### Gesicherte Erträge

Rund drei Viertel des Immobilienportfolios sind in Anlageobjekte investiert, die sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungen breit diversifiziert sind. Die Mietfläche von 505 000 m<sup>2</sup> generiert ein Mietertragspotenzial per 30. Juni 2013 von jährlich rund CHF 101 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.

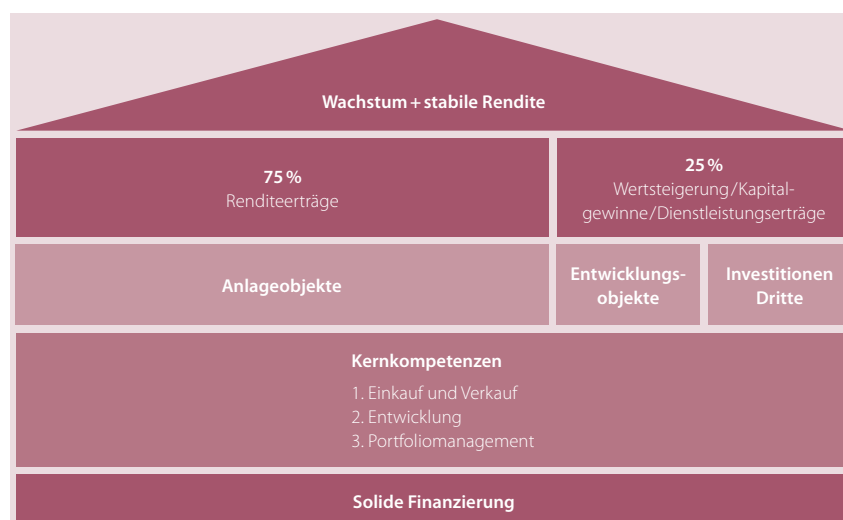
### Entwicklungsobjekte mit Wertsteigerungspotenzial

Derzeit plant und realisiert Mobimo Anlageobjekte (CHF 1 100 Mio.) und Stockwerkeigentum (CHF 540 Mio.) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 640 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 durchschnittliche, jährliche Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung) über die letzten fünf Jahre betrug rund 4,9 %, berechnet auf dem jeweiligen Jahresendkurs der Aktie.



Mit diesem Geschäftsmodell unterscheidet sich Mobimo wesentlich von anderen Marktteilnehmern.

## **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 zukunftssträchtige 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 angestrebte 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**

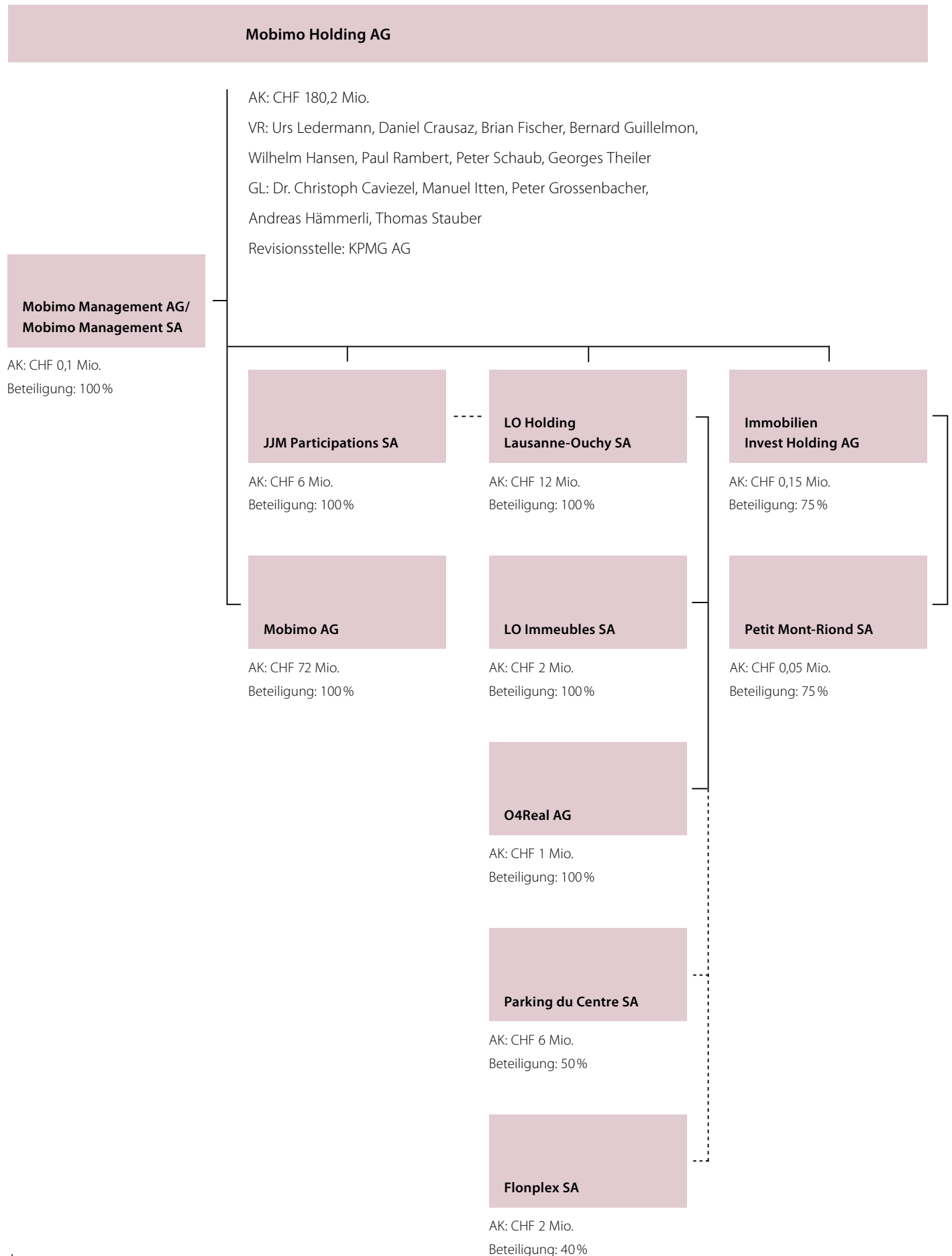
Lebensqualität findet ihre Ausdrucksform in der Gestaltung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsraums. Mobimo bezieht neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Daraus resultieren Mehrwerte für die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften und die Aktionäre.

## **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.





## 1997

Am 15. Oktober 1997 gründet Dr. Alfred Meili zusammen mit dem Privatbankier Karl Reichmuth und weiteren Investoren die Mobimo AG, mit Sitz in Luzern. Das Aktienkapital beträgt 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 beträgt CHF 73 Mio.

## 2000

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

## 2005

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

## 2006

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

## 2007

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

## 2008

Der neu formierte Verwaltungsrat, unter der Leitung des Präsidenten Urs Ledermann, und die Geschäftsleitung, unter der Leitung des CEO Dr. Christoph Caviezel, überarbeiten die Strategie und die Ausrichtung der Gesellschaft.

## 2009

Am 9. November 2009 wird das Umtauschangebot der Mobimo Holding AG für die LO Holding Lausanne-Ouchy SA erfolgreich vollzogen. Zur Durchführung der Wandlung wird das Aktienkapital um CHF 27 Mio. erhöht.

## 2010

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

## 2011

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







## FINANZBERICHT

Anlageobjekt  
Büro und Detailhandel

Lausanne, «Horizon» (ehemals «La Poste»)  
Avenue d'Ouchy 4–6





# KONSOLIDIRTER ZWISCHENABSCHLUSS

## KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2013	Restated 1. Halbjahr 2012
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	6	47 125	46 337
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	42 954	71 848
Sonstige Erlöse		292	302
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>90 370</b>	<b>118 487</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		35 059	30 088
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-11 418	-7 358
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>23 642</b>	<b>22 731</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>		<b>1 954</b>	<b>0</b>
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	6	-7 353	-6 567
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-37 221	-63 582
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-44 574</b>	<b>-70 149</b>
Aktiviert Eigenleistungen		3 430	2 692
Personalaufwand		-9 573	-8 832
Betriebsaufwand	8	-3 724	-2 242
Verwaltungsaufwand		-1 353	-1 286
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>60 172</b>	<b>61 400</b>
Abschreibungen und Amortisationen		-724	-645
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>59 448</b>	<b>60 755</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		852	1 759
Finanzertrag		3 554	401
Finanzaufwand		-12 573	-14 460
<b>Finanzergebnis</b>	9	<b>-8 167</b>	<b>-12 300</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>51 281</b>	<b>48 454</b>
Steueraufwand		-9 929	-8 901
<b>Gewinn</b>		<b>41 352</b>	<b>39 554</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		41 362	39 554
Davon Minderheitsanteile		-10	0
EBITDA exkl. Neubewertung		36 530	38 669
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		35 806	38 024
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		27 639	25 724
Gewinn je Aktie in CHF	10	6.66	6.40
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	10	6.25	5.98

# KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	1. Halbjahr 2013	Restated 1. Halbjahr 2012
<b>Gewinn</b>	<b>41 352</b>	<b>39 554</b>
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		
– Gewinn / Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	13 410	–2 314
– Transfer in die Erfolgsrechnung	–27	–165
– Steuereffekte	–3 047	557
<b>Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		
– Veränderung Personalvorsorge	956	–752
– Steuereffekte	–181	142
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>11 111</b>	<b>–2 532</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	11 111	–2 532
Davon Minderheitsanteile	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>52 463</b>	<b>37 022</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	52 474	37 022
Davon Minderheitsanteile	–10	0

# KONSOLIDIRTER ZWISCHENABSCHLUSS

## KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30.06.2013	Restated 31.12.2012	Restated 01.01.2012
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel		76 091	97 645	252 059
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7 112	4 019	6 368
Forderungen aus Ertragssteuern		0	973	0
Sonstige Forderungen		24 948	22 581	12 113
Promotion (Liegenschaften)	11	350 889	346 467	319 008
Aktive Rechnungsabgrenzung		2 225	3 881	4 753
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>461 266</b>	<b>475 566</b>	<b>594 301</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Anlageliegenschaften				
– Geschäftsliegenschaften	12	1 378 602	1 367 228	1 317 333
– Wohnliegenschaften	12	414 640	380 440	335 261
– Anlageliegenschaften im Bau	12	281 240	244 250	182 964
Sachanlagen				
– Selbstgenutzte Liegenschaften		16 379	16 635	16 630
– Übrige Sachanlagen		1 435	1 420	1 039
Immaterielle Anlagen		4 243	3 626	3 524
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		22 539	22 787	20 087
Finanzanlagen		1 950	1 950	2 153
Derivative Finanzinstrumente	13/14	388	0	0
Latente Steuerguthaben		5 356	5 525	4 907
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>2 126 772</b>	<b>2 043 862</b>	<b>1 883 898</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2 588 038</b>	<b>2 519 428</b>	<b>2 478 199</b>

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30.06.2013	Restated 31.12.2012	Restated 01.01.2012
<b>Passiven</b>				
<b>Fremdkapital</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13/14	292 340	68 739	60 867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24 999	19 608	14 557
Laufende Steuerverbindlichkeiten		39 204	37 863	33 675
Derivative Finanzinstrumente	13/14	0	0	306
Sonstige Verbindlichkeiten		1 770	1 425	154
Käuferanzahlungen		33 874	29 022	25 430
Passive Rechnungsabgrenzung		18 080	16 540	28 450
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>410 267</b>	<b>173 197</b>	<b>163 439</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	13/14	837 103	994 169	1 001 790
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		2 358	3 253	3 063
Derivative Finanzinstrumente	13/14	10 398	26 825	25 052
Latente Steuerverbindlichkeiten		131 623	122 867	111 784
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>981 482</b>	<b>1 147 113</b>	<b>1 141 689</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 391 749</b>	<b>1 320 310</b>	<b>1 305 128</b>
<b>Eigenkapital</b>	15			
Aktienkapital		180 220	180 058	178 933
Eigene Aktien		-470	-1 910	-374
Kapitalreserven		387 754	443 656	494 308
Gewinnreserven		625 329	573 847	500 204
<b>Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>1 192 833</b>	<b>1 195 652</b>	<b>1 173 071</b>
<b>Minderheitsanteile</b>		<b>3 456</b>	<b>3 466</b>	<b>0</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 196 288</b>	<b>1 199 118</b>	<b>1 173 071</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>2 588 038</b>	<b>2 519 428</b>	<b>2 478 199</b>



# KONSOLIDIRTER ZWISCHENABSCHLUSS

## KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2013	Restated 1. Halbjahr 2012
Gewinn vor Steuern		51 281	48 454
Neubewertung Anlageliegenschaften netto		-23 642	-22 731
Aktienbasierte Vergütungen		431	453
Abschreibung auf Sachanlagen und Auflösung von Mietanreizen		1 012	557
Amortisation auf immaterielle Anlagen		107	88
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften		-1 954	0
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-852	-1 759
Finanzergebnis		9 019	14 059
Veränderungen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-3 093	284
Promotion (Liegenschaften)		-1 171	-22 720
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-2 830	-800
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		62	-8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 311	11 931
Käuferanzahlungen		4 851	7 883
Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-905	-3 550
Bezahlte Ertragssteuern		-2 653	-1 726
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>		<b>31 975</b>	<b>30 415</b>
Investitionen in Anlageliegenschaften	12	-63 831	-49 285
Investitionen in Sachanlagen		-375	-274
Investitionen in immaterielle Anlagen		-724	-113
Devestition Anlageliegenschaften	12	14 000	0
Erhaltene Dividenden		1 170	270
Erhaltene Zinsen		41	235
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-49 719</b>	<b>-49 167</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		71 500	51 352
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-6 895	-73 918
Geldfluss aus Wandlung der Anleihe in Namenaktien		0	-19
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen		161	241
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen		-55 886	-55 813
Erwerb eigene Aktien		0	-4 501
Veräusserung eigene Aktien		0	897
Bezahlte Zinsen		-12 690	-14 200
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-3 809</b>	<b>-95 961</b>
<b>Abnahme flüssige Mittel</b>		<b>-21 554</b>	<b>-114 712</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		97 645	252 059
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>76 091</b>	<b>137 347</b>

# KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Den Aktionären der Mobimo Holding AG zu- rechenbares Eigenkapital	Minder- heiten	Total Eigenkapital
<b>Stand 31. 12. 2011</b>	<b>178 933</b>	<b>-374</b>	<b>494 308</b>	<b>-9 263</b>	<b>510 579</b>	<b>501 316</b>	<b>1 174 183</b>	<b>0</b>	<b>1 174 183</b>
Restatement					-1 112	-1 112	-1 112		-1 112
<b>Stand 01. 01. 2012</b>	<b>178 933</b>	<b>-374</b>	<b>494 308</b>	<b>-9 263</b>	<b>509 466</b>	<b>500 203</b>	<b>1 173 071</b>	<b>0</b>	<b>1 173 071</b>
Gewinn 01.01. – 30.06.2012					39 554	39 554	39 554		39 554
Cash Flow Hedges:									
– Marktwertveränderung <sup>1</sup>				-2 314		-2 314	-2 314		-2 314
– Transfer in die Erfolgsrechnung <sup>1</sup>				-165		-165	-165		-165
Steuereffekte				557		557	557		557
Personalvorsorge:									
– Veränderung					-752	-752	-752		-752
– Steuereffekt					142	142	142		142
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 922</b>	<b>-610</b>	<b>-2 532</b>	<b>-2 532</b>	<b>0</b>	<b>-2 532</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 922</b>	<b>38 944</b>	<b>37 022</b>	<b>37 022</b>	<b>0</b>	<b>37 022</b>
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen			-55 813				-55 813		-55 813
Kapitalerhöhung	241						241		241
Wandlung Wandelanleihe <sup>1</sup>	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
<b>Stand 30.06.2012</b>	<b>180 031</b>	<b>-1 910</b>	<b>443 542</b>	<b>-11 185</b>	<b>546 872</b>	<b>535 688</b>	<b>1 157 351</b>	<b>0</b>	<b>1 157 351</b>
<b>Stand 31. 12. 2012</b>	<b>180 058</b>	<b>-1 910</b>	<b>443 656</b>	<b>-10 646</b>	<b>586 355</b>	<b>575 709</b>	<b>1 197 514</b>	<b>3 466</b>	<b>1 200 980</b>
Restatement	0	0	0	0	-1 862	-1 862	-1 862	0	-1 862
<b>Stand 01. 01. 2013</b>	<b>180 058</b>	<b>-1 910</b>	<b>443 656</b>	<b>-10 646</b>	<b>584 493</b>	<b>573 847</b>	<b>1 195 652</b>	<b>3 466</b>	<b>1 199 118</b>
Gewinn 01.01. – 30.06.2013					41 362	41 362	41 362	-10	41 352
Cash Flow Hedges:									
– Marktwertveränderung <sup>1</sup>				13 410		13 410	13 410		13 410
– Transfer in die Erfolgsrechnung <sup>1</sup>				-27		-27	-27		-27
Steuereffekte				-3 047		-3 047	-3 047		-3 047
Personalvorsorge:									
– Veränderung					956	956	956		956
– Steuereffekt					-181	-181	-181		-181
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 336</b>	<b>776</b>	<b>11 111</b>	<b>11 111</b>	<b>0</b>	<b>11 111</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 336</b>	<b>42 138</b>	<b>52 474</b>	<b>52 474</b>	<b>-10</b>	<b>52 463</b>
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen			-55 886				-55 886		-55 886
Kapitalerhöhung	161						161		161
Aktienbasierte Vergütungen:									
– VR und Management		1 440	-17		-991	-991	431		431
<b>Stand 30.06.2013</b>	<b>180 220</b>	<b>-470</b>	<b>387 754</b>	<b>-311</b>	<b>625 640</b>	<b>625 329</b>	<b>1 192 833</b>	<b>3 456</b>	<b>1 196 288</b>

<sup>1</sup> Die Cash Flow Hedges und die Wandelanleihe sind in Erläuterung 13. Finanzverbindlichkeiten beschrieben

## 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.

## 2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

### 2.1 Allgemeines

Der konsolidierte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2013 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 2013 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2012 gelesen werden.

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

In der konsolidierten Erfolgsrechnung wurde die Gliederung der Vergleichsperiode an die neue Gliederung (vgl. Konzernrechnung per 31. Dezember 2012) angepasst.

Die im konsolidierten Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen mit Ausnahme der per 1. Januar 2013 neu angewendeten Standards und Interpretationen den in der konsolidierten Jahresrechnung 2012 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung.

### 2.2 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.

Wesentliche Schätzungen und Annahmen bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten betreffen, unverändert zur Konzernrechnung per 31. Dezember 2012, die Verkehrswerte der Anlage-

liegenschaften, die Schätzung der Baukosten von Promotionen sowie die Ertragssteuern.

### 2.3 Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2013 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

IFRS 10 – Konzernabschlüsse:

Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehrere Unternehmen beherrscht

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen:

Regelungen der Bilanzierungen der Parteien von gemeinsamen Vereinbarungen

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Values)

Änderungen an IAS 1 – Änderung der Darstellung des sonstigen Ergebnisses

Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer

IAS 28 (überarbeitet 2011) – Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Änderungen an IFRS 7 – Offenlegung:

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Änderungen zu IFRSs (Mai 2012) – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2009 – 2011

Mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung des Standards IFRS 13 sowie der Änderungen an den Standards IAS 19 und IAS 1 hatten die Neuerungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenabschluss.

### Erstmalige Anwendung von IFRS 13

Der neue Standard enthält Leitlinien für die Bestimmung des Verkehrswerts von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumenten. Der Verkehrswert wird darin definiert als der Preis, den man in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management deren bestmögliche Nutzung (highest and best use) durch einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann. Der Standard ist prospektiv ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden. IFRS 13 hat bei der Mobimo in erster Linie bei der Bewertung der Renditeliegenschaften eine Bedeutung. Gemäss den bisherigen Bestimmungen in IAS 40 war zur Bestimmung des Fair Value einer Liegenschaft die effektive Nutzung massgebend, weder zukünftige Ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung noch der damit einher-

gehende Nutzen waren zu berücksichtigen. Bei der Bewertung der Wohnliegenschaften per 30. Juni 2013 führte der highest and best use Ansatz zu einer Höherbewertung von CHF 9,7 Mio., da die Möglichkeit der Wandlung in Stockwerkeigentum berücksichtigt wurde. Bei den Entwicklungsliegenschaften und den Geschäftsliegenschaften beträgt der Effekt der Berücksichtigung von Nutzungsänderungen CHF 3,3 Mio. bzw. CHF 0,5 Mio., womit sich im Total ein Effekt von CHF 13,5 Mio. ergibt.

### Erstmalige Anwendung der Änderungen an IAS 19 und an IAS 1

Die wichtigsten Änderungen im überarbeiteten Standard IAS 19 sind folgende: Mobimo hat bisher versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus den periodischen Neuberechnungen linear über die durchschnittliche Restdienstzeit erfolgswirksam erfasst, soweit diese 10 Prozent des höheren Betrags 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. Weiters gelangt eine Netto-Zinskomponente zur Anwendung. 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. Die erstmalige Anwendung des überarbeiteten Standards im ersten Halbjahr führte zu einem um CHF 0,07 Mio. höheren Pensionsaufwand bzw. zu einem um CHF 0,06 Mio. tieferen Gewinn nach Steuern. Die Personalvorsorgeverbindlichkeit war rund CHF 1,4 Mio. höher, während der positive Effekt (inkl. Steuern) im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals CHF 0,9 Mio. betrug.

Mit der Änderung an IAS 1 wird in der Gesamtergebnisrechnung neu unterschieden, ob entsprechende Geschäftsfälle in einer späteren Periode wieder in die Erfolgsrechnung zurückfliessen oder nicht. Diese zwei Geschäftsfälle werden in jeweils eigenen Positionen dargestellt.

Die erstmalige Anwendung der Änderungen an IAS 19 und an IAS 1 erfolgt gemäss den Übergangsbestimmungen des Standards retrospektiv. Die Auswirkungen werden in den folgenden Tabellen durch Gegenüberstellung der Berichtszahlen und der aufgrund der Standard-Änderungen angepassten Zahlen (Restatement) gezeigt.

#### Einfluss Restatement auf die konsolidierte Erfolgsrechnung 1. Halbjahr 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Personalaufwand	-8 765	-67	-8 832
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>	<b>61 467</b>	<b>-67</b>	<b>61 400</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>60 822</b>	<b>-67</b>	<b>60 755</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>	<b>48 521</b>	<b>-67</b>	<b>48 454</b>
Steueraufwand	-8 914	13	-8 901
<b>Gewinn</b>	<b>39 608</b>	<b>-54</b>	<b>39 554</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	39 608	-54	39 554
Gewinn je Aktie in CHF	6.41	0.01	6.40
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	5.99	0.01	5.98

#### Einfluss Restatement auf die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung 1. Halbjahr 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
<b>Gewinn</b>	<b>39 608</b>	<b>-54</b>	<b>39 554</b>
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden			
– Veränderung Personalvorsorge	0	-752	-752
– Steuereffekte	0	142	142
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>37 686</b>	<b>-664</b>	<b>37 022</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	37 686	-664	37 022

#### Einfluss Restatement auf die konsolidierte Bilanz per 31. Dezember 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Latente Steuerguthaben	5 091	434	5 525
<b>Total Aktiven</b>	<b>2 518 994</b>	<b>434</b>	<b>2 519 428</b>
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	957	2 296	3 253
Gewinnreserven	575 709	-1 862	573 847
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	1 197 514	-1 862	1 195 652
Minderheitsanteile	3 466	0	3 466
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 200 980</b>	<b>-1 862</b>	<b>1 199 118</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2 518 994</b>	<b>434</b>	<b>2 519 428</b>

#### Einfluss Restatement auf die konsolidierte Bilanz per 30. Juni 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Latente Steuerguthaben	3 608	414	4 022
<b>Total Aktiven</b>	<b>2 463 390</b>	<b>414</b>	<b>2 463 804</b>
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	1 629	2 190	3 819
Gewinnreserven	537 464	-1 776	535 688
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	1 159 127	-1 776	1 157 351
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 159 127</b>	<b>-1 776</b>	<b>1 157 351</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2 463 390</b>	<b>414</b>	<b>2 463 804</b>



## Einfluss Restatement auf die konsolidierte Bilanz per 1. Januar 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Latente Steuerguthaben	4 647	259	4 907
<b>Total Aktiven</b>	<b>2 477 939</b>	<b>259</b>	<b>2 478 198</b>
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	1 691	1 372	3 063
Gewinnreserven	501 316	-1 112	500 204
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	1 174 183	-1 112	1 173 071
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 174 183</b>	<b>-1 112</b>	<b>1 173 071</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2 477 939</b>	<b>259</b>	<b>2 478 198</b>

## Einfluss Restatement auf die konsolidierte Geldflussrechnung 1. Halbjahr 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>48 521</b>	<b>-67</b>	<b>48 454</b>
Veränderung			
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	-62	54	-8
Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-3 563	13	-3 550

## Einfluss Restatement auf den konsolidierten Eigenkapitalnachweis

	Berichtet	Anpassung	Restated
<b>Stand 31. 12. 2011/01. 01. 2012</b>	<b>1 174 183</b>	<b>-1 112</b>	<b>1 173 071</b>
Übrige Gewinnreserven	510 579	-1 112	509 466
Gewinn 01.01. – 30.06.2012	39 608	-54	39 554
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	39 608	-54	39 554
Personalvorsorge:			
– Veränderung	0	-752	-752
– Steuereffekt	0	142	142
Sonstiges Ergebnis	-1 922	-610	-2 532
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	-1 922	-610	-2 532
Gesamtergebnis	37 686	-664	37 022
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	37 686	-664	37 022
<b>Stand 30.06.2012</b>	<b>1 159 127</b>	<b>-1 776</b>	<b>1 157 351</b>
<b>Stand 31. 12. 2012/01. 01. 2013</b>	<b>1 200 980</b>	<b>-1 862</b>	<b>1 199 118</b>
Übrige Gewinnreserven	586 355	-1 862	584 493

## 2.4 Veröffentlichte, aber noch nicht angewendete Standards/Interpretationen

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

Standard/Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo (Geschäftsjahr)
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

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

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

### 3. Segmentberichterstattung

#### Segmentinformationen 1. Halbjahr 2013

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	42 186	4 938	47 125		47 125
Erfolg aus Neubewertung	19 906	3 735	23 642		23 642
Ertrag aus Verkauf Promotion		42 954	42 954		42 954
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0	1 954	1 954		1 954
Sonstige Erlöse	292	0	292		292
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>62 385</b>	<b>53 582</b>	<b>115 966</b>		<b>115 966</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>52 319</b>	<b>7 870</b>	<b>60 189</b>	<b>-741</b>	<b>59 448</b>
Finanzergebnis					-8 167
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>51 281</b>
Steuern					-9 929
<b>Gewinn</b>					<b>41 352</b>
Promotion (Liegenschaften)		350 889	350 889		350 889
Anlageliegenschaften	1 602 089	191 153	1 793 242		1 793 242
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 379		16 379		16 379
Anlageliegenschaften im Bau		281 240	281 240		281 240
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5 691	1 421	7 112		7 112
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>1 624 159</b>	<b>824 703</b>	<b>2 448 862</b>		<b>2 448 862</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				139 176	139 176
<b>Total Aktiven</b>					<b>2 588 038</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-342	-381	-724		-724
Investitionen in Anlagevermögen	25 387	45 873	71 260	1 099	72 359

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT setzt sich zusammen aus Entschädigungen für den Verwaltungsrat im Umfang von TCHF 741

# KONSOLIDIRTER ZWISCHENABSCHLUSS

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

### Segmentinformationen 1. Halbjahr 2012 (Restated)

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	0		0
Sonstige Erlöse	302	0	302		302
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>60 114</b>	<b>81 104</b>	<b>141 218</b>		<b>141 218</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>51 348</b>	<b>10 110</b>	<b>61 458</b>	<b>-704</b>	<b>60 755</b>
Finanzergebnis					-12 300
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>48 454</b>
Steuern					-8 901
<b>Gewinn</b>					<b>39 554</b>
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
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>1 525 933</b>	<b>749 391</b>	<b>2 275 324</b>		<b>2 275 324</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				188 480	188 480
<b>Total Aktiven</b>					<b>2 463 804</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-453	-192	-645		-645
Investitionen in Anlagevermögen	5 028	45 419	50 447	112	50 559

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT setzt sich zusammen aus Entschädigungen für den Verwaltungsrat im Umfang von TCHF 704



#### 4. Unternehmenszusammenschlüsse

Im ersten Halbjahr 2013 wurde mittels des Erwerbs der Aktien der TRM-Immobilien AG die Liegenschaft Olten, Aarepark gekauft. Da die gekaufte Gesellschaft nicht der Definition eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 entsprach, qualifizierte der Erwerb auch nicht als Unternehmenszusammenschluss, sondern stellte einen Kauf von Vermögenswerten dar. Die TRM-Immobilien AG wurde in der Folge in die Mobimo AG fusioniert.

#### 5. Saisonalität

Einzelne Geschäfte von Mobimo haben, bezogen auf den Jahresverlauf, keinen stetigen Ertrag. Dazu gehören insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Wohnungseigentum. In Abhängigkeit von den erfolgten Eigentumsübertragungen bzw. vom Volumen der Projekte können im ersten oder im zweiten Halbjahr höhere Erträge anfallen.

#### 6. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

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

	30.06.2013	30.06.2012
Geschäftsliegenschaften	36 904	36 309
Wohnliegenschaften	9 725	9 760
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>46 629</b>	<b>46 069</b>
Promotion <sup>1</sup>	496	268
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>47 125</b>	<b>46 337</b>
Geschäftsliegenschaften	5 786	5 115
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	218	132
Wohnliegenschaften	1 180	1 268
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	15	6
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>7 200</b>	<b>6 520</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion	97	36
Debitorenverlust Promotion	56	11
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>7 353</b>	<b>6 567</b>
<b>Erfolg aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>39 771</b>	<b>39 770</b>

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

30. Juni 2013	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	64 394	1 549	65 943
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	187 083	3 334	190 417
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	119 916	3 220	123 136
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>371 393</b>	<b>8 103</b>	<b>379 496</b>

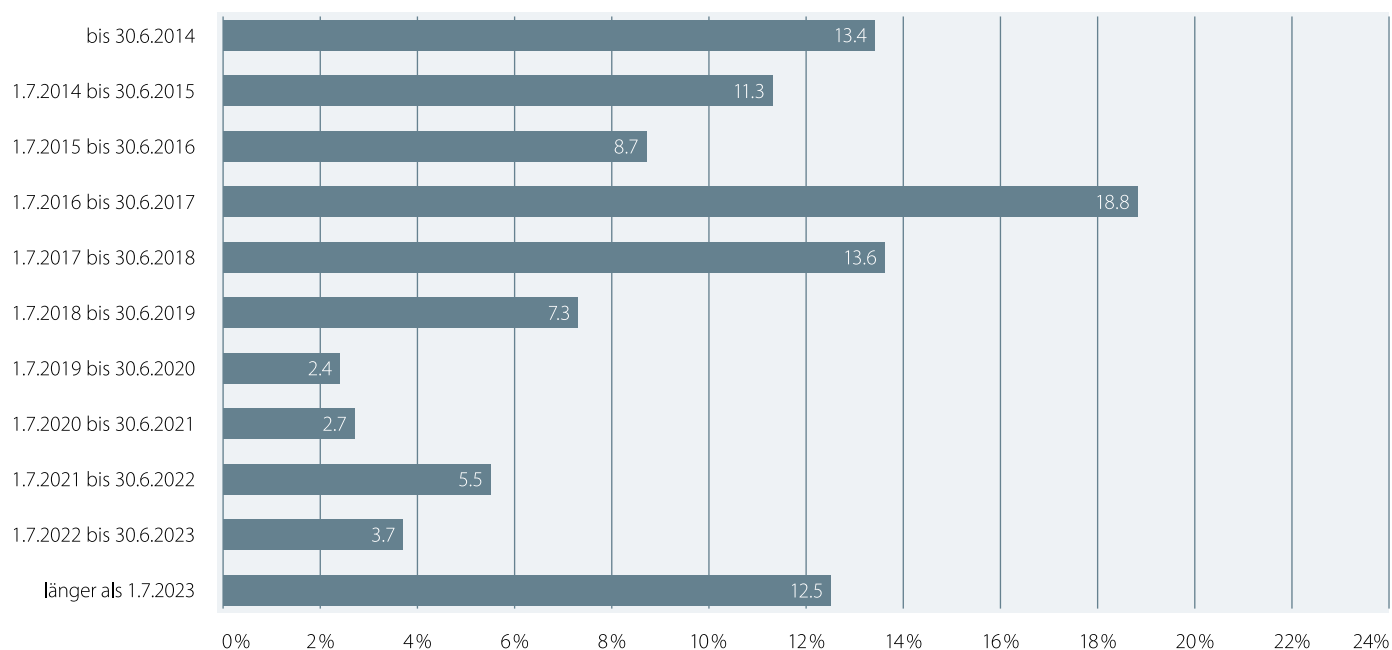
<sup>1</sup> Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

# KONSOLIDIRTER ZWISCHENABSCHLUSS

## ANHANG ZUM KONSOLIDIRTEN ZWISCHENABSCHLUSS

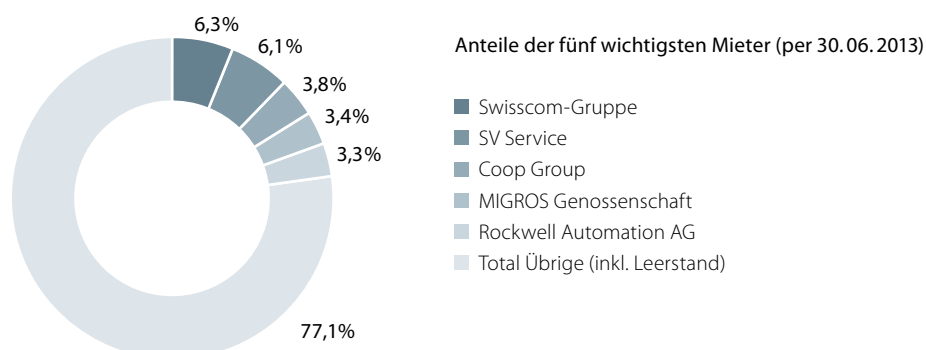
31. Dezember 2012	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	67 342	1 930	69 272
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	198 293	3 332	201 625
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	130 902	2 963	133 865
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>396 537</b>	<b>8 225</b>	<b>404 762</b>

### Restlaufdauer der befristeten Mietverhältnisse (per 30. Juni 2013)



Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	30.06.2013 Anteil in %	31.12.2012 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	6,3	6,5
SV (Schweiz) AG	6,1	6,1
Coop	3,8	3,8
MIGROS Genossenschaft	3,4	3,3
Rockwell Automation AG	3,3	3,3



## 7. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

	30.06.2013	30.06.2012
<b>Verkaufserlöse der verkauften Promotionen</b>	<b>42 954</b>	<b>71 848</b>
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen	37 221	62 935
Veränderungen von Wertberichtigungen	0	646
<b>Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>37 221</b>	<b>63 582</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>5 733</b>	<b>8 266</b>

Weitere Details zu den verkauften Wohnungen sind in Erläuterung 11.Promotion (Liegenschaften) ersichtlich.

## 8. Betriebsaufwand

Der im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 höhere Betriebsaufwand erklärt sich durch verstärkte Aktivitäten (Studien und Kaufabklärungen) für mögliche, zukünftige Projekte.

## 9. Finanzergebnis

Das im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 bessere Finanzergebnis ergibt sich hauptsächlich aus den positiven Wertentwicklungen von nicht als Cash Flow Hedge eingestuften Zinsswaps von CHF 3,4 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF – 0,5 Mio.) sowie der Aktivierung von Bauzinsen von CHF 2,9 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 1,9 Mio.). Weitere Details sind in Erläuterung 13. Finanzverbindlichkeiten ersichtlich.

## 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 (NAV) liegt bei CHF 1 192,8 Mio. (31. Dezember 2012 CHF 1 195,7 Mio.) und der verwässerte NAV bei CHF 1 359,8 Mio. (31. Dezember 2012 CHF 1 361,9 Mio.), während der NAV je Aktie CHF 192.01 (31. Dezember 2012 CHF 192.84) und der verwässerte NAV CHF 193.51 (31. Dezember 2012 CHF 193.99) beträgt. Dabei entspricht der NAV dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Eigenkapital nach IFRS, während beim verwässerten NAV angenommen wird, dass sämtliche zugeteilte Optionen und Wandelanleihen ausgeübt werden.

## 11. Promotion (Liegenschaften)

	30.06.2013	31.12.2012
Bauland	87 618	81 529
Immobilien im Bau	157 752	155 987
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	105 520	108 952
<b>Total Promotion</b>	<b>350 889</b>	<b>346 467</b>

Der Bestand an Bauland erhöhte sich im ersten Halbjahr hauptsächlich durch den Kauf der Parzelle Aarepark in Olten sowie einen zusätzlichen Landerwerb und einen Ausnützungsübertrag beim Projekt Meilen, Feldgütliweg.

Durch den Baustart bei Zürich, Badenerstrasse 595 erfolgte eine Umteilung dieses Projekts von den fertig erstellten Immobilien und Umwandlungsobjekten auf die Immobilien im Bau, während Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental II) im ersten Halbjahr fertiggestellt wurde und nun unter den fertig erstellten Immobilien und Umwandlungsobjekten geführt wird.

Als Umwandlungsobjekt wurde im ersten Halbjahr die Liegenschaft Uetikon, Tramstrasse 12/Bergstrasse 144/146/148 erworben.

Bei den fertigerstellten Liegenschaften Adliswil, Wilacker I + II konnten fünf Wohnungen, bei Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental II) 31 Wohnungen und bei Zürich, Hinterbergstrasse 53 die letzte der 11 Wohnungen zum Eigentum übertragen werden.



## 12. Anlageliegenschaften

1. Halbjahr 2013	Geschäftsli- schaften	Wohnli- schaften	Anlageliegenschaften im Bau	2013 Total
<b>Verkehrswert am 1. Januar 2013</b>	<b>1 367 228</b>	<b>380 440</b>	<b>244 250</b>	<b>1 991 918</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand am 1. Januar	1 208 513	317 277	231 812	1 757 601
Zugänge aus Käufen	4 449	20 082	0	24 531
Zugänge aus Investitionen	9 263	681	32 109	42 054
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	1 429	1 429
Aktivierung/Auflösung von Mietanreizen	2 851	0	0	2 851
Abgänge	-13 765	0	0	-13 765
Transfer zwischen Segmenten	-1 012	0	1 012	0
<b>Kumulierte Anlagekosten am 30. Juni 2013</b>	<b>1 210 300</b>	<b>338 039</b>	<b>266 362</b>	<b>1 814 701</b>
<b>Neubewertung</b>				
Total am 1. Januar	158 715	63 163	12 438	234 317
Höherbewertungen	18 416	13 939	2 705	35 059
Tieferbewertungen	-10 651	-501	-265	-11 418
Abgänge	1 822	0	0	1 822
<b>Kumulierte Neubewertung am 30. Juni 2013</b>	<b>168 302</b>	<b>76 601</b>	<b>14 878</b>	<b>259 781</b>
<b>Verkehrswert am 30. Juni 2013</b>	<b>1 378 602</b>	<b>414 640</b>	<b>281 240</b>	<b>2 074 482</b>

Im ersten Halbjahr 2013 wurden folgende Anlageliegenschaften erworben:

Kriens, Mattenhof (Bauland, zusätzliche Landparzelle)	Geschäftsliegenschaft
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9, 13, 15	Wohnliegenschaft

Aus dem Verkauf des Projektes inklusive Bauland Aarau, Torfeld 1 an die Gastro Social zum Preis von CHF 14 Mio. resultierte ein Gewinn von rund CHF 2 Mio.

Unter Transfer sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

	von	nach
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Teilflächen)	Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau

Die Anlageliegenschaften werden durch den unabhängigen Liegenschaftsexperten Wüest & Partner auf Basis der DCF-Methode bewertet. Erstmals gelangten dabei die Vorschriften des Standards IFRS 13 (insbesondere highest and best use Ansatz) zur Anwendung, was zu einer Höherbewertung von CHF 13,5 Mio. führte. Weitere Details sind in Erläuterung 2.3 Angewendete neue Standards/Interpretationen; Erstmalige Anwendung von IFRS 13 ersichtlich. Für die DCF-Bewertungen per 30. Juni 2013 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,53% (per 31. Dezember 2012 4,63%, in der Bandbreite von 3,8% bis 6,0% (per 31. Dezember 2012 3,9% bis 8,0%)) verwendet.

1. Halbjahr 2012	Geschäftsli- schaften	Wohnli- schaften	Anlageliegenschaften im Bau	2012 Total
<b>Verkehrswert am 1. Januar</b>	<b>1 317 333</b>	<b>335 261</b>	<b>182 964</b>	<b>1 835 558</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand am 1. Januar	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	31 906	44 192
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	1 163	1 163
Transfer von/zu Sachanlagen	-661	0	0	-661
Transfer zwischen Segmenten	0	24 292	-24 292	0
<b>Kumulierte Anlagekosten am 30. Juni 2012</b>	<b>1 178 467</b>	<b>315 954</b>	<b>193 440</b>	<b>1 687 862</b>
<b>Neubewertung</b>				
Total am 1. Januar	148 425	46 100	2 957	197 482
Höherbewertungen	16 965	5 018	8 105	30 088
Tieferbewertungen	-6 424	-697	-237	-7 358
Transfer zwischen Segmenten	0	3 398	-3 398	0
<b>Kumulierte Neubewertung am 30. Juni 2012</b>	<b>158 967</b>	<b>53 820</b>	<b>7 427</b>	<b>220 213</b>
<b>Verkehrswert am 30. Juni 2012</b>	<b>1 337 434</b>	<b>369 774</b>	<b>200 867</b>	<b>1 908 075</b>

## 13. Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2013	31.12.2012
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	3 951	4 551
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	121 713	64 188
Wandelanleihe	166 677	0
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>292 340</b>	<b>68 739</b>
Hypotheken	837 103	828 449
Wandelanleihe	0	165 719
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>837 103</b>	<b>994 169</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 129 443</b>	<b>1 062 908</b>

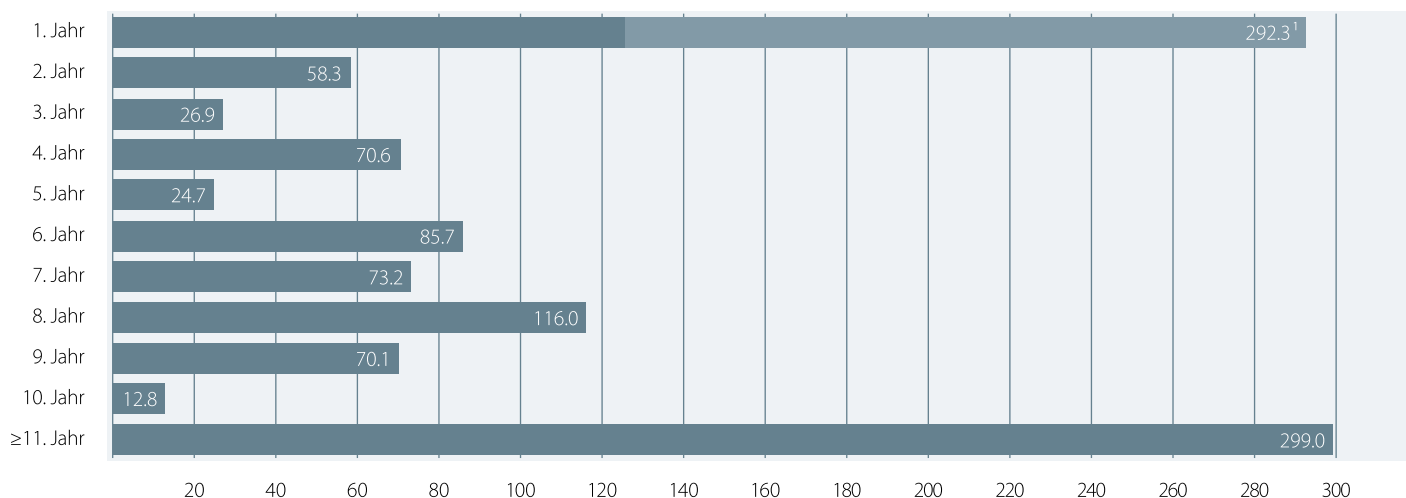
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken. In den Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden, sind Baukredite auf Liegenschaften im Bau sowie feste Vorschüsse mit einer Gesamtlaufzeit unter einem Jahr enthalten. Die in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aufgeführte Wandelanleihe wurde per 31. Dezember 2012 noch als langfristig ausgewiesen und per 30. Juni 2013 aufgrund der Restlaufzeit von 12 Monaten zu den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umklassiert.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	30.06.2013	31.12.2012
Fällig innerhalb des ersten Jahres	292 340	68 739
Fällig innerhalb des zweiten Jahres	58 250	215 016
Fällig innerhalb des dritten Jahres	26 906	32 918
Fällig innerhalb des vierten Jahres	70 599	15 961
Fällig innerhalb des fünften Jahres	24 651	74 094
Fällig innerhalb des sechsten Jahres	85 677	36 867
Fällig innerhalb des siebten Jahres	73 151	82 211
Fällig innerhalb des achten Jahres	115 976	134 776
Fällig innerhalb des neunten Jahres	70 117	39 471
Fällig innerhalb des zehnten Jahres	12 786	53 476
Fällig innerhalb des elften Jahres und länger	298 991	309 380
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 129 443</b>	<b>1 062 908</b>



#### Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur (per 30. Juni 2013)



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2013 8,2 Jahre (31. Dezember 2012 9,1 Jahre).

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

	30.06.2013	31.12.2012
bis zu einem Jahr	292 340	68 739
bis 2 Jahre	58 250	215 016
bis 3 Jahre	26 906	32 918
bis 4 Jahre	70 599	15 961
bis 5 Jahre	24 651	74 094
mehr als 5 Jahre	656 697	656 179
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 129 443</b>	<b>1 062 908</b>

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 über die Gesamtergebnisrechnung in einer separaten Position im Eigenkapital (Hedging Reserve) erfasst. Zum Zeitpunkt, an dem die abgesicherten Zinsströme anfallen, werden die kumulierten, nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung übertragen. Dies ist bis 2022 der Fall. Der Bestand an noch nicht in die Erfolgsrechnung übertragenen Gewinne und Verluste per 30. Juni 2013 beträgt CHF 0,4 Mio. (31. Dezember 2012 CHF 0,4 Mio.). Per 30. Juni 2013 respektive 31. Dezember 2012 bestanden keine offenen Refinanzierungsvereinbarungen.

Mobimo hat im Betrag von CHF 209,0 Mio. (31. Dezember 2012 CHF 209,0 Mio.) separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Davon werden CHF 129,7 Mio. (31. Dezember 2012 CHF 129,7 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Der Fair Value dieser Finanzinstrumente mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF -1,2 Mio. (31. Dezember 2012 CHF -14,2 Mio.) und mit positivem Wiederbeschaffungswert CHF 0,4 Mio. (31. Dezember 2012 CHF 0 Mio.). Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 79,3 Mio. (31. Dezember 2012 CHF 79,3 Mio.), welche nicht als Cash Flow Hedges eingestuft werden. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Fair Value dieser Zinssatz-Swaps beträgt CHF -9,2 Mio. (31. Dezember 2012 CHF -12,6 Mio.). Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 30. Juni 2013 CHF -10,0 Mio. (31. Dezember 2012 CHF -26,8 Mio.).

<sup>1</sup> In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten die Wandelanleihe mit einem Buchwert von CHF 166,7 Mio. (Nominalwert CHF 168,7 Mio.) mit Fälligkeit 30. Juni 2014 enthalten

In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten eine Wandelanleihe (per 31. Dezember 2012 langfristig) 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 6.12.2011 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 Anleihebetrags 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.

Per Bilanzstichtag ist die Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

	30.06.2013	31.12.2012
Wandelanleihe vor Emissionskosten	170 910	170 910
Anteilige Emissionskosten	-3 732	-3 732
Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag	5 682	4 724
Wandlung der Anleihe in Namenaktien	-6 183	-6 183
<b>Wandelanleihe (Schuldkomponente)</b>	<b>166 677</b>	<b>165 719</b>
Eigenkapitalkomponente vor Emissionskosten	4 090	4 090
./. Anteilige Emissionskosten	-89	-89
./. Umgliederung Latente Steuern auf der Buch-/Steuerwertdifferenz bei Ausgabe	-610	-610
<b>Eigenkapitalkomponente bei Ausgabe</b>	<b>3 391</b>	<b>3 391</b>
Zuwachs Eigenkapital durch Wandlung	6 183	6 183
Umwandlungsgebühren und Spitzenausgleich	-71	-71
Auflösung latente Steuern bei Wandlung	13	13
<b>Eigenkapitalkomponente Wandlungen</b>	<b>6 125</b>	<b>6 125</b>
Rückstellung für latente Steuern bei Ausgabe	610	610
Kumulierte Auflösung latente Steuern in Erfolgsrechnung	-442	-367
Auflösung latente Steuern Wandlung gegen Eigenkapital	-13	-13
<b>Latente Steuerverbindlichkeit</b>	<b>155</b>	<b>230</b>

Im ersten Halbjahr wurden keine weiteren Obligationen gewandelt. Es sind weiterhin Obligationen mit einem Nominalwert von CHF 6,3 Mio., was 3,63 % des Emissionsvolumens darstellt, gewandelt. In der Erfolgsrechnung ist nebst dem Nominalzinsaufwand von CHF 1,8 Mio. auch ein Aufwand von CHF 1,0 Mio. aus Amortisation der Schuldkomponente enthalten, was einem Effektivzinssatz von 3,34 % entspricht.

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2013 belief sich auf 2,76 % (Gesamtjahr 2012 3,00 %). Finanzverbindlichkeiten von CHF 962,8 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (31. Dezember 2012 CHF 897,2). Die Kreditvereinbarungen enthalten teilweise Covenants bezüglich Eigenkapitalanteil, Net Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Portfoliostruktur, welche während der gesamten Berichtsperiode eingehalten waren.

Zudem bestehen noch durch Sicherheiten gedeckte, verfügbare Limiten aus noch nicht beanspruchten Hypothekar- und Baukrediten im Gesamtbetrag von CHF 91 Mio.

#### 14. Finanzinstrumente

##### Verkehrswerte

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

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

Bei den fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread von 0,55 %. Die per 30. Juni 2013 verwendeten Diskontsätze betrugen zwischen 0,65 % und 2,58 % (per 2012 zwischen 0,57 % und 2,00 %).

Der Fair Value der Wandelanleihe entspricht dem Schlusskurs der Börse per Bilanzstichtag.

	Buchwert 30.06.2013	Fair Value 30.06.2013	Buchwert 31.12.2012	Fair Value 31.12.2012
Hypotheken	962 766	1 004 051	897 189	1 005 933
Wandelanleihe	166 677	170 932	165 719	177 172
	<b>1 129 443</b>	<b>1 174 983</b>	<b>1 062 908</b>	<b>1 183 105</b>

##### Fair-Value-Hierarchie

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

- Level 1: Kotierte Preise in einem aktiven Markt.
- Level 2: Die Bewertungen basieren auf Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um auf aktiven Märkten notierte Preise handelt, die sich aber direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Level 3: Die Inputfaktoren der Bewertungen basieren nicht auf beobachtbaren Marktdaten.

30. Juni 2013	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-10 010	0
31. Dezember 2012	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-26 825	0

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



**15. Eigenkapital**

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2013 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2013 von CHF 9.– pro Aktie beschlossen und am 16. April 2013 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.–.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Eigenkapital:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
<b>Bestand 1. Januar 2012</b>	<b>6 170 098</b>	<b>–1 747</b>	<b>6 168 351</b>
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	8 315		8 315
Ausgabe Aktien aus Wandlung Wandelanleihe	30 500		30 500
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		9 486	9 486
Rückkauf eigener Aktien		–20 591	–20 591
Verkauf eigener Aktien		4 108	4 108
<b>Bestand 31. Dezember 2012</b>	<b>6 208 913</b>	<b>–8 744</b>	<b>6 200 169</b>
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	5 565		5 565
Ausgabe Aktien aus Wandlung Wandelanleihe			0
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		6 596	6 596
Rückkauf eigener Aktien			0
Verkauf eigener Aktien			0
<b>Bestand 30. Juni 2013</b>	<b>6 214 478</b>	<b>–2 148</b>	<b>6 212 330</b>

Per 30. Juni 2013 beträgt das Aktienkapital CHF 180,2 Mio. und setzt sich aus 6 214 478 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 29.– zusammen. Es wurden 2 148 eigene Aktien per 30. Juni 2013 gehalten.

Im ersten Halbjahr 2013 wurden 5 565 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 34,1 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 177 326 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.–, davon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,1 Mio. durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft, Mitarbeitenden 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 2015) durch Ausgabe von höchstens 1 141 150 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. sind 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 Kapitalbetrags 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 2013 ermächtigt ist, das Aktienkapital zu erhöhen.

#### **16. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben**

Per 30. Juni 2013 bestehen insgesamt im Betrag von CHF 68,1 Mio. (31. Dezember 2012 CHF 65,7 Mio.) Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmen für Anlageliegenschaften im Bau. Dazu hat sich Mobimo gegenüber Partnern verpflichtet zukünftigen Drittkosten für die gemeinsame Entwicklung eines Areals von insgesamt CHF 4 Mio. zu tragen.

#### **17. Eventualverbindlichkeiten**

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen.

#### **18. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 12. August 2013 vom Verwaltungsrat genehmigt. Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2013 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2013 zur Folge hätten.

# DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

## ANGABEN ZUR PROMOTION

Ort	Adresse	Grund- stücks- fläche in m²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland					
Dübendorf	Sonnentalstrasse 10³	11 292	Nein		Mai 2012
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Nein		Nov 2008
Luzern	Büttenenhalde	7 115	Nein		Dez 2011
Meilen	Feldgütliweg 143/145	2 660	Nein		Aug 2011
Olten	Aarepark³	2 136	Nein		Jan 2013
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Nein		Mai 2010
		31 328			
Immobilien im Bau					
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	5 082	Nein		Juni 2007
Zürich	Badenerstrasse 595	2 389	Nein	1954	Mai 2012
Zürich	Im Brächli 5/7/9 (Collina)	2 144	Nein		Aug 2009
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld A	5 144	Nein		Mai 2011
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld B	5 965	Nein		Mai 2011
		20 724			
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte					
Aarau	Buchserstrasse 8	241	Nein	1907	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 40 – 42 (Wisental I)	7 633	Nein		Nov 2005
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wisental II)	7 047	Nein		Nov 2005
St. Erhard	Längmatt	4 447	Nein	1979	Okt 2012
St. Moritz	Via Maistra 29²	557	Nein	1930	Juli 2010
Uetikon am See	Tramstrasse 12/Bergstrasse 144/146/148²	2 634	Nein	1921/1924/ 1952/1957	Jan 2013
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 2008
		51 390			

<sup>1</sup> Status: beurkundeter Kaufvertrag

<sup>2</sup> Umwandlungsobjekte

<sup>3</sup> Verkauf als Projekt

Projektbeschreibung	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 30.06.2013	Realisations- zeitraum	Buchwert 30.06.2013 in TCHF	Verkaufsstand 30.06.2013 <sup>1</sup>
n/a	offen	in Planung	n/a	37 316	1/1
8 STWE	offen	in Planung	offen	17 720	0/8
24 STWE	29 823	in Planung	2013/2015	6 308	0/24
14 STWE	30 275	in Planung	2013/2014	13 409	0/14
n/a	5 000	in Planung	n/a	2 485	0/1
offen	offen	in Planung	offen	10 379	0/1
	<b>65 098</b>			<b>87 618</b>	
45 STWE	33 956	Bauprojekt	2013/2015	12 952	0/45
41 STWE	52 400	Bauprojekt	2013/2014	23 736	0/41
17 STWE	27 005	Bauprojekt	2011/2014	11 245	10/17
63 STWE	60 817	Bauprojekt	2011/2013	49 520	63/63
81 STWE	76 062	Bauprojekt	2011/2013	60 300	81/81
	<b>250 239</b>			<b>157 752</b>	
Wohnhaus	offen	in Planung	offen	470	offen
33 STWE	34 569	im Verkauf	2010/2012	1 314	32/33
24 STWE	27 759	im Verkauf	2010/2012	11	24/24
4 STWE	offen	im Verkauf	offen	2 257	2/4
47 STWE	60 192	im Verkauf	2008/2010	6	47/47
43 STWE	51 891	im Verkauf	2011/2013	14 709	39/43
offen	offen	im Verkauf	offen	9 364	0/1
offen	offen	in Planung	offen	15 769	offen
16 STWE	24 278	in Planung	2015/2016	8 578	0/16
53 STWE	172 451	im Verkauf	2008/2011	53 040	38/53
	<b>371 140</b>			<b>105 520</b>	

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

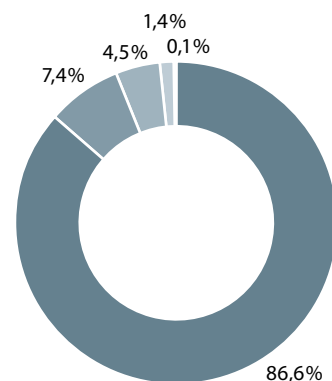
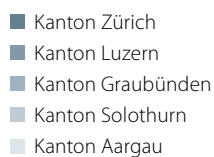
Am 30. Juni 2013 waren

21 Promotionen bilanziert, davon

- 19 Neubauprojekte (31. Dezember 2012: 18)
- 2 Umwandlungsprojekte (31. Dezember 2012: 2)

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

Prozentuale Verteilung der Buchwerte  
in CHF





# DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

## ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations- jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 2004	1975	1998
Aarau	Baufeld 3 – Torfeld Süd	Juni 2001/Okt 2006	1905/1916/1929/ 1943/1954/1974	
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Juni 2001	2012	
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	2008
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	Romanshonerstrasse	Nov 2006	n/a	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	2008
Lausanne	Flonplex	Juni 2007	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	2012
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 2/4/5/6/8	Nov 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 7	Nov 2009	1932	1992/2011
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

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2013 in % vom Marktwert

<sup>2</sup> Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2013 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 30.06.2013 in %
28 400		7,7	2 189	5,9	6,7
33 038		5,6	1 846	0,0	0,0
24 030		5,3	1 263	0,0	0,0
24 070		8,2	1 972	0,0	0,0
17 610		7,3	1 287	19,9	26,1
27 690		5,5	1 535	1,3	1,0
3 121		5,9	184	0,0	0,0
11 300		6,5	733	12,4	10,8
27 270		6,7	1 817	2,4	3,0
22 140		6,4	1 428	0,3	1,1
16 860		6,3	1 069	11,9	20,5
8 200		6,3	517	0,2	0,0
6 598		3,3	221	0,0	0,0
11 800		5,9	698	0,0	0,0
6 386		5,0	322	0,0	0,0
66 660		5,5	3 666	0,7	1,2
1 886		4,3	80	0,0	0,0
37 125		7,8	2 887	17,3	58,3
4 514		4,7	210	0,0	0,0
7 776		5,5	428	0,0	0,0
26 540		5,6	1 473	0,0	0,2
10 550		6,4	676	0,0	0,0
5 450		5,5	298	0,0	0,0
7 869		5,8	454	0,0	0,0
7 413		5,0	374	0,0	0,0
21 320		5,9	1 249	0,0	0,0
22 840		5,7	1 307	0,0	0,0
30 670		5,2	1 597	0,0	0,0
18 820		7,4	1 386	12,7	6,8
2 248		8,1	182	0,0	0,0
6 912		6,5	452	14,8	20,5
12 050		7,1	857	0,0	0,0
6 849		5,2	358	0,5	0,8
7 784		6,8	528	0,7	1,4
4 538		5,8	263	0,0	0,0
1 745		4,5	79	0,0	0,0
2 115		3,5	74	0,0	0,0
6 086		5,6	342	0,0	0,0
12 220		5,0	612	59,9	45,2
11 450		6,3	721	0,0	0,0
42 730		6,8	2 903	26,5	29,4
22 200		5,5	1 211	0,0	0,0
14 300		5,9	844	0,0	6,1
30 630		6,1	1 863	0,0	0,0
30 490		5,5	1 673	0,2	2,7
11 390		4,6	520	0,0	0,9

# DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

## ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations- jahr
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	März 2007	2007	
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	Friedastrasse 17	Okt 1998	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Nov 1999	1974	2001/2008
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 1999	1972	2011
Zürich	Schiffände 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	2011
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	März 2002	1963/1968/1985	1998
Zürich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Mai 2008	2011	
Zürich	Witikonstrasse 311/311b	Sept 1997	1992	
<b>62</b>	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			
Aarau	Baufeld 2 – Torfeld Süd	Okt 2006	1905/1916/1929/1943/1954	
Aarau	Baufeld 4 – Torfeld Süd	Juni 2001/Okt 2006/ Feb 2009	1905/1916/1929/1943/1954/ 1967/1973	
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 2005/Febr 2013	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 11/24	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	Apr 2010	1896/1928	
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Sept 2006	1958/1975	
<b>15</b>	<b>Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			
<b>77</b>	<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>			

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2013 in % vom Marktwert

<sup>2</sup> Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2013 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 30.06.2013 in %
12 910		5,6	725	0,0	0,0
12 470		6,9	859	0,1	0,0
17 770		6,3	1 127	0,4	1,7
4 570		5,8	266	0,0	0,0
15 850		6,1	970	11,0	11,4
13 720		6,1	834	0,0	0,0
20 210		7,3	1 475	9,3	8,6
20 770		4,4	912	0,0	0,0
11 580		5,4	629	14,6	11,1
58 790		5,5	3 226	0,3	0,0
20 230		6,7	1 352	6,1	6,2
7 130		4,6	331	0,0	0,0
49 100		4,8	2 379	0,0	0,0
15 130		6,3	955	0,0	0,0
134 700		4,2	5 707	0,0	0,0
8 836		6,4	566	12,2	8,7
<b>1 187 449</b>	<b>1 017 424</b>	<b>5,8</b>	<b>68 963</b>	<b>4,5</b>	<b>11,3</b>
9 541		0,0	0	0,0	0,0
13 440		0,1	19	0,0	0,0
9 335		0,0	0	0,0	0,0
64 130		6,4	4 110	32,6	34,5
3 495		10,4	363	5,9	18,4
3 282		8,7	284	1,3	11,4
488		17,4	85	8,1	0,0
478		5,9	28	0,0	0,0
155		8,0	12	0,0	0,0
1 654		8,5	140	0,0	0,0
1 025		3,5	36	0,0	0,0
19 520		9,4	1 840	17,5	12,7
14 350		14,4	2 070	92,5	99,4
36 040		2,8	1 005	0,0	0,0
14 220		4,6	651	0,0	0,0
<b>191 153</b>	<b>192 876</b>	<b>5,6</b>	<b>10 643</b>	<b>33,9</b>	<b>23,9</b>
<b>1 378 602</b>	<b>1 210 300</b>	<b>5,8</b>	<b>79 607</b>	<b>8,4</b>	<b>14,3</b>



# DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

## ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Baufeld 3 – Torfeld Süd	Alleineigentum	17 567	Ja (unbedeutend)
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Alleineigentum	3 840	Ja (Code D) <sup>3</sup>
Aesch	Pfeffingerring 201	Alleineigentum	16 034	Keine Angaben
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Alleineigentum	8 792	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	STWE (773/1000)	2 726	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Alleineigentum	4 397	Nein
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (930/1000)	4 368	Ja (Code D) <sup>3</sup>
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 809	Ja (Tankstelle)
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	Leubnerstrasse 3	Alleineigentum	25 530	Nein
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	28 757	Nein
Lausanne	Flonplex	Alleineigentum	1 953	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Parking du Centre	Alleineigentum	5 065	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Alleineigentum	567	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	369	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	391	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 2/4/5/6/8	Alleineigentum	2 260	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	3 343	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	636	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Alleineigentum	972	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	510	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Alleineigentum	587	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	850	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Alleineigentum	867	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Alleineigentum	1 068	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue du Port Franc 9	Alleineigentum	2 733	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Alleineigentum	612	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 17 (Les Colonnades)	Alleineigentum	776	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Alleineigentum	2 614	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Alleineigentum	1 042	Ja <sup>5</sup>
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein

<sup>3</sup> Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

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

<sup>5</sup> Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 198	55,6	0,0	9,1	1,4	33,8
GH	21 248	0,5	0,0	93,3	0,0	6,3
GH	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6
GH	14 219	28,3	0,0	63,0	0,0	8,6
GH	9 429	22,4	28,3	28,7	1,0	19,6
GH	4 076	33,0	33,3	21,5	0,0	12,2
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	16,9	27,9	1,1	25,3
GH	6 100	55,8	2,1	7,0	0,0	35,1
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	17 822	8,8	89,3	0,0	0,0	1,9
Baurecht	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	27 556	54,4	5,3	21,9	8,9	9,4
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	0,0	0,0	0,0	33,4
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	85,5	0,0	0,0	4,2
GH	5 114	12,4	27,2	0,0	20,9	39,5
GH – Anteil Renditeobjekt	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	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	32,3	0,0	0,0	32,8
GH	4 066	81,3	8,9	0,0	0,0	9,8
GH	2 245	72,9	14,9	0,0	0,0	12,2
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	12,3	13,1	0,0	64,8	9,7

<sup>6</sup> Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

<sup>7</sup> Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

<sup>8</sup> Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

# DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

## ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 596	Nein
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) <sup>3</sup>
Zürich	Bahnhofplatz 4	Alleineigentum	189	Ja
Zürich	Friedastrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Alleineigentum	2 151	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	Witikonstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Nein
<b>62</b>	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>		<b>213 090</b>	
Aarau	Baufeld 2 – Torfeld Süd	Alleineigentum	18 526	Ja (unbedeutend)
Aarau	Baufeld 4 – Torfeld Süd	Alleineigentum	11 105	Ja (unbedeutend)
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	11 649	Ja (unbedeutend)
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Alleineigentum	12 609	Nein
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	2 733	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	2 524	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Alleineigentum	1 101	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Alleineigentum	734	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24	Alleineigentum	696	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja <sup>7</sup>
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Nein
Zürich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Alleineigentum	10 266	Ja
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Alleineigentum	5 003	Ja
<b>15</b>	<b>Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften</b>		<b>95 161</b>	
<b>77</b>	<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		<b>308 251</b>	

<sup>3</sup> Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

<sup>6</sup> Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

<sup>7</sup> Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2
GH	4 339	67,2	0,0	0,8	0,0	32,0
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	3 958	80,4	0,0	0,0	9,4	10,2
GH	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
GH	11 329	63,1	0,8	21,9	0,0	14,3
GH	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
GH	2 549	57,2	0,0	7,3	10,2	25,2
GH	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
GH	6 094	73,4	15,2	1,8	1,3	8,2
GH	511	50,9	0,0	0,0	7,4	41,7
GH	6 755	60,6	1,0	0,0	0,0	38,4
GH	3 901	59,1	6,8	6,9	0,0	27,1
GH – Hotel	22 429	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
WH + GH	2 084	34,2	0,9	30,6	28,8	5,5
	<b>323 903</b>	<b>39,5</b>	<b>12,2</b>	<b>21,8</b>	<b>3,3</b>	<b>23,2</b>
GH	18 108	21,3	13,0	0,0	65,6	0,1
GH	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Bauland	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	25 446	20,9	15,4	47,7	0,0	16,1
GH	3 374	38,1	18,1	0,0	0,0	43,8
GH	3 515	36,0	17,1	0,0	0,0	46,9
GH	305	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
GH	552	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
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	1 660	52,4	17,5	0,0	0,0	30,1
GH	13 508	39,3	28,7	8,4	0,0	23,6
GH	12 893	61,2	0,0	29,5	2,2	7,1
GH	14 950	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0
GH	6 137	0,0	2,4	0,0	97,6	0,0
	<b>101 603</b>	<b>24,5</b>	<b>13,0</b>	<b>23,3</b>	<b>26,1</b>	<b>13,1</b>
	<b>425 506</b>	<b>35,9</b>	<b>12,4</b>	<b>22,1</b>	<b>8,7</b>	<b>20,8</b>



# DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

## ANGABEN ZU DEN WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	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	Av. Edouard Dapples 9/13/15/15a	April 2013	1925/1926	
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

### 21 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks-fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachtskataster
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 131	Nein
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 025	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 <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Dienstbarkeit	0	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Av. Edouard Dapples 9/13/15/15a	Alleineigentum	5 246	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 2	Alleineigentum	254	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Alleineigentum	3 827	Ja <sup>5</sup>
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

### 21 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

81 677

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2013 in % vom Marktwert

<sup>2</sup> Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

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



Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2013 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 30.06.2013 in %
23 300		4,3	998	2,0	3,1
10 060		5,4	538	1,1	0,0
28 700		4,7	1 356	6,1	5,8
26 820		4,8	1 275	3,9	2,8
4 786		5,9	282	0,0	0,0
2 528		5,8	146	0,0	0,0
13 030		4,8	630	0,0	0,0
19 700		4,8	951	0,0	0,0
5 403		5,5	297	0,0	0,0
78 060		5,3	4 155	0,0	1,4
2 883		5,9	171	0,0	0,0
13 250		5,8	775	5,6	5,1
22 760		4,7	1 064	0,8	0,4
18 380		5,9	1 081	3,8	0,9
4 010		4,8	192	8,3	8,4
11 590		6,1	710	5,1	4,0
50 800		4,6	2 355	10,7	8,8
5 460		5,4	294	6,9	4,0
8 680		4,7	407	0,0	0,0
53 310		5,1	2 697	8,3	8,8
11 130		5,0	555	0,0	0,0
<b>414 640</b>	<b>338 039</b>	<b>5,0</b>	<b>20 929</b>	<b>3,8</b>	<b>3,4</b>

Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	1 – 1 ½- Zimmer- Wohnungen	2 – 2 ½- Zimmer- Wohnungen	3 – 3 ½- Zimmer- Wohnungen	4 – 4 ½- Zimmer- Wohnungen	5- und mehr Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen 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	4 861	0	1	2	28	17	48	2,2
WH + GH	1 239	0	2	0	1	5	8	8,6
WH	10 211	0	19	55	17	10	101	2,5
WH	945	1	0	0	4	4	9	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
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	7 948	0	5	32	27	5	69	4,1
WH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
WH + GH	1 458	0	0	6	4	0	10	40,4
WH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
WH + GH	1 145	21	0	0	0	0	21	42,1
<b>76 633</b>	<b>32</b>	<b>120</b>	<b>250</b>	<b>292</b>	<b>63</b>	<b>757</b>	<b>6,4</b>	

<sup>5</sup> Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

## DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

### ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Affoltern am Albis	Obfelderstrasse – Mietwohnungen	Alleineigentum	Aug 2011	2013
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse – Seniorenheim	Alleineigentum	Aug 2011	2014
Horgen	Seestrasse 93 – Meilenwerk	Alleineigentum	Nov 2005	1956/2014
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Administration)	Alleineigentum	Mai 2010	1962/2013
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Alleineigentum	Okt 2012	2015
Lausanne	Vallée du Flon – Les Pépinières	Alleineigentum	Nov 2009	2013
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	Jun 2007	2015
Zürich	Turbinenstrasse – CityWest, Baufeld C	Alleineigentum	Dez 2010	2013
<b>8</b>	<b>Liegenschaften im Bau</b>			

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Die Fertigstellung der Liegenschaften in Zürich, Turbinenstrasse – City West Baufeld C, Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6, Affoltern am Albis, Obfelderstrasse und Lausanne, Les Pépinières ist für das zweite Halbjahr 2013 geplant. Das Bauende der Liegenschaften in Horgen, Seestrasse 93 – Meilenwerk und Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse wird voraussichtlich Ende 2014 sein; Regensdorf, Schulstrasse 95, und Lausanne, Rue Voltaire sind für 2015 geplant.

### ANGABEN ZU DEN SELBST GENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	Nov 2009	1932
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	Nov 2009	1912
Küsnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 2002	2006
<b>3</b>	<b>Liegenschaften</b>			

### ANGABEN ZU DEN BETEILIGUNGEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Lausanne	Flonplex	Miteigentum 40 %	Nov 2009	2001
Lausanne	Parking du Centre	Miteigentum 50 %	Nov 2009	2002
Lausanne	Parking Saint-François	Miteigentum 26,5 %	Nov 2009	n/a
<b>3</b>	<b>Liegenschaften</b>			

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

<sup>5</sup> Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
17 460	5 305	Nein	WH	4 702
33 330	3 537	Nein	GH	8 701
35 850	10 542	Ja	GH	19 099
52 870	12 609	Ja <sup>7</sup>	GH	8 139
20 780	4 743	Nein	WH	7 734
25 570	2 602	Ja	GH	7 440
16 770	16 656	Nein	2 WH	8 967
78 610	7 431	Nein	WH	10 191
<b>281 240</b>	<b>63 425</b>			<b>74 973</b>

Renovationsjahr	Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
1992/2011	3 807	3 343	Ja <sup>4</sup>	GH – Anteil selbstgenutzt	608
2007	625	850	Ja <sup>4</sup>	GH – Anteil selbstgenutzt	244
	11 946	2 125	Nein	GH	2 050
	<b>16 379</b>	<b>6 318</b>			<b>2 902</b>

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
9 609	0	Ja <sup>5</sup>	Multiplex – Kino	5 256
28 170	0	Ja <sup>5</sup>	Parking	0
2 531	0	Ja <sup>7</sup>	Parking	0
<b>40 310</b>				

<sup>7</sup> Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus





### Einleitung

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der konsolidierten Bilanz der Mobimo Holding AG, Luzern per 30. Juni 2013 und der entsprechenden konsolidierten Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und ausgewählten Anmerkungen (konsolidierte Zwischenberichterstattung) auf den Seiten 16 bis 51 vorgenommen. Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und Darstellung der konsolidierten Zwischenberichterstattung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser konsolidierten Zwischenberichterstattung abzugeben.

### Umfang der Review

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

### Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die konsolidierte Zwischenberichterstattung für das am 30. Juni 2013 abgeschlossene Halbjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

KPMG AG

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Stocker'.

**Kurt Stocker**  
Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Kaufmann'.

**Reto Kaufmann**  
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 12. August 2013



# 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 Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012 Restated
<b>Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung</b>	<b>41 362</b>	<b>39 554</b>
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-23 642	-22 731
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	-1 954	-58
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotionen inklusive Wertberichtigungen	-391	-3 163
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	547	949
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung des Goodwills	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	-3 405	486
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	6 762	5 286
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	107	-527
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen	0	n/a
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>19 387</b>	<b>19 795</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 206 627	6 183 246
EPRA-Gewinn je Aktie	3.12	3.20
<b>B EPRA Net Asset Value</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>Restated 31.12.2012</b>
<b>NAV gemäss Konzernrechnung</b>	<b>1 192 833</b>	<b>1 195 652</b>
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	166 940	166 219
<b>Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>1 359 772</b>	<b>1 361 871</b>
<b>Zuzüglich:</b>		
(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)	9 690	9 560
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	42 810	37 069
<b>Abzüglich</b>		
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	10 010	26 825
(v.a) Latente Steuern	126 267	117 775
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	3 824	3 690
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 552 374</b>	<b>1 556 790</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 026 940	7 020 344
<b>EPRA NAV pro Aktie</b>	<b>220.92</b>	<b>221.75</b>

C Triple Net Asset Value (NNNAV)	30.06.2013	Restated 31.12.2012
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 552 374</b>	<b>1 556 790</b>
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-10 010	-26 825
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-45 540	-122 350
(iii) Latente Steuern	-116 248	-90 424
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1 380 576</b>	<b>1 317 190</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 026 940	7 020 344
<b>EPRA NNNAV pro Aktie</b>	<b>196.47</b>	<b>187.62</b>

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	30.06.2013	31.12.2012
Anlageliegenschaften – Eigentum	2 074 482	1 991 918
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	37 779	37 915
Promotionen	350 889	346 467
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	-664 445	-593 904
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>1 798 705</b>	<b>1 782 396</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten	0	0
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>1 798 705</b>	<b>1 782 396</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	96 826	97 233
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-12 425	-11 220
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>	<b>84 402</b>	<b>86 014</b>
Zuzüglich erwartete zusätzliche Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0	0
<b>«Topped-up» Netto-Mietertrag</b>	<b>84 402</b>	<b>86 014</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4,7 %</b>	<b>4,8 %</b>
<b>EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4,7 %</b>	<b>4,8 %</b>

E EPRA-Leerstandsquote	30.06.2013	31.12.2012
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	3 884	3 388
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	89 893	88 607
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>4,3 %</b>	<b>3,8 %</b>

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

## I. Übersicht

### Angaben zur Aktie

Angaben zur Aktie per 30.06. (Vorjahre per 31.12.)	2013	2012	2011	2010	2009
Aktienkapital (in TCHF)	180 220	180 058	178 933	148 804	192 035
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	6 214 478	6 208 913	6 170 098	5 131 170	5 053 552
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	29	29	29	29	38
Davon eigene Aktien	2 148	8 744	1 747	1 071	4 373
Anzahl ausstehende Namenaktien	6 212 330	6 200 169	6 168 351	5 130 099	5 049 179

### Kennzahlen zur Aktie

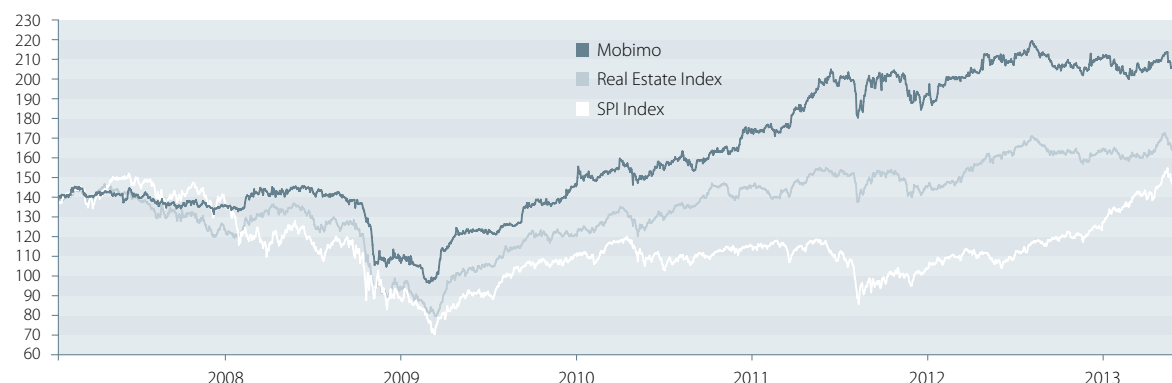
Kennzahlen in CHF per 30.06.	2013	2012	2011	2010	2009
Gewinn pro Aktie	6.66	6.40	6.72	5.68	8.18
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	3.81	3.64	4.29	3.24	6.61
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	193.51	188.44	188.28	191.43	176.74
Börsenkurs – Höchst <sup>1</sup>	213.60	221.10	213.09	166.28	129.85
Börsenkurs – Tiefst <sup>1</sup>	186.50	194.42	178.13	152.50	100.77
Halbjahresendkurs <sup>1</sup>	192.20	219.10	206.55	162.90	126.50
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	12 476	9 307	8 646	6 291	4 734
Börsenkapitalisierung (in CHF Mio.)	1 194,4	1 360,2	1 117,8	955,1	634,4

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](http://www.mobimo.ch).

## II. Entwicklung des Aktienkurses

1. Januar 2007 bis 30. Juni 2013

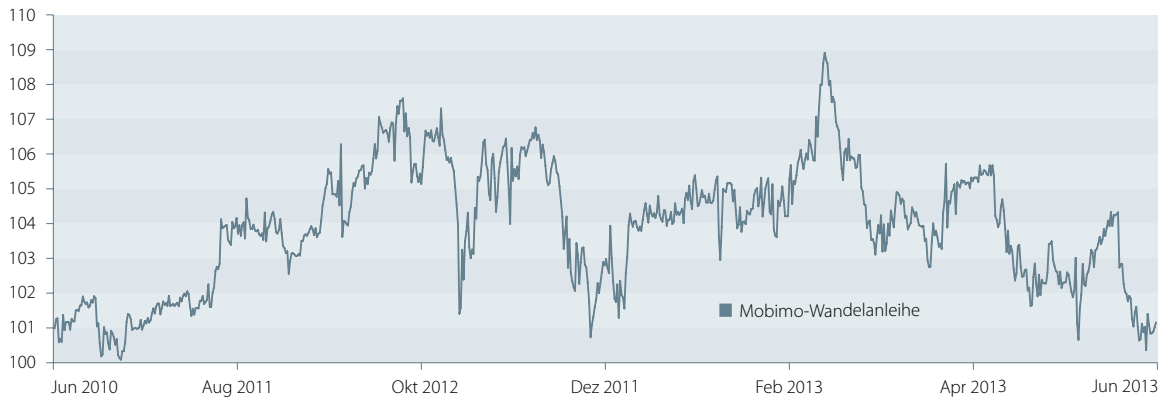


Der Kurs der Mobimo-Aktie ist in der ersten Jahreshälfte 2013 um 12,2% von CHF 218.90 auf CHF 192.20 gesunken. Per 30. Juni 2013 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 192.20 unter dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 193.51. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen entwickelten sich positiv. Im Durchschnitt wurden täglich 12 476 (1. Halbjahr 2012 9 307) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 2,5 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 2,0 Mio.) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie einen Halbjahresumsatz von CHF 310 Mio. (1. Halbjahr 2012 CHF 250 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

<sup>1</sup> Historische Kurse, um Aktiensplits und Ausschüttungen bereinigt (Quelle: Bloomberg)



### III. Wandelanleihe



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). Publierte 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. 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.

Auf der Website [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) finden Sie laufend aktualisierte Informationen über unser Unternehmen, über die Aktie, die 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 1. Halbjahr 2013 zugestellt.

### V. Kontaktadressen und Kalender

Mobimo Holding AG  
Dr. Christoph Caviezel, CEO  
Manuel Itten, CFO  
Tel. +41 44 397 11 59  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

#### Aktienregister

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

#### Generalversammlung 2014

25. März 2014, KKL Luzern

#### Finanzberichterstattung 2013

13. Februar 2014

**Mobimo Holding AG**

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



**Mobimo Management AG**

**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**  
**Petit Mont-Riond SA**  
Rue de Genève 7  
CH-1001 Lausanne  
Tel. +41 21 341 12 12  
Fax +41 21 341 12 13

Der Halbjahresbericht 2013 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.profoto.ch](http://www.profoto.ch)  
Pichler Urs, [www.pichler-fotografen.ch](http://www.pichler-fotografen.ch)

Visualisierung:  
Raumgleiter GmbH, [www.raumgleiter.com](http://www.raumgleiter.com)





Entwicklungsobjekt  
Stockwerkeigentum und Mietwohnungen

Adliswil, «Wilacker»  
Bernhofstrasse 37a – 45a







Leidenschaft für Immobilien