



HALBJAHRESBERICHT 2015

MOBIMO HOLDING

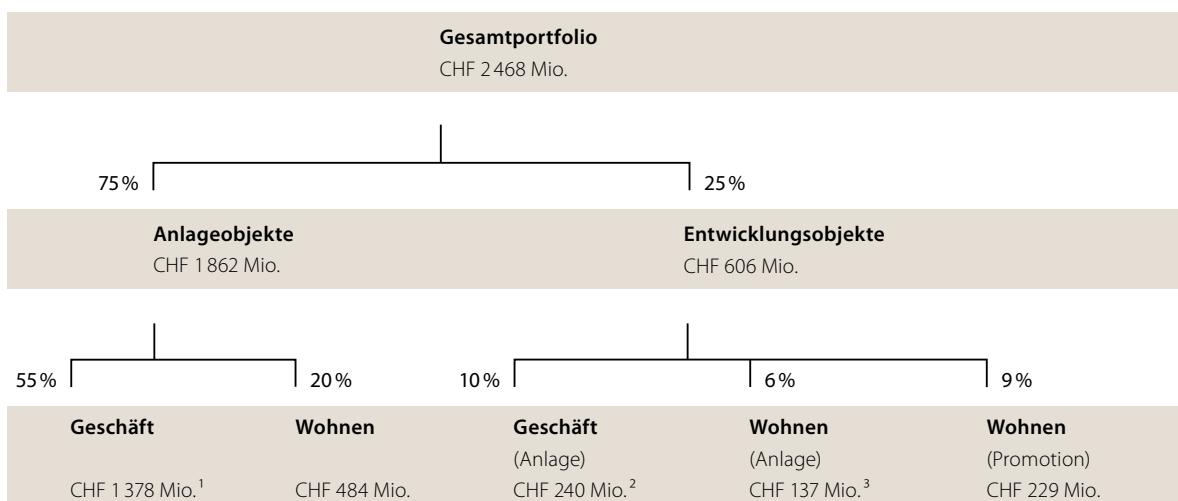
INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen im Überblick

Zum 1. Halbjahr 2015	3
Brief an die Aktionäre	3
Ausgewählte Ereignisse im 1. Halbjahr	5
Bericht zum 1. Halbjahr	6
Über Mobimo	9
Geschäftsmodell	10
Strategie	11
Konzernstruktur	12
Meilensteine	13
Finanzbericht	17
Konsolidierter Zwischenabschluss	18
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	18
• Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	19
• Konsolidierte Bilanz	20
• Konsolidierte Geldflussrechnung	22
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
• Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss	24
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 zu den Obligationenanleihen	56
Adressen	58

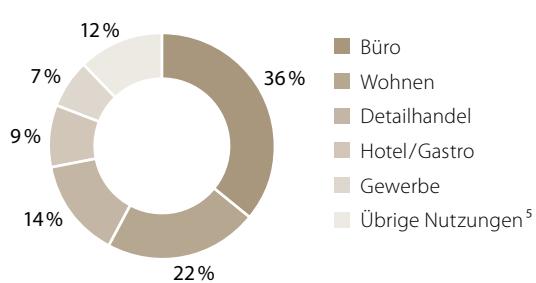
KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahlen zum Portfolio

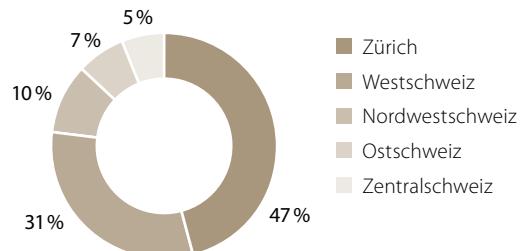


	30.06.2015	31.12.2014
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	1 377,4
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	1 380,5
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	526,9
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	243,0
Total Liegenschaften	CHF Mio.	2 469,7
Leerstand Anlageobjekte	5,1 %	5,4 %
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	CHF Mio.	104,5
Bruttorendite Anlageobjekte	5,6 %	5,6 %
Nettorendite Anlageobjekte	4,5 %	4,5 %

Mietertrag nach Nutzungsart per 30.06.2015⁴



Verteilung Portfolio nach Wirtschaftsräumen⁶



¹ Inkl. selbstgenutzter Liegenschaften in Küssnacht, Aarau und Lausanne

² Inkl. Geschäftsliegenschaft im Bau (Anlageliegenschaft im Bau) Horgen, Seestrasse (Grob-Areal) als Entwicklung für das eigene Portfolio

³ Inkl. Wohnliegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Lausanne, Rue Voltaire; Regensdorf, Schulstrasse/Riedthofstrasse/Feldblumenstrasse und Zürich, Letzigraben als Entwicklungen für das eigene Portfolio

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

⁵ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen

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

Mobimo finanzielle Kennzahlen

		30.06.2015	30.06.2014
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	46,6	42,4
Erfolg aus Neubewertung ¹	CHF Mio.	9,7	7,2
Erfolg aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	CHF Mio.	1,3	-0,3
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	60,2	38,8
Gewinn	CHF Mio.	35,8	20,1
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	CHF Mio.	35,6	19,7
Eigenkapitalrendite ²		6,0%	3,3%
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	28,4	14,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ³		4,8%	2,4%
		30.06.2015	31.12.2014
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung		4,28%	4,39%
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		2,5%	2,5%
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	8,2	8,6
Eigenkapitalanteil		44%	44%
Net Gearing ⁴		91%	87%
Personalbestand			
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen)		107,3	101,6
Mobimo Kennzahlen zur Aktie		30.06.2015	30.06.2014
Anzahl ausstehender Aktien ⁵		6 216 953	6 214 983
Gewinn je Aktie	CHF	5.72	3.17
Gewinn je Aktie inkl. operativer, exkl. marktbedingter Neubewertung ¹	CHF	4.71	3.17
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	4.57	2.36
Ausschüttung ⁶	CHF	9.50	9.50
Nominalwert pro Aktie	CHF	29.00	29.00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen ⁷	CHF	191.91	191.03
Börsenkurs der Aktie am 30. Juni	CHF	190.50	188.00
Aktienkapital	CHF Mio.	180,3	180,3
Börsenkapitalisierung am 30. Juni	CHF Mio.	1 184,6	1 168,7
Eigenkapital am 30. Juni	CHF Mio.	1 197,9	1 191,4

Aktionariat

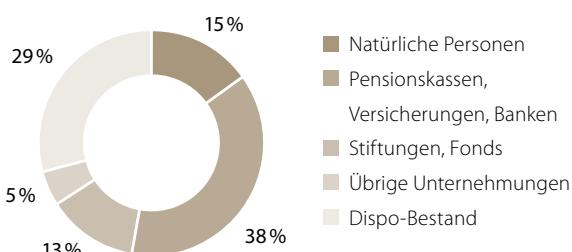
Folgende Aktionäre halten per 30.Juni 2015

3% oder mehr des Aktienkapitals:

- Zuger Pensionskasse, 3,38%
- BlackRock, Inc., 3,00%

Free float per 30. Juni 2015: 100%

(gemäss Definition SIX Swiss Exchange)



¹ CHF 1,3 Mio. des positiven Neubewertungserfolgs basieren auf operativen Leistungen; davon wurden CHF 0,9 Mio. in den Anlageliegenschaften im Bau erzielt und CHF 0,4 Mio. resultieren hauptsächlich aus der erfolgreichen Vermietung; des Weiteren stammen CHF 8,4 Mio. aus marktbedingten Anpassungen

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

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

⁴ Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

⁵ Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien 1 217 = Anzahl ausstehender Aktien 6 216 953

⁶ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2014 von CHF 9.50 pro Aktie gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26. März 2015; für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen standen per 31. Dezember 2014 rund CHF 211 Mio. zur Verfügung, davon wurden CHF 59,1 Mio. ausgeschüttet; per 30.Juni 2015 stehen somit noch rund CHF 151,8 Mio. zur Verfügung

⁷ Per 30. Juni 2015 bestehen keine zugeteilten Optionen mehr

ERFREULICHES ERSTES HALBJAHR FÜR MOBIMO



Dr. Christoph Caviezel, CEO

Georges Theiler, Präsident des Verwaltungsrats

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

Der Start ins Geschäftsjahr 2015 ist Mobimo gut gelungen. Das Ergebnis von CHF 35,6 Mio. inklusive Neubewertung (CHF 28,4 Mio. vor Neubewertung) bewegt sich im ersten Halbjahr im Vergleich mit den Vorjahren auf einem hohen Niveau. Die Mieteinnahmen legten planmäßig zu, der Verkauf von Stockwerkeigentum und die Dienstleistungen im Drittmarktgeschäft sind auf Kurs. Das erneute Absinken des Zinsniveaus zum Jahresbeginn führte zu einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestitionen, insbesondere für Wohnliegenschaften. Im Zuge dessen wurden drei Anlageliegenschaften veräussert, womit ein weiterer positiver Beitrag zum ausgezeichneten Halbjahresergebnis erzielt wurde. Dies primär mit dem Ziel, die freiwerdenden Mittel in die Realisierung höher rentierender Objekte aus der bestehenden Entwicklungs-pipeline zu reinvestieren.

Aussichten im Immobilienmarkt durchmischt

Die Zuwanderung sorgt weiterhin für eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in den grossen Agglomerationen, was sich positiv auf unsere Anlageliegenschaften im Wohnbereich auswirkt. Die Aufhebung des Euromindestkurses hat auf die kommerziellen und gewerblichen Mieten noch keine direkten Auswirkungen gezeigt, allerdings ist eine gewisse Zurückhaltung der Marktteilnehmer bei Neu- und Wiedervermietungen zu beobachten. Im Detailhandel werden in der Schweiz massive Umsatzrückgänge verzeichnet, allerdings muss der Markt differenziert betrachtet werden: Mobimo verfügt über Detailhandelsflächen hauptsächlich im Quartier Le Flon in Lausanne, das dank dem attraktiven

Nutzungsmix von Wohnen, Büro, Gewerbe, Gastronomie und Detailhandel über ausgezeichnete Rahmenbedingungen für eine gute Entwicklung auch in der Zukunft verfügt. Das Interesse an Stockwerkeigentum ist weiterhin rege, insbesondere für Objekte im mittelpreisigen Segment. Der volatile Verlauf der Aktien im Immobiliensektor, auch jene von Mobimo, widerspiegelt eine diffuse Verunsicherung, die wir im Immobilienmarkt so nicht feststellen können. Politische Aktivitäten wie die angekündigte Vernehmlassung zur Verschärfung der Lex Koller tragen allerdings nicht dazu bei, die Zuversicht zu festigen.

Das Geschäftsmodell von Mobimo bewährt sich auch im aktuellen Umfeld

Das Geschäftsmodell von Mobimo bewährt sich im heute anspruchsvollen Umfeld. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Anlageliegenschaften im Wohnbereich bewirkte erneut sinkende Renditen. Mobimo nutzte dieses Marktumfeld und verkaufte drei Liegenschaften: Horgen, Seestrasse 43–49 (Wohnen), Horgen, Seestrasse 63–69 (Wohnen) und Bülach, Bahnhofstrasse 39 (Büro/ Gewerbe). Bei einer unverändert hohen Nachfrage werden wir den Verkauf von weiteren ausgewählten Liegenschaften prüfen.

Bau und Entwicklung im Plan

Im ersten Halbjahr konnten die drei Wohnüberbauungen Petit Mont-Rond in Lausanne, Sonnenhof in Regensdorf ZH und Gusto in Meilen fertiggestellt und den jeweiligen Mietern bzw. Käufern übergeben werden. Nach dem Abschluss der Vorarbeiten haben

inzwischen auch die Vorbereitungen der Tiefbauarbeiten im Labitzke-Areal Zürich begonnen. Die Baueingaben u.a. für das Baufeld 2 in Aarau und die ersten Projekte aus der Überbauung Mattenhof in Kriens sind erfolgt. Für die rund 90 Wohnungen, die auf dem Baufeld 4 des geplanten Aeschbach Quartiers in Aarau entstehen, wurde im April der Grundstein gelegt.

Steigende Mieteinnahmen und tieferer Leerstand im Anlageportfolio

Der Ertrag aus den Mieteinnahmen ist von CHF 50,9 Mio. (1. Halbjahr 2014) auf CHF 52,6 Mio. gestiegen. Der Leerstand reduzierte sich wie erwartet von 5,4% (31. Dezember 2014) auf 5,1%. In kommerziellen Liegenschaften im Raum Zürich hat Mobimo damit begonnen, Facility-Management-Dienstleistungen im Rahmen eines Joint-Ventures anzubieten. Dies insbesondere, um die Kundenbindung zu festigen und Mieterbedürfnisse noch früher zu erkennen.

Mehr Eigentumsübertragungen von Stockwerkeigentum

Im ersten Halbjahr erfolgten Eigentumsübertragungen von Stockwerkeigentum hauptsächlich in Meilen und in Zürich, Badenerstrasse. Der erzielte Ertrag liegt mit CHF 17,7 Mio. über der Vorjahresperiode (1. Halbjahr 2014 CHF 9,4 Mio.). Auch die Verkäufe entwickelten sich gut; unsere Projekte in Regensdorf und Aarau mit insgesamt 137 Eigentumswohnungen erfreuen sich einer hohen Nachfrage. Dies, auch wenn die stetige Verschärfung der Eigenkapitalbestimmungen den Erwerb von Eigentum vor allem für junge Familien erschwert hat.

Veränderungen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Anlässlich der Generalversammlung Ende März wurde Peter Barandun, CEO und Verwaltungsratspräsident der Electrolux (Schweiz) AG, als Nachfolger vom altershalber zurückgetretenen Paul Rambert in den Verwaltungsrat gewählt. Am 1. April 2015 wurde Marc Pointet als Geschäftsführer von Mobimo Suisse Romande in die Geschäftsleitung von Mobimo berufen. Damit wurde unter anderem der Bedeutung der Westschweiz für die Mobimo-Gruppe Rechnung getragen.

Solide Finanzierung und Entwicklung der Aktie

Die Gruppe ist weiterhin äusserst solide aufgestellt. Die Eigenkapitalquote betrug zur Jahresmitte komfortable 44%, die Finanzierungskosten bewegen sich im Bereich der Vorjahresperiode. Die Mobimo-Aktie ist, nachdem Ende März 2015 ein neuer Höchststand mit CHF 229,40 erreicht wurde, per 30. Juni 2015 adjustiert um die Auszahlung von CHF 9,50 mit einem Kurs von CHF 190,50 auf dem gleichen Niveau wie Ende 2014 (31. Dezember 2014 CHF 199,20).

Ausblick

Das Geschäftsmodell von Mobimo bewährt sich mit seinen drei Säulen im anspruchsvollen Marktfeld. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beurteilen deshalb die Zukunftsaussichten der Gruppe weiterhin als sehr positiv. Dank des guten Halbjahresergebnisses dürfte schon jetzt feststehen, dass die attraktive Dividendenpolitik fortgesetzt werden kann.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Georges Theiler
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Christoph Caviezel
CEO

Fertigstellung Rue Voltaire 2 – 12 in Lausanne (Petit Mont-Rond)

Mobimo hat im begehrten und ruhigen Wohnquartier «sous-gare» unterhalb des Lausanner Bahnhofs eine attraktive und moderne Wohnüberbauung realisiert. Nach Abbruch der bestehenden Wohnhäuser aus den 1950er-Jahren wurde eine neue Wohnüberbauung mit 98 Mietwohnungen und 106 Parkplätzen in einer zweigeschossigen Tiefgarage erstellt.

Die drei Wohnbauten mit einer Nettowohnfläche von 8450 m² in zeitgenössischer Architektur umschließen harmonisch einen Innenhof. Die Fassaden sind innenhofseitig mit Metallparavents in naturbezogener Optik ausgestattet.

Dank der breiten Palette an Mietwohnungen, von 1,5 Zimmern bis 5,5 Zimmern, sind die Gebäude für einen Mietermix aller Altersgruppen attraktiv. Die privilegierte Lage in unmittelbarer Nähe der

Métro-Linie M2, des Bahnhofs von Lausanne und des Genfersees ist ein weiterer Pluspunkt dieses Wohnkomplexes. Auch die Kunst bzw. Mobimo & Art sind Bestandteile des Projekts. Im Hof des Petit Mont-Rond hat der Bildhauer Nikola Zaric zwei Skulpturen platziert, die eine Verbindung zwischen Tier und Mensch darstellen. Sie symbolisieren den gemeinsamen Lebensraum im Hof, sollen zur Erholung einladen und die soziale Bindung fördern. Die Skulptur, die sitzend in den Schriften von Voltaire liest, schlägt eine Brücke zum Strassennamen «Rue Voltaire».

Die Wohnüberbauung wurde nach dem Standard Minergie gebaut und war bei Bauende bereits voll vermietet.



Aeschbach Quartier Aarau: Grundsteinlegung Baufeld 4

Am 23. April 2015 ist im künftigen Aeschbach Quartier Aarau feierlich der Grundstein für das Baufeld 4 (Torfeld Süd) gelegt worden – ein wichtiger Schritt in der Entwicklung des neuen Stadtteils in Aarau. Die Bauarbeiten für die 92 Eigentumswohnungen haben begonnen. Anfang 2017 ist geplant, dass die Eigentümer ihr neues Zuhause beziehen.

Die Eigentumswohnungen – von der grosszügigen Wohnung am Park, über Maisonettenwohnungen bis hin zum Townhouse mit eigenem Garten – bieten den künftigen Eigentümern nur gut fünf Minuten vom Bahnhof Aarau entfernt ein Zuhause «im Grünen» und sind gleichzeitig weit mehr als eine neue Wohnsiedlung. Sie sind Teil eines neuen, durchmischten Stücks Stadt, das vom international renommierten Büro KCAP Architects & Planners des holländischen Architekten Kees Christiaanse entworfen wurde.

Neben den 92 Eigentumswohnungen werden 185 Mietwohnungen, originelle Geschäfte, Restaurants, Büros, ein traditionsreiches Hightech-Industrieunternehmen sowie ein grosser Park und eine Eventhalle einen durchmischten lebendigen Mikrokosmos im neuen Stadtteil bilden.

Es ist das erste Quartier in der Schweiz, das das Nachhaltigkeitszertifikat DGNB anstrebt. Dieses Label bewertet neben den ökologischen auch ökonomische, technische und soziale Faktoren der Entwicklung sowie den Planungsprozess.



MOBIMO ERWIRTSCHAFTET EIN SEHR GUTES ERGEBNIS IM ERSTEN HALBJAHR 2015

Mobimo entwickelte sich im ersten Halbjahr 2015 erfreulich. Der erzielte Gewinn vor Neubewertung reiht sich in die besten Ergebnisse ein, die bisher in einem ersten Halbjahr erzielt worden sind. Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber der Vorjahresperiode weiter an und mit den Entwicklungen für das eigene Portfolio ist eine ausgezeichnete Grundlage für ein weiteres Wachstum der Mieterräge gelegt. Weiter wurden drei Anlageliegenschaften in einem sehr attraktiven Marktumfeld veräußert. Mit den Eigentumsübertragungen der Wohnobjekte aus einem Projekt, das die Baufertigstellung im ersten Halbjahr erreichte, und weiteren Übertragungen aus bereits fertiggestellten Projekten wurde ein positives Ergebnis aus Verkauf Promotionen (Liegenschaften) und Dienstleistungen erwirtschaftet. Zudem resultiert aus den erzielten Fortschritten bei den Liegenschaften im Bau und dem attraktiven Marktumfeld ein positiver Wertbeitrag, der das im ersten Halbjahr erreichte Ergebnis aus Neubewertung prägt.

Starker Halbjahresgewinn von CHF 35,8 Mio. und EBITDA von CHF 61,2 Mio.

Im ersten Halbjahr wurde ein Gewinn von CHF 35,8 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 20,1 Mio.) erwirtschaftet, der um 78% über der Vorjahresperiode liegt. Vor Neubewertung übertrifft der Gewinn mit CHF 28,5 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 14,7 Mio.) die Vorjahresperiode um 94%. Der den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbare Gewinn (ohne Minderheitsanteile) erreichte mit CHF 35,6 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 19,7 Mio.) einen um 80% höheren Gewinn und mit CHF 28,4 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 14,6 Mio.) einen um 94% höheren Gewinn vor Neubewertung. Das Ergebnis vor Steuern EBT liegt mit CHF 43,9 Mio. um 86% (1. Halbjahr 2014 CHF 23,6 Mio.) und das EBT vor Neubewertung mit CHF 34,2 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 16,4 Mio.) um 108% über der Vorjahresperiode.

Aufgrund der wiederum deutlich gesunkenen Zinsen (Negativzinsen) und der daraus resultierenden Bewertungen der Swaps (zur Absicherung gegen Zinssteigerung) wurde das Finanzergebnis im ersten Halbjahr mit einem Aufwand von CHF 3,0 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 1,1 Mio.) belastet.

Im Vorjahresvergleich wurde im ersten Halbjahr ein um 54% höheres EBITDA von CHF 61,2 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 39,6 Mio.) erwirtschaftet und das EBIT im Betrag von CHF 60,2 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 38,8 Mio.) übertrifft die Vorjahresperiode um 55%. Vor Neubewertung liegt das EBITDA mit CHF 51,5 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 32,4 Mio.) um 59% und das EBIT vor Neubewertung auf CHF 50,5 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 31,5 Mio.) um 60% über der Vorjahresperiode.

Aufgrund der guten operativen Auslastung im Portfoliomanagement und in der Entwicklung wurden an den Standorten Küsnacht und Lausanne verschiedene Teams und Abteilungen wie geplant weiter verstärkt. Dementsprechend erhöhte sich die durchschnittliche Anzahl an Vollzeitstellen auf 107,3 (1. Halbjahr 2014 100,3).

Solider Gewinn pro Aktie von CHF 5,72

Für die Aktionäre der Mobimo Holding AG wurde im ersten Halbjahr mit CHF 5.72 (1. Halbjahr 2014 CHF 3.17) ein 80% höherer Gewinn pro Aktie erwirtschaftet. Vor Neubewertung liegt der Gewinn pro Aktie mit CHF 4.57 (1. Halbjahr 2014 CHF 2.36) um 94% über der Vorjahresperiode. Der verwässerte Gewinn pro Aktie liegt mit CHF 5.72 (1. Halbjahr 2014 CHF 3.17) um 80% über der Vorjahresperiode und der Gewinn vor Neubewertung pro Aktie mit CHF 4.57 (1. Halbjahr 2014 CHF 2.35) um 94% über der Vorjahresperiode.

Die Anzahl ausgegebener Aktien erhöhte sich im ersten Halbjahr aufgrund von Optionsausübungen auf 6 218 170 (31. Dezember 2014 Anzahl 6 216 606).

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie liegt per 30. Juni 2015 nach Ausschüttung der Dividende von CHF 9.50 bei CHF 191.91 (31. Dezember 2014 CHF 195.97) und der verwässerte NAV pro Aktie auf CHF 191.91 (31. Dezember 2014 CHF 195.93). Der Schlusskurs der Mobimo-Aktie notierte am 30. Juni 2015 bei CHF 190.50 und damit leicht unter dem NAV bzw. verwässerten NAV.

Solide finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 44 %

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 44% am Stichtag (31. Dezember 2014 44%) weiterhin über eine solide Eigenkapitalbasis. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten liegt per 30. Juni 2015 mit 8,2 Jahren (31. Dezember 2014 8,6 Jahre) weiterhin im langfristigen Bereich. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten wurde leicht gesenkt und lag im ersten Halbjahr 2015 bei durchschnittlich 2,50% gegenüber 2,51% per 31. Dezember 2014. Per Stichtag 30. Juni 2015 liegt der durchschnittliche Zinssatz bei 2,41%. Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden.

Steigerung der Mieterräge auf CHF 52,6 Mio.

Der Wert des Gesamtportfolios beträgt nach Berücksichtigung der Veräußerungen per Ende des ersten Halbjahrs CHF 2 468 Mio. (31. Dezember 2014 CHF 2 470 Mio.). Aus Neubewertung resultierte ein Erfolg von CHF 9,7 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 7,2 Mio.) Für die Immobilienbewertungen per Halbjahr gelangte mit 4,28% (1. Halbjahr 2014 4,42%) ein tieferer durchschnittlicher Diskontsatz zur Anwendung. Mit dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften wurde ein Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften von CHF 15,8 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 2,3 Mio.) erzielt.

Im ersten Halbjahr 2015 resultierte ein Ertrag aus Vermietung von CHF 52,6 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 50,9 Mio.). Dies entspricht einer Steigerung von 3% gegenüber dem Vorjahr. Die Zunahme der Mieterräge basiert insbesondere auf den Neuzugängen aus dem Vorjahr.

Der Erfolg aus Vermietung übertrifft mit CHF 46,6 Mio. die Vorjahresperiode um 10% (1. Halbjahr 2014 CHF 42,4 Mio.), während die Aufwandquote von 11% (1. Halbjahr 2014 17%) um 6 Prozentpunkte unter der Vorjahresperiode liegt. Die im Geschäftsjahr mit den Anlageobjekten erwirtschaftete Nettorendite beträgt 4,5% (31. Dezember 2014 4,5%). Per 30. Juni 2015 lag die Leerstandsquote mit 5,1% wie erwartet wieder unter dem Wert per Vorjahresende mit 5,4%. Die Leerstandsquote auf dem Bestand (like for like) reduzierte sich in der Periode um 0,3 Prozentpunkte.

Übertragene Wohnobjekte für CHF 17,7 Mio.

Im ersten Halbjahr 2015 wurde ein Projekt mit Stockwerkeigentum zum Verkauf fertiggestellt und zur Eigentumsübertragung bereitgestellt. Der erzielte Ertrag aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen von CHF 17,7 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 9,4 Mio.) stammt einerseits aus der Übertragung dieser Wohneinheiten und andererseits aus der Übertragung von Stockwerkeigentumseinheiten aus bestehenden Objekten. Im Bereich Dienstleistungen für Dritte fanden im ersten Halbjahr 2015 keine Übertragungen statt. Das erwirtschaftete Ergebnis aus Promotion und Dienstleistungen liegt mit CHF 1,3 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF -0,3 Mio.) über der Vorjahresperiode.

Für das zweite Halbjahr 2015 sind die Fertigstellung und der Beginn der Eigentumsübertragungen für das folgende Promotionsprojekt geplant:

- Regensdorf, Im Pfand 2 (Sonnenhof)

Weiter ist die Übertragung eines Projekts als Dienstleistung für Dritte im zweiten Halbjahr geplant.

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr elf Wohnobjekte übertragen. Per 30. Juni 2015 bestehen für Stockwerkeinheiten in Realisation beurkundete Kaufverträge im Umfang von rund CHF 88 Mio., die bei der Eigentumsübertragung entsprechend erfolgswirksam werden. Alle Stockwerkeigentumsprojekte in Realisation schreiten wie geplant voran, die Nachfrage ist insgesamt intakt.

Projektpipeline von CHF 920 Mio. für das eigene Portfolio

Mit der gezielten Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für das eigene Portfolio wird das Wachstum des Mobimo-Anlageportfolios kontinuierlich gefördert. Dabei wird die Qualität des Portfolios mit den neu erstellten Anlageobjekten weiter optimiert. Per 30. Juni 2015 befanden sich folgende Liegenschaften aus der Projektpipeline für das eigene Portfolio im Bau oder in Fertigstellung:

- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Rue Voltaire 2–12
- Regensdorf, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44
- Zürich, Letzigraben 134–136

Das Investitionsvolumen der Liegenschaften im Bau beträgt gesamthaft rund CHF 210 Mio. Im Weiteren befinden sich Projekte für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 710 Mio. in Planung:

- Aarau, Aeschbach Quartier 2
- Kriens, Mattenhofareal I
- Kriens, Mattenhofareal II
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Place de l'Europe 8
- Lausanne, Rue de Genève 19/21
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6
- Lausanne, Rue de la Vigie 3 (Flon Ville)
- Zürich, Albulastrasse/Hohlstrasse (Labitzke-Areal)

Aus den Liegenschaften im Bau und in Planung ergibt sich ein zusätzliches Mietertragspotenzial für das eigene Anlageportfolio von über CHF 50 Mio. pro Jahr.

Über die Projekte in Planung hinaus ist Mobimo Entwicklungspartnerin der Städte Biel und Nidau im Projekt AGGLOlac sowie Partnerin der Firma Rheinmetall bei einer Standortentwicklung in Zürich-Oerlikon. Im Rahmen dieser Entwicklungen bestehen zusätzliche Möglichkeiten, das eigene Portfolio gezielt mit attraktiven Anlageobjekten zu erweitern.

Das Projektportfolio per 30. Juni 2015 umfasst im Geschäftsbereich «Investitionen Dritte» folgende Projekte:

- Langenthal, Kühlausstrasse
- Zürich, Allmendstrasse 92–96 (Manegg)

Auf diesen Arealen werden gemeinsam mit Drittinvestoren Wohn- und Geschäftshäuser realisiert. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt gut CHF 200 Mio.



Manuel Itten

CFO





ÜBER MOBIMO



Anlageobjekte im Bau
Wohnen, Büro, Gewerbe

Luzern Süd, «Mattenhof»



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 Portfoliomangement 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 2015 113 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2 468 Mio.; davon entfallen CHF 1 862 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 606 Mio. auf Entwicklungsobjekte. Der Nutzungsmix wird laufend optimiert und der Wohnanteil durch die Planung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftenportfolio schrittweise erhöht.

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 490 000 m² generiert per 30.Juni 2015 ein Mietertragspotenzial von jährlich rund CHF 112 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.

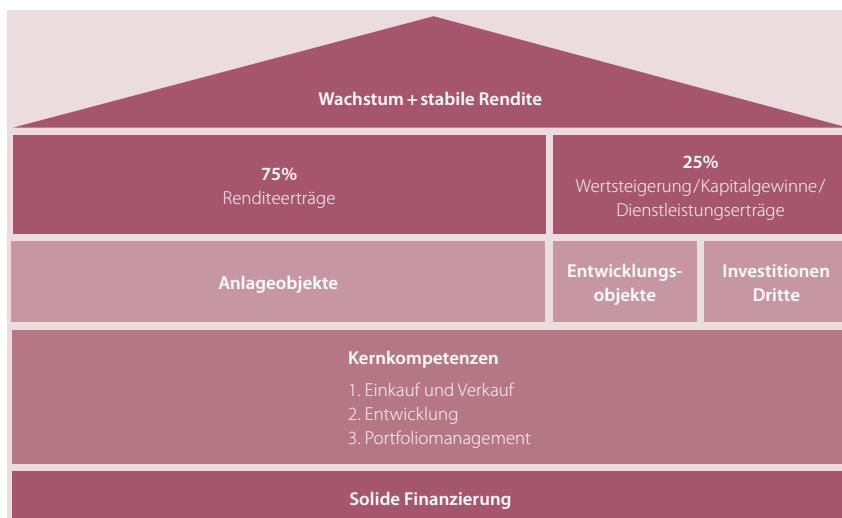
Entwicklungsobjekte mit Wertsteigerungspotenzial

Derzeit plant und realisiert Mobimo Anlageobjekte (CHF 920 Mio.) und Stockwerkeigentum (CHF 410 Mio.) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 330 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. Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 wurde die Ausschüttung auf CHF 9.50 erhöht. Die durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung) über die letzten fünf Jahre betrug rund 4,6%, 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 zukunftsträchtige Standorte der Schweiz. Darunter verstehen wir primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Luzern/Zug, Aarau und St.Gallen. Investitionen werden nur an nachhaltig guten Lagen getätigt.

Ausgewogener Nutzungsmix

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

Aktive Portfoliobewirtschaftung

Das Immobilienportfolio wird laufend optimiert. 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 neuer Anlageobjekte für das eigene Portfolio
- Arealentwicklungen
- Weiterentwicklung und Optimierung des eigenen Immobilienbestands
- Entwicklung und Investitionen für Dritte
- Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, ausgewogen zwischen heutiger Gewinnerzielung und langfristiger Werterhaltung und Wersteigerung zu wirtschaften.

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

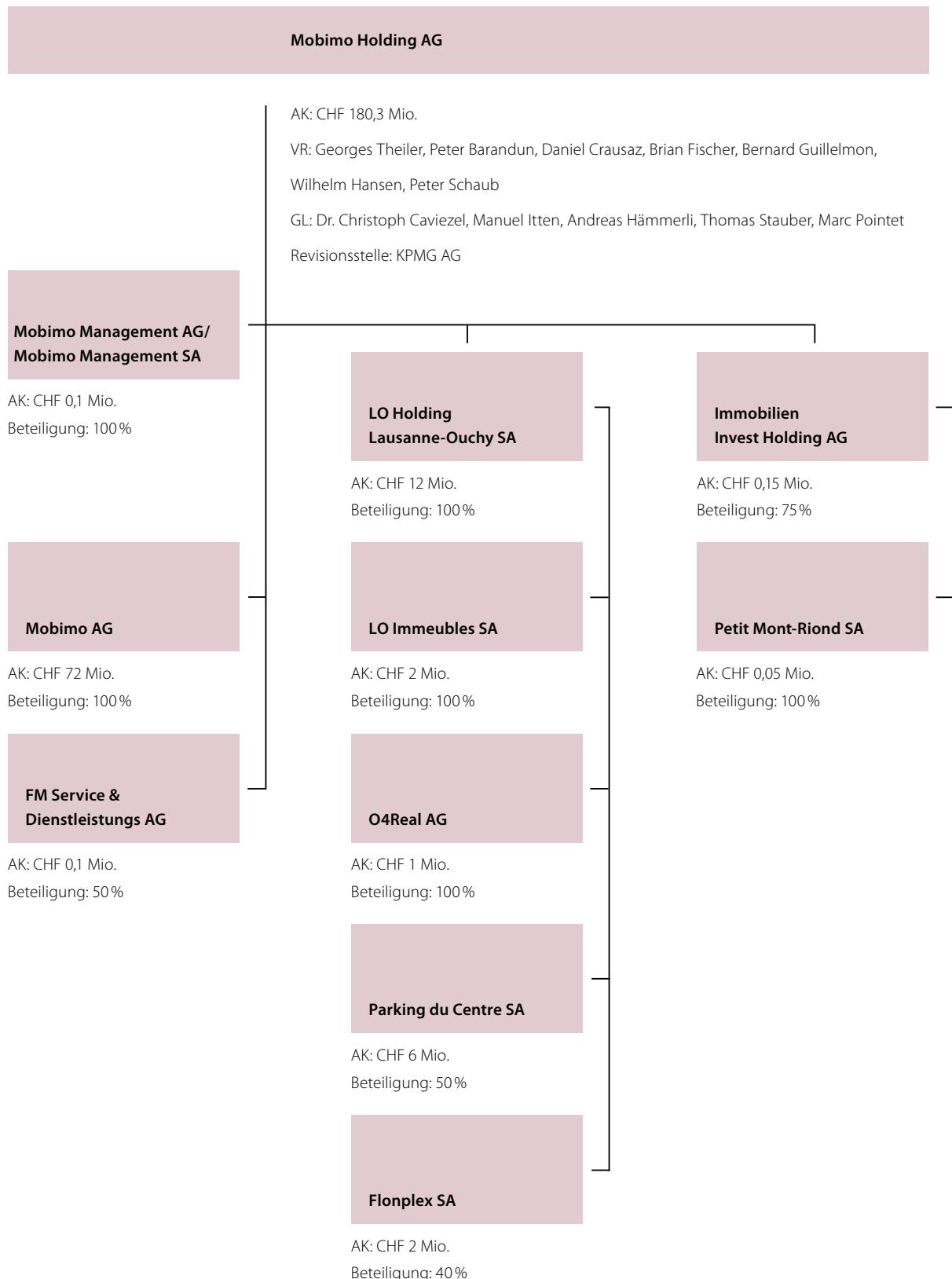
Solide Finanzierung

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

Rentable Anlage

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

KONZERNSTRUKTUR



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 wird 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 von Präsident Urs Ledermann, und die Geschäftsleitung, unter der Leitung von 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 Namensaktien aus, die am 7. Dezember 2011 erstmals an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden.

2013

Als Nachfolger von Urs Ledermann übernimmt im September Georges Theiler als langjähriger Verwaltungsrat das Präsidium der Mobimo Holding AG.

Die Mobimo Holding AG begibt am 29. Oktober 2013 eine festverzinsliche Obligationenanleihe über CHF 165 Mio. mit einem Coupon von 1,5% und einer Laufzeit von fünf Jahren.

2014

Die Mobimo Holding AG begibt am 19. Mai 2014 eine festverzinsliche Obligationenanleihe über CHF 200 Mio. mit einem Coupon von 1,625% und einer Laufzeit von sieben Jahren.

Die Mobimo Holding AG begibt am 16. September 2014 eine festverzinsliche Obligationenanleihe über CHF 150 Mio. mit einem Coupon von 1,875% und einer Laufzeit von zehn Jahren.





Anlageobjekte im Bau
Wohnen, Büro, Gewerbe

Luzern Süd, «Mattenhof»





FINANZBERICHT

Anlageobjekt im Bau und Promotion
Mietwohnungen und Stockwerkeigentum

Regensdorf, «Sonnenhof»
Im Pfand



KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	52 624	50 882
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	6	17 695	9 446
Sonstige Erlöse		354	269
Umsatzerlöse		70 672	60 597
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	10	33 900	17 627
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	10	-24 173	-10 385
Erfolg aus Neubewertung		9 728	7 242
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	10	15 809	2 296
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-6 004	-8 484
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	6	-16 392	-9 700
Direkter betrieblicher Aufwand		-22 396	-18 184
Aktivierte Eigenleistungen		3 475	3 250
Personalaufwand		-10 991	-10 313
Betriebsaufwand		-3 889	-4 110
Verwaltungsaufwand		-1 198	-1 159
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		61 211	39 620
Abschreibungen und Amortisationen		-1 029	-861
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		60 181	38 758
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		1 202	808
Finanzertrag		162	205
Finanzaufwand		-17 664	-16 132
Finanzergebnis	7	-17 501	-15 926
Gewinn vor Steuern (EBT)		43 882	23 640
Steueraufwand		-8 131	-3 527
Gewinn		35 752	20 113
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		35 560	19 703
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		192	410
EBITDA exkl. Neubewertung		51 483	32 378
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		50 454	31 516
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		34 155	16 398
Gewinn je Aktie in CHF	8	5.72	3.17
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	8	5.72	3.17

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Gewinn		35 752	20 113
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-992	-8 343
– Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	11	-1 244	-10 699
– Transfer in die Erfolgsrechnung	11	-29	-28
– Steuereffekte		281	2 384
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-635	-1 398
– Neubewertung Personalvorsorge		-788	-1 736
– Steuereffekte		154	339
Sonstiges Ergebnis		-1 626	-9 741
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		-1 626	-9 741
Davon nicht beherrschende Anteile		0	0
Gesamtergebnis		34 125	10 372
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		33 933	9 962
Davon nicht beherrschende Anteile		192	410

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30.06.2015	31.12.2014
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		174 156	227 380
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 444	3 832
Forderungen aus Ertragssteuern		2 949	3 193
Sonstige Forderungen		27 588	23 117
Promotion (Liegenschaften)	9	229 404	205 243
Aktive Rechnungsabgrenzung		3 742	3 662
Total Umlaufvermögen		442 283	466 427
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	10	1 361 801	1 364 484
– Wohnliegenschaften	10	483 997	526 891
– Entwicklungsliegenschaften	10	211 704	214 799
– Anlageliegenschaften im Bau	10	165 130	142 260
Sachanlagen			
– Selbstgenutzte Liegenschaften		15 637	16 066
– Übrige Sachanlagen		2 408	2 287
Immaterielle Anlagen		6 057	5 588
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		24 548	24 426
Finanzanlagen		1 850	1 850
Latente Steuerguthaben		2 474	2 674
Total Anlagevermögen		2 275 607	2 301 324
Total Aktiven		2 717 890	2 767 751

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	30.06.2015	31.12.2014
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	27 066	22 446
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15 096	21 355
Laufende Steuerverbindlichkeiten		42 045	39 688
Sonstige Verbindlichkeiten		882	1 402
Käuferanzahlungen		15 409	9 972
Passive Rechnungsabgrenzung		20 082	19 318
Total kurzfristiges Fremdkapital		120 580	114 180
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	1 232 813	1 270 232
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		6 532	5 466
Derivative Finanzinstrumente	11/12	36 608	32 385
Latente Steuerverbindlichkeiten		123 494	122 969
Total langfristiges Fremdkapital		1 399 447	1 431 051
Total Fremdkapital		1 520 027	1 545 231
Eigenkapital			
Aktienkapital	13	180 327	180 282
Eigene Aktien		-236	-315
Kapitalreserven		269 565	328 615
Gewinnreserven		743 433	709 357
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		1 193 089	1 217 938
Nicht beherrschende Anteile		4 774	4 582
Total Eigenkapital		1 197 863	1 222 520
Total Passiven		2 717 890	2 767 751

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Gewinn vor Steuern		43 882	23 640
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	10	-9 728	-7 242
Aktienbasierte Vergütungen		233	669
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisation von Mietanreizen		1 265	1 125
Amortisation auf immaterielle Anlagen		240	154
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	10	-15 809	-2 296
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1 202	-808
Finanzergebnis		17 501	15 926
Veränderungen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-612	-3 293
Promotion (Liegenschaften)		-16 073	-30 055
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		750	54 970
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		278	88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-5 632	1 292
Käuferanzahlungen		5 438	4 135
Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		1 655	-2 462
Bezahlte Ertragssteuern		-9 894	-3 277
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		12 293	52 565
Investition in Joint Venture		0	-50
Investitionen in Anlageliegenschaften		-35 131	-145 561
Investitionen in Sachanlagen		-482	-676
Investitionen in immaterielle Anlagen		-709	-512
Devestition Finanzanlagen		0	25
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	10	76 654	22 593
Erhaltene Dividenden		1 150	670
Erhaltene Zinsen		50	65
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		41 531	-123 445
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	11	0	198 967
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	11	-32 968	-170 774
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	13	45	62
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen		-59 061	-59 029
Erwerb eigener Aktien		0	-1 742
Bezahlte Zinsen		-15 065	-14 993
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-107 048	-47 509
Abnahme flüssige Mittel		-53 225	-118 389
Flüssige Mittel Anfang Periode		227 380	203 458
Flüssige Mittel Ende Periode		174 156	85 069

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

Alle Beträge in TCHF	Erläuterung	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige	Total	Aktionären der Mobimo Holding AG	Nicht- beherr- schende	Total Eigenkapital
								Gewinn- reserven	Eigenkapital	
Stand 01.01.2014		180 220	-470	387 754	2 496	667 578	670 074	1 237 577	3 492	1 241 069
Gewinn 01.01.–										
30.06.2014						19 703	19 703	19 703	410	20 113
Cash Flow Hedges:										
– Marktwertänderungen						-10 699		-10 699		-10 699
– Transfer in die						-28		-28		-28
Erfolgsrechnung										
– Steuereffekte						2 384		2 384		2 384
Personalvorsorge:										
– Neubewertung						-1 736	-1 736	-1 736		-1 736
– Steuereffekt						339	339	339		339
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-8 343	-1 398	-9 741	-9 741	0	-9 741
Gesamtergebnis		0	0	0	-8 343	18 306	9 962	9 962	410	10 372
Ausschüttung Reserven										
aus Kapitaleinlagen						-59 029		-59 029		-59 029
Kapitalerhöhung		62						62		62
Aktienbasierte										
Vergütungen:										
– VR und Management		1 897		-110		-1 118	-1 118	669		669
Erwerb eigener Aktien		-1 742						-1 742		-1 742
Stand 30.06.2014		180 282	-315	328 615	-5 848	684 766	678 918	1 187 499	3 901	1 191 401
Stand 01.01.2015		180 282	-315	328 615	-16 436	725 793	709 357	1 217 938	4 582	1 222 520
Gewinn 01.01.–										
30.06.2015						35 560	35 560	35 560	192	35 752
Cash Flow Hedges:	11									
– Marktwertänderungen						-1 244		-1 244		-1 244
– Transfer in die						-29		-29		-29
Erfolgsrechnung						281		281		281
Personalvorsorge:										
– Neubewertung						-788	-788	-788		-788
– Steuereffekt						154	154	154		154
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-992	-635	-1 626	-1 626	0	-1 626
Gesamtergebnis		0	0	0	-992	34 925	33 933	33 933	192	34 125
Ausschüttung Reserven										
aus Kapitaleinlagen						-59 061		-59 061		-59 061
Kapitalerhöhung	13	45						45		45
Aktienbasierte										
Vergütungen:										
– VR und Management		79	11			143	143	233		233
Stand 30.06.2015		180 327	-236	269 565	-17 428	760 861	743 433	1 193 089	4 774	1 197 863

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

1. Geschäftstätigkeit

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

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 2015 der Mobimo-Gruppe wird in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 (IAS 34) zur Zwischenberichterstattung erstellt und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange).

Der konsolidierte Zwischenabschluss per 30. Juni 2015 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2014 gelesen werden.

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

Die im konsolidierten Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen mit Ausnahme der per 1. Januar 2015 neu angewandten Standards und Interpretationen den in der konsolidierten Jahresrechnung 2014 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 2014, die Verkehrswerte der Anlage- liegenschaften, die Schätzung der Baukosten von Promotionen sowie die Ertragssteuern.

2.3 Angewandte neue Standards/ Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2015 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

Änderungen zu IAS 19 – Arbeitnehmerbeiträge
Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2010 – 2012
Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2011 – 2013

Die Neuerungen hatten keine Auswirkungen auf den Zwischenabschluss.

2.4 Veröffentlichte, aber noch nicht angewandte 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 1	Offenlegungsinitiative	*
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräusserungen oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	*
Änderungen zu IFRSs 2012 – 2014	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2012 – 2014	*
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	*
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptierter Abschreibungsmethoden	*
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**
IFRS 9	Finanzinstrumente	***

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

** Die möglichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo sind in der Konzernrechnung per 31. Dezember 2014 beschrieben

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

3. Segmentberichterstattung

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2015

Alle Beträge in TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	49021	3 602	52 624		52 624
Erfolg aus Neubewertung	9 525	203	9 728		9 728
Ertrag aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	0	17 695	17 695		17 695
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	15 809	0	15 809		15 809
Sonstige Erlöse	354	0	354		354
Total Segmentertrag	74 709	21 500	96 209		96 209
Segmentergebnis EBIT¹	63 363	-2 558	60 805	-624	60 181
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 202
Finanzergebnis					-17 501
Gewinn vor Steuern (EBT)					43 882
Steuern					-8 131
Gewinn					35 752
Promotion (Liegenschaften)	29 090	200 313	229 404		229 404
Anlageliegenschaften	1 845 798	211 704	2 057 502		2 057 502
Selbstgenutzte Liegenschaften	15 637		15 637		15 637
Anlageliegenschaften im Bau		165 130	165 130		165 130
Total Segmentaktiven	1 890 525	577 147	2 467 672		2 467 672
Nicht zugeteilte Aktiven					250 218
Total Aktiven					2 717 890
Abschreibungen und Amortisationen	-469	-560	-1 029		-1 029
Investitionen in Anlagevermögen	6 221	26 931	33 152	1 191	34 344

¹ Das Überleitungs-EBIT stellt die Entschädigung für den Verwaltungsrat im Umfang von TCHF 624 dar

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2014

Alle Beträge in TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	46 658	4 223	50 882		50 882
Erfolg aus Neubewertung	5 064	2 178	7 242		7 242
Ertrag aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	0	9 446	9 446		9 446
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	2 034	262	2 296		2 296
Sonstige Erlöse	269	0	269		269
Total Segmentertrag	54 025	16 110	70 135		70 135
Segmentergebnis EBIT¹	40 529	-1 155	39 374	-615	38 758
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					808
Finanzergebnis					-15 926
Gewinn vor Steuern (EBT)					23 640
Steuern					-3 527
Gewinn					20 113
Promotion (Liegenschaften)	46 061	237 520	283 580		283 580
Anlageliegenschaften	1 913 304	204 233	2 117 537		2 117 537
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 469		16 469		16 469
Anlageliegenschaften im Bau		120 070	120 070		120 070
Total Segmentaktiven	1 929 773	607 883	2 537 655		2 537 655
Nicht zugeteilte Aktiven				167 229	167 229
Total Aktiven					2 704 884
Abschreibungen und Amortisationen	-363	-498	-861		-861
Investitionen in Anlagevermögen	113 671	35 056	148 727	1 188	149 915

Seit 1.Juli 2014 bilden die Geschäftsbereiche Investitionen Dritte (vormals Bestandteil des Segments Entwicklung) und das Portfoliomanagement (vormals eigenes Segment) das neu geschaffene Segment Immobilien unter der Leitung von Thomas Stauber. Somit besteht seit diesem Zeitpunkt die Segmentsrechnung aus den Segmenten Immobilien (inkl. Investitionen Dritte) und Entwicklung. Daher wurden die oben stehenden Vergleichszahlen für das erste Halbjahr 2014 an die neue Struktur angepasst.

¹ Das Überleitungs-EBIT stellt die Entschädigung für den Verwaltungsrat im Umfang von TCHF 615 dar

4. Saisonalität

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

5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

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

	30.06.2015	30.06.2014
Geschäfts liegenschaften	39 993	39 227
Wohnliegenschaften	12 369	11 311
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	52 362	50 538
Promotion ¹	261	344
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	52 624	50 882
Geschäfts liegenschaften	4 711	6 919
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	-46	46
Wohnliegenschaften	1 302	1 352
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-37	4
Aufwand Anlageliegenschaften	5 930	8 321
Vermietete Liegenschaften Promotion	68	129
Debitorenverlust Promotion	5	34
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	6 004	8 484
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	46 620	42 398

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

30. Juni 2015	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	74 163	1 377	75 540
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	193 643	3 452	197 095
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	185 279	2 322	187 601
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	453 085	7 151	460 236

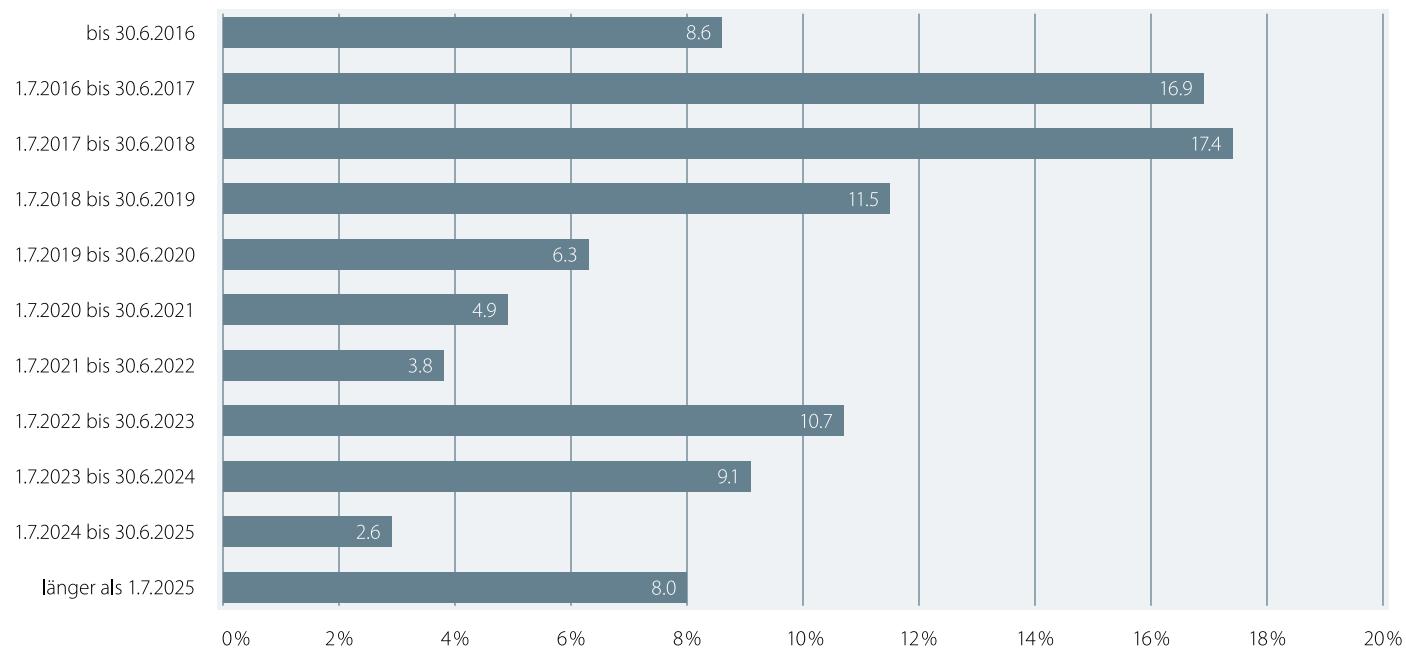
¹ Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

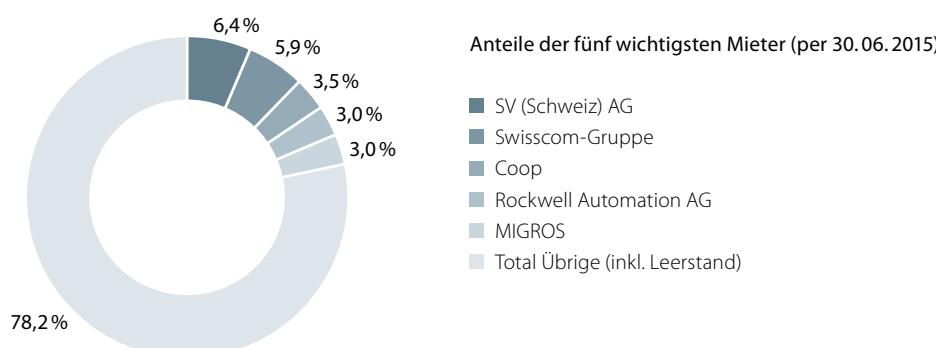
31.Dezember 2014	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	72356	1 520	73 876
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	201 488	3 321	204 809
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	272 301	2 135	274 436
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	546 145	6 976	553 121

Restlaufdauer der befristeten Mietverhältnisse (per 30.Juni 2015)



Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	30.06.2015 Anteil in %	31.12.2014 Anteil in %
SV (Schweiz) AG	6,4	6,3
Swisscom-Gruppe	5,9	5,8
Coop	3,5	3,3
MIGROS	3,0	3,0
Rockwell Automation AG	3,0	3,0
Total	21,8	21,4



6. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

	30.06.2015	30.06.2014
Verkaufserlöse der verkauften Promotionen und Dienstleistungen	17 695	9 446
Buchwerte und Aufwand der verkauften Promotionen und Dienstleistungen	16 392	9 700
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	1 303	-254

Weitere Details zu den verkauften Wohnungen sind in Erläuterung 9 ersichtlich.

Der negative Erfolg im ersten Halbjahr 2014 resultierte aus im Aufwand der verkauften Promotionen und Dienstleistungen enthaltenen Verkaufs- und Vermarktungskosten aus Projekten, bei denen bis dahin keine erlöswirksamen Eigentumsübertragungen erfolgten.

7. Finanzergebnis

Das im Vergleich zum ersten Halbjahr 2014 tiefere Finanzergebnis ergibt sich hauptsächlich aus den in der Erfolgsrechnung erfassten negativen Wertentwicklungen von Zinsatz-Swaps von CHF -3,0 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF -1,1 Mio.). Weitere Details sind in Erläuterung 11 ersichtlich.

8. Gewinn je Aktie/Net Asset Value

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

Der Net Asset Value (NAV) liegt bei CHF 1 193,1 Mio. (31. Dezember 2014 CHF 1 217,9 Mio.) und der verwässerte NAV bei CHF 1 193,1 Mio. (31. Dezember 2014 CHF 1 218,0 Mio.), während der NAV je Aktie CHF 191.91 (31. Dezember 2014 CHF 195.97) und der verwässerte NAV CHF 191.91 (31. Dezember 2014 CHF 195.93) betragen. Dabei entspricht der NAV dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Eigenkapital nach IFRS, während beim verwässerten NAV angenommen wird, dass sämtliche zugeteilte Optionen (30. Juni 2015 null Stück) ausgeübt werden.

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

9. Promotion (Liegenschaften)

	30.06.2015	31.12.2014
Bauland/Entwicklungsprojekte	39 089	25 028
Immobilien im Bau	94 971	95 154
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	95 343	85 061
Total Promotion (Liegenschaften)	229 404	205 243

Im ersten Halbjahr 2015 erfolgte die Umklassierung des Entwicklungsprojekts Kriens, Mattenhof II aus den Anlageliegenschaften. Des Weiteren wurde ein Kaufvertrag für den Erwerb des Grundstücks Zürich, Allmendstrasse beurkundet. Für dieses Grundstück wird ein Bauprojekt entwickelt. Die Eigentumsübertragung und die Restzahlung des Kaufpreises werden zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Im Laufe des ersten Halbjahres 2015 wurde das Projekt Meilen, Feldgütliweg fertig gestellt und drei der 14 Wohnungen zu Eigentum übertragen. Bei den fertig erstellten Liegenschaften konnten bei Zürich, Badenerstrasse sieben Wohnungen und bei Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) eine Wohnung zu Eigentum übertragen werden.

10. Anlageliegenschaften

	Geschäfts- liegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwick- lungsliegen- schaften	Anlagelie- genschaften im Bau	2015 Total
1. Halbjahr 2015					
Verkehrswert am 1.Januar	1 364 484	526 891	214 799	142 260	2 248 434
Anlagekosten					
Bestand am 1.Januar	1197116	436451	226883	137163	1 997 612
Zugänge aus Investitionen	4542	1 349	7 246	18 686	31 823
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	535	465	1 000
Aktivierung/Amortisation von Mietanreizen	-82	-64	0	0	-146
Abgänge	-3217	-47 712	0	0	-50 929
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	-6 362	0	-6 362
Kumulierte Anlagekosten am 30.Juni 2015	1 198 358	390 025	228 302	156 313	1 972 998
Neubewertung					
Total am 1.Januar	167 368	90 440	-12 084	5 097	250 822
Höherbewertungen ¹	16 039	13 494	223	4 144	33 900
Tieferbewertungen ¹	-20 008	0	-3 740	-425	-24 173
Abgänge ²	43	-9 962	0	0	-9 919
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	-997	0	-997
Kumulierte Neubewertung am 30.Juni 2015	163 443	93 972	-16 598	8 817	249 634
Verkehrswert am 30.Juni 2015	1 361 801	483 997	211 704	165 130	2 222 632

Im ersten Halbjahr 2015 wurden keine Anlageliegenschaften erworben.

Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

Bülach, Bahnhofstrasse 39	Geschäfts- liegenschaft
Horgen, Seestrasse 43–49	Wohnliegenschaft
Horgen, Seestrasse 63–69	Wohnliegenschaft

Aus dem Verkauf der Liegenschaften zum Preis von total CHF 76,8 Mio. resultierte ein Gewinn von rund CHF 15,8 Mio.

¹ Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per Ende der Berichtsperiode im Bestand der Anlageliegenschaften befinden

² In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

Unter Transfer sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

	von	nach
Kriens, Mattenhof II	Entwicklungs liegenschaften	Promotion (Liegenschaften)

Die Anlageliegenschaften werden durch den unabhängigen Liegenschaftsexperten Wüest & Partner auf Basis der DCF-Methode bewertet. Für die DCF-Bewertungen per 30.Juni 2015 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,28% (per 31.Dezember 2014 4,39%), in der Bandbreite von 3,4% bis 5,6% (per 31.Dezember 2014 3,6% bis 5,6%) verwendet.

Per 30.Juni 2015 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 17,6 Mio. (31.Dezember 2014 CHF 35,6 Mio.). Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmen/-planern für Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungs liegenschaften.

11. Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2015	31.12.2014
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	3 806	3 675
Hypotheken, die innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden ¹	23 260	18 771
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	27 066	22 446
Hypotheken	720 611	758 279
Anleihen	512 202	511 954
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 232 813	1 270 232
Total Finanzverbindlichkeiten	1 259 878	1 292 678

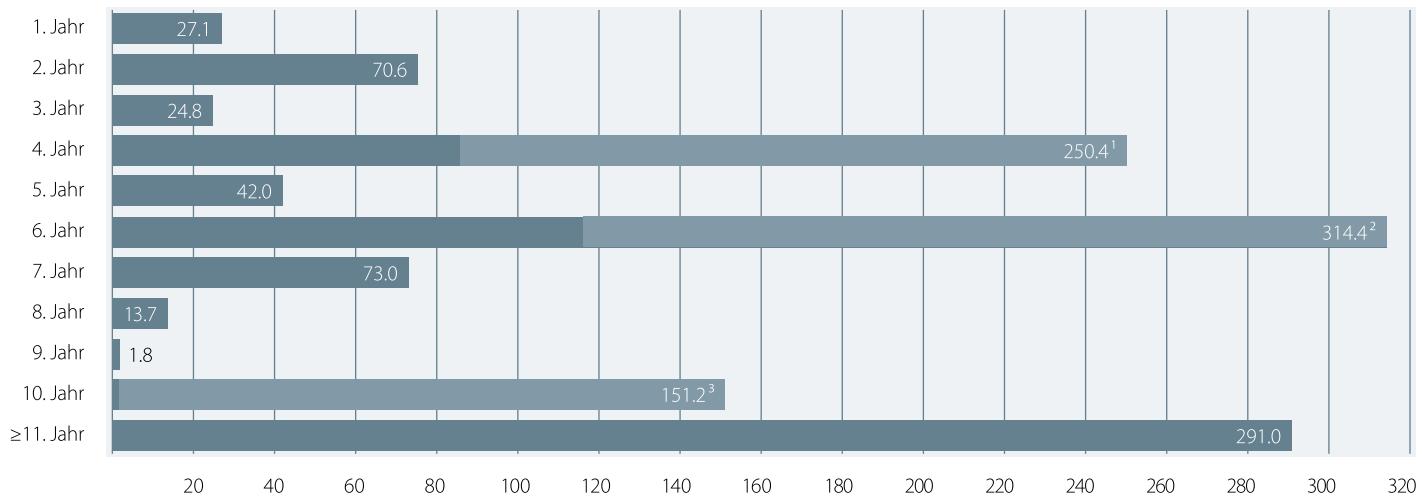
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken. In den Hypotheken, die innert zwölf Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden, sind Baukredite auf Liegenschaften im Bau sowie feste Vorschüsse mit einer Gesamtdauer unter einem Jahr enthalten.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	30.06.2015	31.12.2014
Fällig innerhalb des ersten Jahres	27 066	22 446
Fällig innerhalb des zweiten Jahres	70 639	15 383
Fällig innerhalb des dritten Jahres	24 763	73 624
Fällig innerhalb des vierten Jahres	250 357	201 056
Fällig innerhalb des fünften Jahres	41 987	74 377
Fällig innerhalb des sechsten Jahres	314 390	134 713
Fällig innerhalb des siebten Jahres	73 050	260 323
Fällig innerhalb des achtens Jahres	13 665	54 172
Fällig innerhalb des neunten Jahres	1 765	13 665
Fällig innerhalb des zehnten Jahres	151 197	151 232
Fällig innerhalb des elften Jahres und länger	291 000	291 688
Total Finanzverbindlichkeiten	1 259 878	1 292 678

¹ inkl. Baukredite auf Liegenschaften im Bau

Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur (per 30.Juni 2015)



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30.Juni 2015 8,2 Jahre (31.Dezember 2014 8,6 Jahre).

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

	30.06.2015	31.12.2014
bis zu 1 Jahr	27066	22446
bis 2 Jahre	70639	15383
bis 3 Jahre	24763	73624
bis 4 Jahre	250357	201056
bis 5 Jahre	41987	74377
mehr als 5 Jahre	845066	905792
Total Finanzverbindlichkeiten	1 259 878	1 292 678

Die Zinssätze der Hypotheken wurden in der Vergangenheit mittels Refinanzierungsvereinbarungen teilweise bereits im Voraus abgesichert. Bei solchen Forward Rate Agreements handelt es sich in der Regel um in die Kreditverträge eingebettete Derivate, die 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 Gewinnen und Verlusten per 30.Juni 2015 beträgt CHF 0,3 Mio. (31.Dezember 2014 CHF 0,3 Mio.). Der in die Erfolgsrechnung umgebuchte Betrag beträgt TCHF 29 (Gesamtjahr 2014 TCHF 57). Per 30.Juni 2015 respektive 31.Dezember 2014 bestanden keine neuen solchen Refinanzierungsvereinbarungen, die für Cash Flow Hedges verwendet wurden, bzw. die abgesicherten Finanzverbindlichkeiten liefen bereits.

Mobimo hat im Betrag von CHF 195,5 Mio. (31.Dezember 2014 CHF 195,5 Mio.) separate Zinsabsicherungen (Zinssatz-Swaps) abgeschlossen. Mit diesen Zinsabsicherungen werden Kredite in Form von festen Vorschüssen gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Davon werden CHF 129,2 Mio. (31.Dezember 2014 CHF 129,2 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Der Fair Value dieser Finanzinstrumente mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF -25,9 Mio. (31.Dezember 2014 CHF -22,1 Mio.). Ihre Wertveränderung wird in einen effektiven und einen ineffektiven Teil aufgeteilt. Der effektive Teil der Verkehrswertanpassungen von CHF -1,2 Mio. (31.Dezember 2014 CHF -24,3 Mio.) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Der ineffektive Teil von CHF -2,5 Mio. (31.Dezember 2014 CHF -0,7 Mio.) wurde in der Erfolgsrechnung erfasst.

Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 66,3 Mio. (31.Dezember 2014 CHF 66,3 Mio.), die nicht als Cash Flow Hedges eingestuft werden. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF -10,8 Mio. (31.Dezember 2014 CHF -10,3 Mio.). Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 30.Juni 2015 CHF -36,6 Mio. (31.Dezember 2014 CHF -32,4 Mio.).

¹ Neben den Hypothekarverbindlichkeiten ist die Obligationenanleihe mit einem Buchwert von CHF 164,4 Mio. (Nominalwert CHF 165 Mio.) mit Fälligkeit 29.Oktober 2018 enthalten

² Neben den Hypothekarverbindlichkeiten ist die Obligationenanleihe mit einem Buchwert von CHF 198,3 Mio. (Nominalwert CHF 200 Mio.) mit Fälligkeit 19.Mai 2021 enthalten

³ Neben den Hypothekarverbindlichkeiten ist die Obligationenanleihe mit einem Buchwert von CHF 149,5 Mio. (Nominalwert CHF 150 Mio.) mit Fälligkeit 16.September 2024 enthalten

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

2015	1,5 %-Anleihe (2013–2018)	1,625 %-Anleihe (2014–2021)	1,875 %-Anleihe (2014–2024)	Total
Bestand am 1.Januar	164 349	198 138	149 467	511 954
Amortisation Emissionskosten	83	139	26	248
Bilanzwert am 30.Juni	164 432	198 277	149 493	512 202
Eckwerte	1,5 %-Anleihe (2013–2018)	1,625 %-Anleihe (2014–2021)	1,875 %-Anleihe (2014–2024)	
Volumen	CHF 165 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 150 Mio.	
Laufzeit	5 Jahre (29.10.2013–29.10.2018)	7 Jahre (19.05.2014–19.05.2021)	10 Jahre (16.09.2014–16.09.2024)	
Zinssatz	1,5 % p.a., zahlbar jährlich am 29.10., erstmals am 29.10.2014	1,625 % p.a., zahlbar jährlich am 19.05., erstmals am 19.05.2015	1,875 % p.a., zahlbar jährlich am 16.09., erstmals am 16.09.2015	
Effektivzinssatz	1,6070 %	1,7921 %	1,9264 %	
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	
Valorennummer	22492349	24298406	25237980	

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2015 belief sich auf 2,50 % (Gesamtjahr 2014 2,51 %).

Finanzverbindlichkeiten von CHF 747,7 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (31. Dezember 2014 CHF 780,7). Die Kreditvereinbarungen enthalten teilweise Covenants bezüglich Eigenkapitalanteil, Net Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Portfoliostruktur, die 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 171,6 Mio.

12. Finanzinstrumente

Fair Values

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

Der Fair Value der Zinssatz-Swaps 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 2015 verwendeten Diskontsätze betrugen zwischen –0,25 % und 1,60 % (per 31. Dezember 2014 zwischen 0,41 % und 1,73 %). Für die kotierten Obligationenanleihen entspricht der Fair Value dem Kurs per Stichtag.

	Buchwert 30.06.2015	Fair Value 30.06.2015	Buchwert 31.12.2014	Fair Value 31.12.2014
Hypotheken (Stufe 2)	747 677	835 525	780 724	862 720
Anleihen (Stufe 1)	512 202	542 665	511 954	531 235
	1 259 878	1 378 190	1 292 678	1 393 955

Fair-Value-Hierarchie

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

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

30.Juni 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	–36 608	0
<hr/>			
31.Dezember 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	–32 385	0

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

KONSOLIDIERTER ZWISCHENABSCHLUSS

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

13. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 26. März 2015 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2014 von CHF 9.50 pro Aktie beschlossen und am 7. April 2015 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.–.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1. Januar 2014	6 214 478	-2 148	6 212 330
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	2 128		2 128
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		9 525	9 525
Rückkauf eigener Aktien		-9 000	-9 000
Bestand 31. Dezember 2014	6 216 606	-1 623	6 214 983
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	1 564		1 564
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		406	406
Bestand 30. Juni 2015	6 218 170	-1 217	6 216 953

Per 30. Juni 2015 beträgt das Aktienkapital CHF 180,3 Mio. und setzt sich aus 6 218 170 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 29.– zusammen. Es wurden 1 217 eigene Aktien per 30. Juni 2015 gehalten.

Im ersten Halbjahr 2015 wurden 1 564 Optionsrechte ausgeübt, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,05 Mio. führte.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 34,0 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 173 634 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.–, davon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,001 Mio. durch Ausübung von Optionsrechten, die 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 höchstens zwei Jahren (bis März 2017) 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, als 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.

14. Unternehmenszusammenschluss

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Gesellschaft JJM Participations SA, Lausanne in die Mobimo Holding AG, Luzern fusioniert.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 30.Juli 2015 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Am 29.Juni 2015 wurde der Erwerb eines Grundstückes in Killwangen beurkundet, mit der Absicht, darauf ein Projekt für einen Drittinvestor zu entwickeln. Die Eigentumsübertragung und die Bezahlung des Kaufpreises erfolgten im Verlaufe des Julis.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30.Juni 2015 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30.Juni 2015 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZUR PROMOTION

Ort	Adresse	Grund- stück- flächen in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland und Entwicklungskosten					
Kriens	Mattenhof II	6725	Nein	Feb 2004	
Merlischachen	Chappelmatte Strasse (Burgmatt)	15507	Nein	2014/2015	
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3043	Nein	Mai 2010	
Zürich	Allmendstrasse 92–96 (Manegg) ³	11247	Ja (unbedeutend)		März 2015
		36522			
Immobilien im Bau					
Aarau	Baufeld 4 (Torfeld Süd)	11105	Ja (unbedeutend)	Juni 2001	
Langenthal	Kühlhausstrasse ³	2284	Nein	März 2014	
Luzern	Büttenenhalde	7115	Nein	Dez 2011	
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	6106	Nein	Juni 2007	
		26610			
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte					
Aarau	Buchsstrasse 8	241	Nein	1907	März 2011
Meilen	Feldgüetliweg 143/145 (Gusto)	2687	Nein	Nov 2011	
St. Erhard	Längmatt	5801	Nein	1979	Okt 2012
St. Moritz	Via Maiistra 29 ²	557	Nein	1930	Juli 2010
Uetikon am See	Tramstrasse 12; Bergstrasse 144/146/148 ³	2634	Nein	1921/1924 1952/1957	Jan 2013
Zürich	Badenerstrasse 595 (Station 595)	2389	Nein	1954	Mai 2012
Zürich	Im Brächli 5/7/9 (Collina)	2144	Nein		Aug 2009
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1936	Nein		Mai 2008
		18389			

¹ Status: beurkundeter Kaufvertrag

² Umwandlungsobjekte

³ Verkauf als Projekt

Projektbeschrieb	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 30.06.2015	Realisations- zeitraum	Buchwert 30.06.2015 in TCHF	Verkaufsstand 30.06.2015 ¹
offen	offen	in Planung	offen	9437	offen
78 STWE	offen	in Planung	offen	15365	offen
offen	offen	in Planung	offen	10442	0/1
offen	offen	in Planung	offen	3845	offen
				39 089	
92 STWE	84615	Bauprojekt	2014/2017	33705	28/92
Bürohaus	offen	Bauprojekt	2014/2016	15808	1/1
24 STWE	30345	Bauprojekt	2014/2016	17333	12/24
45 STWE	34395	Bauprojekt	2013/2015	28125	37/45
	149 355			94 971	
Einfamilienhaus	offen	im Verkauf	offen	470	0/1
14 STWE	30080	im Verkauf	2013/2015	19339	4/14
offen	offen	im Verkauf	offen	8365	0/1
offen	offen	in Planung	offen	16355	offen
Grundstück	offen	im Verkauf	offen	9644	1/1
60 STWE	52684	im Verkauf	2013/2014	7921	52/60
17 STWE	27245	im Verkauf	2012/2014	1369	17/17
53 STWE	170473	im Verkauf	2008/2011	31880	44/53
	280 482			95 343	

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

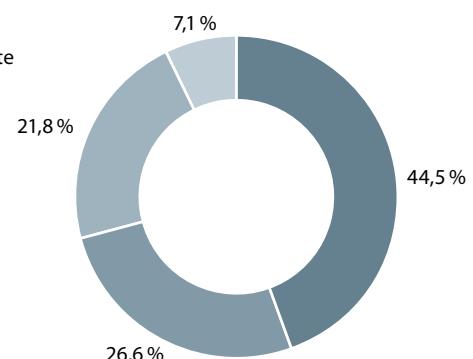
Am 30.Juni 2015 waren 16 Promotionen bilanziert, davon

- 15 Neubauprojekte (31.Dezember 2014: 12)
- 1 Umwandlungsprojekt (31.Dezember 2014: 2)

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

Prozentuale Verteilung der Buchwerte
in CHF

- Zürich
- Zentralschweiz
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz



DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovationsjahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 2004	1975	1998
Aarau	Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	Juni 2001/Okt 2006	1905/1916/1929 1943/1954/1974	
Aarau	Industriestrasse 20 (Polygon)	Juni 2001	2012	
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	2008
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9, Alte Oberfeldstrasse 27/29	Aug 2011	2013	
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 2006	2005	
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	April 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighofstrasse 1	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse 126	Nov 2006	n/a	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	2008
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)	Mai 2010	2013	2013
Lausanne	Flonplex	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Parking du Centre	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Place de la Gare 4	Nov 2009	1961	2000
Lausanne	Place de la Navigation 4–6	Nov 2009	1895	2002
Lausanne	Place de l'Europe 6	Nov 2009	1905	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 2/4/6/8	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 8/10	Nov 2009	1946	1998
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Nov 2009	1918	2004
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Nov 2009	1912	2007
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 20–24	Nov 2009	2013	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 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	Nov 2009	2008	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Nov 2009	2002	
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

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2015 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2015 in % ²	Leerfläche per 30.06.2015 in %
26 980		7,8	2 096	42,9	38,5
32 431		5,7	1 846	0,0	0,0
24 440		5,2	1 263	0,0	0,0
20 610		9,2	1 896	11,6	10,5
67 390		3,9	2 643	0,0	0,0
27 690		5,6	1 558	0,5	0,0
10 240		7,2	733	12,3	12,2
25 430		6,9	1 751	24,1	20,4
20 740		6,9	1 426	8,0	6,1
8 129		6,4	517	0,2	0,0
6 310		4,2	262	4,8	0,0
6 432		5,0	322	0,0	0,0
63 525		5,8	3 660	0,9	1,3
1 886		4,3	80	0,0	0,0
31 775		8,8	2 805	7,6	5,6
64 450		5,0	3 242	0,0	0,0
4 711		4,5	210	0,0	0,0
7 820		5,5	432	0,0	0,0
27 350		5,5	1 494	0,0	0,3
10 820		6,3	676	0,0	0,0
5 582		5,4	303	0,0	0,0
8 090		5,6	454	0,0	0,0
8 065		5,2	423	15,3	12,6
21 980		5,7	1 253	0,0	0,0
21 920		6,0	1 308	0,0	0,0
32 170		5,1	1 628	0,0	0,0
20 090		6,9	1 394	0,0	0,0
2 691		6,7	182	0,0	0,0
6 866		6,7	459	9,6	13,9
12 730		6,8	860	0,0	0,0
7 546		4,8	358	0,0	0,0
8 075		6,6	531	0,0	0,0
2 636		11,9	313	0,0	0,0
5 528		5,5	306	0,0	0,0
40 200		5,2	2 086	0,0	0,0
1 781		4,4	79	0,0	0,0
2 131		3,5	74	0,0	0,0
6 627		5,2	342	0,0	0,0
11 550		6,3	729	25,9	29,3
12 040		6,1	730	0,0	0,0
19 350		6,2	1 195	0,0	0,0
15 180		5,7	863	0,0	0,0
30 230		6,2	1 863	0,0	0,0
32 600		5,2	1 685	0,0	0,0
12 410		4,6	568	7,5	7,8

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovationsjahr
Neuhausen	Victor von Bruns-Strasse 19	März 2007	2007	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 2001	1982	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	März 2007	1989	
St.Gallen	Schochengasse 6	Feb 2004	1974	2000
St.Gallen	St.Leonhardstrasse 22	Dez 2004	1900	2002/2006
St.Gallen	Wassergasse 42/44	Feb 2004	1966	2000
St.Gallen	Wassergasse 50/52	Feb 2004	1998	
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 1999	1994	2002
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 2006	1881	2002/2005
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 1998	1968	2013
Zürich	Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Feb 2014	1976/1992	1999
Zürich	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	Nov 1999	1974	2001/2008
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 1999	1972	2011
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	2011
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	März 2002	1963/1968/1985	1998
Zürich	Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	Mai 2014	1963	2007
Zürich	Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	Mai 2008	2011	

62 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften

Aarau	Baufeld 2 (Torfeld Süd)	Okt 2006	1905/1916/1929/1943/1954	
Kriens	Mattenhof I	März 2005/Feb 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 1/3/5	Nov 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov 2009	1963	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov 2009	2007	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 2001	1976	
Zürich	Albulastrasse; Hohlstrasse	April 2010	1896/1928	

10 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2015 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2015 in % ²	Leerfläche per 30.06.2015 in %
12 590		5,8	725	0,0	0,0
19 380		9,6	1 868	18,2	11,5
12 260		7,1	865	5,4	3,9
17 460		6,4	1 115	0,0	0,0
4 974		5,4	268	0,0	0,0
15 690		6,2	977	6,7	8,4
13 280		6,3	834	0,0	0,0
19 890		7,5	1 498	10,8	8,5
20 800		4,4	917	0,0	0,0
12 410		5,5	686	14,0	13,9
92 190		6,4	5 915	11,2	12,4
57 780		5,6	3 225	0,0	0,0
20 940		6,6	1 382	4,1	4,3
48 650		4,9	2 395	0,0	0,0
14 610		6,7	972	0,6	0,0
15 220		5,9	897	4,2	12,9
126 450		5,2	6 600	0,0	0,0
1 361 801	1 198 358	5,9	80 040	4,8	5,4
18 250		0,0	0,0	0,0	0,0
18 740		0,0	0,0	0,0	0,0
63 730		6,2	3 973	45,3	41,5
3 540		11,4	403	15,1	17,1
3 416		9,4	321	6,4	5,7
976		10,5	102	0,0	0,0
932		3,9	36	0,0	0,0
39 570		7,1	2 791	29,8	37,1
14 350		10,7	1 542	74,9	74,2
48 200		0,0	0,0	0,0	0,0
211 704	228 302	4,3	9 168	42,2	27,3

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	Alleineigentum	13 727	Ja (unbedeutend)
Aarau	Industriestrasse 20 (Polygon)	Alleineigentum	3 840	Ja (Code D) ³
Aesch	Pfeffingerring 201	Alleineigentum	16 034	Keine Angaben
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	Alleineigentum	3 537	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	STWE (773/1000)	2 726	Nein
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Alleineigentum	4 397	Nein
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (930/1000)	4 368	Ja (Code D) ³
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 809	Ja (Tankstelle)
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	3 483	Nein
Horgen	Seestrasse 82	Alleineigentum	0	Nein
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Alleineigentum	6 993	Nein
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	Alleineigentum	25 530	Nein
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse 126	Alleineigentum	2 214	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	19 351	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)	Alleineigentum	12 609	Ja ⁷
Lausanne	Flonplex	Alleineigentum	1 953	Ja ⁸
Lausanne	Parking du Centre	Alleineigentum	5 065	Ja ⁸
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4–6	Alleineigentum	567	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	369	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	391	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Alleineigentum	2 260	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	3 343	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	636	Ja ⁶
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Alleineigentum	972	Ja ⁷
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	510	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	Alleineigentum	587	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	850	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 20–24	Alleineigentum	2 602	Ja
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 26	Alleineigentum	867	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Alleineigentum	1 068	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Alleineigentum	2 733	Ja ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 11	Alleineigentum	612	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Alleineigentum	776	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Alleineigentum	2 614	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Alleineigentum	1 042	Ja ⁵
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

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

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

Objektbeschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 525	64,6	0,0	8,6	1,4	25,4
GH	24 267	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
GH	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6
GH	14 219	28,3	0,0	63,0	0,0	8,7
WH	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0
GH	4 023	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7
GH	4 386	60,4	15,8	15,1	0,0	8,7
GH	8 768	23,5	0,0	64,5	0,0	12,0
GH	9 846	29,6	17,4	26,1	1,1	25,8
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	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5
GH	17 821	8,8	89,4	0,0	0,0	1,8
Baurecht	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	21 152	31,8	4,6	41,9	1,2	20,5
GH	7 925	96,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Baurecht	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	4 769	68,5	0,0	0,0	0,0	31,5
GH – Hotel	2 760	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH – Hotel	902	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 441	66,8	21,2	0,0	0,0	12,0
GH	1 656	77,8	22,2	0,0	0,0	0,0
GH	3 512	49,5	36,2	0,0	0,0	14,3
GH	4 679	8,6	91,4	0,0	0,0	0,0
GH – Anteil Renditeobjekt	5 311	40,1	26,2	0,0	20,7	13,0
GH	7 116	48,2	33,5	3,0	0,0	15,3
GH	2 104	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	3 172	53,9	0,0	8,8	0,0	37,3
GH	3 361	64,4	0,0	0,0	0,0	35,6
GH	2 193	62,5	19,7	0,0	0,0	17,8
GH	2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7
GH	935	46,0	22,1	21,4	0,0	10,5
GH	943	61,8	0,0	0,0	29,8	8,4
GH	7 562	20,0	0,0	0,0	0,0	80,0
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	1 728	62,8	21,7	0,0	0,0	15,5
GH	1 973	40,8	17,7	0,0	0,0	41,5
GH	2 132	57,8	0,0	0,0	25,0	17,2
GH	3 806	79,7	0,0	0,0	0,0	20,3
GH	2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3
GH	5 452	32,3	67,7	0,0	0,0	0,0
GH	4 914	55,3	15,6	0,0	15,7	13,4
WH + GH	1 986	12,6	13,1	0,0	64,6	9,7

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

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

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

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Neuhausen	Victor von Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1596	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7714	Nein
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Alleineigentum	4503	Nein
St.Gallen	Schochengasse 6	Alleineigentum	1316	Nein
St.Gallen	St.Leonhardstrasse 22	Alleineigentum	219	Nein
St.Gallen	Wassergasse 42/44	STWE (867/1000)	1714	Nein
St.Gallen	Wassergasse 50/52	Alleineigentum	1373	Nein
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3635	Ja (Code D) ³
Zürich	Bahnhofplatz 4	Alleineigentum	189	Ja
Zürich	Friedaustrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Alleineigentum	11532	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	Alleineigentum	2151	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2657	Nein
Zürich	Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	Alleineigentum	1139	Nein
Zürich	Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	Alleineigentum	5808	Nein

62 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften 223 195

Aarau	Baufeld 2 (Torfeld Süd)	Alleineigentum	18526	Ja (unbedeutend)
Kriens	Mattenhof I	Alleineigentum	15 792	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Alleineigentum	0	Ja ⁷
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	2733	Ja ⁶
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	2524	Ja ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	Alleineigentum	1835	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2000	Ja ⁵
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9355	Nein
Zürich	Albulastrasse; Hohlstrasse	Alleineigentum	10 266	Ja

10 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft) 63 678

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

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

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

Objektbeschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	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	13 534	39,2	28,6	7,5	0,0	24,7
GH	4 341	68,8	0,0	0,0	0,0	31,2
GH	4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6
GH	1 090	79,1	12,8	0,0	0,0	8,1
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	11 294	64,5	0,8	20,4	0,0	14,3
GH	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
GH	2 588	56,6	0,0	12,0	10,1	21,3
GH	22 568	75,2	3,3	0,0	0,0	21,5
GH	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
GH	6 090	73,4	15,2	1,8	1,3	8,3
GH	6 755	60,6	1,0	0,0	0,0	38,4
GH	3 901	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2
GH	2 675	67,3	0,0	0,0	7,1	25,6
GH – Hotel	22 429	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	354 837	41,4	12,5	16,4	4,3	25,4
GH	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauland	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	25 416	20,9	15,2	47,8	0,0	16,1
GH	3 548	39,4	17,2	0,0	0,0	43,4
GH	3 572	40,0	16,9	0,0	0,0	43,1
GH	586	0,0	0,0	70,5	0,0	29,5
GH	640	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	9 949	31,8	28,7	0,0	0,0	39,5
GH	12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4
GH	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	56 248	32,0	14,1	25,6	0,5	27,8

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN WOHLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovationsjahr
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31 – 35	Aug 2011	2013	
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
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	Avenue 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/April 2013	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	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Dez 2005	2012	
Zürich	Turbinenstrasse 22 – 32	Dez 2010	2013	

19 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31 – 35	Alleineigentum	5305	Nein
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 330	Nein
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 025	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Alleineigentum	478	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Dienstbarkeit	n/a	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja ⁴
Lausanne	Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	Alleineigentum	5 246	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 2	Alleineigentum	254	Ja ⁴
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Alleineigentum	3 827	Ja ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Alleineigentum	853	Nein
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 740	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	7 413	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 221 – 231	Alleineigentum	6 137	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Alleineigentum	2 345	Nein
Zürich	Turbinenstrasse 22 – 32	Alleineigentum	7 431	Nein

19 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

82 424

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 30.06.2015 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Miettertrag

⁴ 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 % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2015 in % ²	Leerfläche per 30.06.2015 in %
29 920		4,2	1 250	2,9	2,5
23 493		4,3	999	6,7	6,5
11 200		4,4	495	5,7	3,6
5 190		5,4	281	0,0	0,0
2 727		5,4	146	0,0	0,0
14 310		4,6	661	0,0	0,0
20 470		4,7	956	0,2	0,2
5 908		5,0	296	0,0	0,0
84 890		4,9	4 145	0,2	2,2
3 460		5,6	194	10,6	9,8
14 389		5,4	778	2,5	1,9
25 710		4,2	1 076	3,6	2,8
18 710		5,8	1 084	4,1	1,4
4 171		4,5	187	1,8	4,3
12 957		5,6	727	5,3	4,8
52 190		4,5	2 354	6,4	5,6
6 102		4,9	300	3,6	0,0
55 210		4,6	2 542	2,5	2,1
92 990		4,5	4 225	20,9	19,6
483 997	390 025	4,7	22 696	6,2	5,0

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	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 %
WH	4 706	0	1	15	26	0	42	0,8
WH	5 226	0	8	18	28	0	54	6,0
WH	2 580	0	6	12	12	0	30	4,5
WH + GH	1 122	0	0	5	1	4	10	6,9
WH	1 073	0	6	3	3	0	12	0,0
WH + GH	2 536	0	0	0	1	9	10	27,6
WH	4 959	0	1	2	28	17	48	2,0
WH + GH	1 313	0	2	0	2	4	8	11,3
WH	10 271	0	19	55	16	11	101	3,2
WH	1 051	1	0	0	4	4	9	9,8
WH	4 367	0	4	20	20	0	44	4,9
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
WH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
WH	7 948	0	5	32	27	5	69	4,1
WH	1 589	0	5	8	5	0	18	0,0
WH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
WH	10 107	6	30	48	12	0	96	12,8
	80 665	17	149	277	288	54	785	6,2

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

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Horgen	Seestrasse 93 (Grob-Areal)	Alleineigentum	Nov 2005	1956/2017
Lausanne	Rue Voltaire 2–12	Miteigentum	Okt 2012	2015
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	Juni 2007	2015
Zürich	Letzigraben 134–136	Alleineigentum	Sept 2006	1958/1975/2016
4	Anlageliegenschaften im Bau			

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Die Fertigstellung der Liegenschaften in Lausanne, Rue Voltaire 2–12 und Regensdorf, Schulstrasse 95 erfolgt im Laufe von 2015; das Bauende der Liegenschaften Zürich, Letzigraben 134–136 und Horgen, Seestrasse 93 (Grob-Areal) ist für 2016 bzw. 2017 geplant.

ANGABEN ZU DEN SELBSTGENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Aarau	Buchserstrasse 27	Alleineigentum	Okt 2006	1885
Küschnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 2002	2006
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	Nov 2009	1932
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	Nov 2009	1912
4	Liegenschaften			

ANGABEN ZU DEN BETEILIGUNGEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Lausanne	Flonplex	Miteigentum 40%	Nov 2009	2003
Lausanne	Parking du Centre	Miteigentum 50%	Nov 2009	2002
Lausanne	Parking Saint-François	Miteigentum 26,5%	Nov 2009	1959
3	Liegenschaften			

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

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

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
28 080	10 542	Ja	GH	16 660
57 210	4 743	Nein	WH	8 372
48 230	16 656	Nein	WH	8 716
31 610	5 003	Ja	WH	6 843
165 130	36 944			40 591

Renovationsjahr	Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
	730	985	Ja (unbedeutend)	selbstgenutzt	399
	10 900	2 125	Nein	GH – selbstgenutzt	2 046
1992/2011	3 428	3 343	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	632
2007	579	850	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	170
	15 637	7 303			3 247

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
9 228	0	Ja ⁵	Multiplexkino	5 256
28 890	0	Ja ⁵	Parking	0
2 325	0	Ja ⁷	Parking	0
40 443				5 256

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ÜBER DIE REVIEW

BERICHT ÜBER DIE REVIEW AN DEN VERWALTUNGSRAT DER MOBIMO HOLDING AG, LUZERN



Einleitung

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der konsolidierten Bilanz der Mobimo Holding AG, Luzern per 30. Juni 2015 und der entsprechenden konsolidierten Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und ausgewählten Anmerkungen (konsolidierte Zwischenberichterstattung) auf den Seiten 18 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 2015 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 read 'Kurt Stocker'.

Kurt Stocker

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reto Kaufmann'.

Reto Kaufmann

Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 30. Juli 2015

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

Performance-Kennzahlen der Mobimo gemäss EPRA

Nachfolgend weist die Mobimo-Gruppe die Performance-Kennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und 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 2015	1. Halbjahr 2014
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	35 560	19 703
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-9 728	-7 242
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	-15 809	-2 321
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen bereinigt	5 362	8 097
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	1 869	-1 274
(v) Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	2 980	1 106
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	1 485	1 350
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Nicht beherrschende Anteile auf obenstehende Positionen	116	374
EPRA-Gewinn	21 835	19 794
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 215 287	6 212 983
EPRA-Gewinn je Aktie	3.51	3.19
B EPRA Net Asset Value	30.06.2015	31.12.2014
NAV gemäss Konzernrechnung	1 193 089	1 217 938
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	46
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	1 193 089	1 217 984
Zuzüglich		
(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 und Beteiligungen)	24 048	11 562
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	39 763	33 375
Abzüglich		
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	36 608	32 385
(v.a) Latente Steuern	126 575	124 779
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	3 586	3 830
EPRA NAV	1 423 669	1 423 916
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	6 216 953	6 216 585
EPRA NAV pro Aktie	229.00	229.05

C Triple Net Asset Value (NNNAV)	30.06.2015	31.12.2014
EPRA NAV	1 423 669	1 423 916
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-36 608	-32 385
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-149 611	-101 978
(iii) Latente Steuern	-126 938	-125 335
EPRA NNNAV	1 110 512	1 164 218
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	6 216 953	6 216 585
EPRA NNNAV pro Aktie	178,63	187,28
D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	30.06.2015	31.12.2014
Anlageliegenschaften – Eigentum	2 222 632	2 248 434
Anlageliegenschaften – Joint Ventures / Funds	38 118	37 444
Promotionen	229 404	205 243
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	-479 724	-434 612
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	2 010 430	2 056 509
Abzug für geschätzte Käuferkosten	0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	2 010 430	2 056 509
Annualisierter Ist-Mietertrag	106 704	107 380
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-15 297	-15 598
Annualisierter Netto-Mietertrag	91 407	91 782
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	91 407	91 782
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,5 %	4,5 %
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,5 %	4,5 %
E EPRA-Leerstandsquote	30.06.2015	31.12.2014
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	5 238	5 660
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	102 736	103 919
EPRA-Leerstandsquote	5,1 %	5,4 %

Die obenstehenden Kennzahlendefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

I. Übersicht

Angaben zur Aktie

Angaben zur Aktie per 30.06. (Vorjahre per 31.12.)	2015	2014	2013	2012	2011
Aktienkapital (in TCHF)	180 327	180 282	180 220	180 058	178 933
Anzahl ausgegebener Namenaktien	6 218 170	6 216 606	6 214 478	6 208 913	6 170 098
Davon eigene Aktien	1 217	1 623	2 148	8 744	1 747
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	29	29	29	29	29
Anzahl ausstehender Namenaktien	6 216 953	6 214 983	6 212 330	6 200 169	6 168 351

Kennzahlen zur Aktie

Kennzahlen in CHF per 30.06.	2015	2014	2013	2012	2011
Gewinn pro Aktie	5.72	3.17	6.66	6.40	6.72
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	4.57	2.24	3.81	3.64	4.29
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	191.91	191.03	193.51	188.44	188.28
Börsenkurs – Höchst	229.40	198.00	213.60	221.10	213.09
Börsenkurs – Tiefst	190.50	184.90	186.50	194.42	178.13
Halbjahresendkurs	190.50	188.00	192.20	219.10	206.55
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	12 387	9 657	12 476	9 307	8 646
Börsenkapitalisierung (in CHF Mio.)	1 184,6	1 168,7	1 194,4	1 360,2	1 117,8

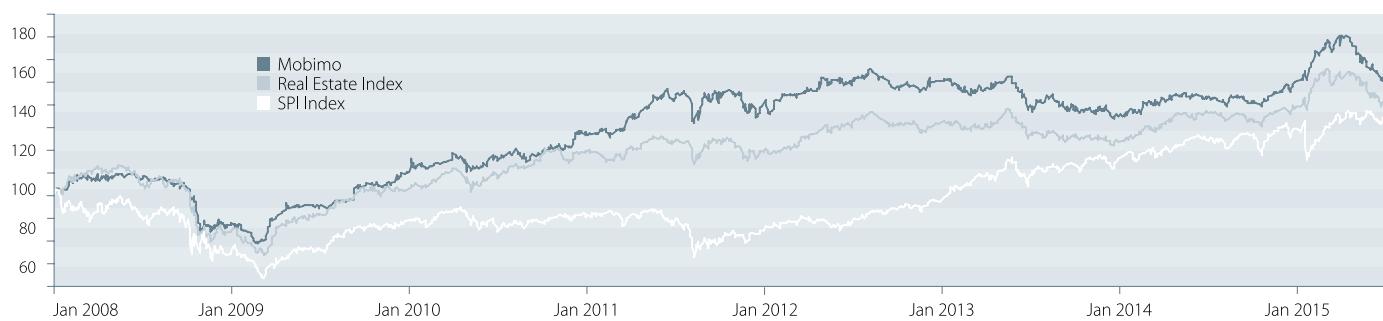
Quelle: SIX Swiss Exchange

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: CH001108872/Bloomberg: MOBN SW Equity/Reuters: MOBN.S.

Aktuelle Börsendaten finden Sie auf www.mobimo.ch.

II. Entwicklung des Aktienkurses

Relative Aktienkursentwicklung der Mobimo gegenüber dem SPI- und Real Estate Index zwischen 1.Januar 2008 und 30.Juni 2015.



Quelle: SIX Swiss Exchange und Bloomberg (zur Vergleichbarkeit sind die drei Indizes per 1.Januar 2008 auf den Indexstand 100 gesetzt worden)

Per 30.Juni 2015 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 190.50 leicht unter dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 191.91. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen entwickelten sich positiv. Im Durchschnitt wurden täglich 12 387 (1. Halbjahr 2014 9 657) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 2,6 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 1,8 Mio.) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie einen Halbjahresumsatz von CHF 319 Mio. (1. Halbjahr 2014 CHF 224 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

III. Obligationenanleihen



Quelle: Bloomberg

Mobimo hat drei Obligationenanleihen ausgegeben, die an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt werden und gemäss Standard für Anleihen kotiert sind.

MOB13: Am 29.Oktober 2013 begab Mobimo erfolgreich eine festverzinsliche Obligationenanleihe in der Höhe von CHF 165 Mio. mit einem Coupon von 1,5% und einer Laufzeit von fünf Jahren.

Valorensymbol: MOB13/Valor: 22492349/ISIN-Code: CH0224923497/Bloomberg: MOBN SW/Reuters: 785VD6.

MOB14: Am 19.Mai 2014 begab Mobimo erfolgreich eine festverzinsliche Obligationenanleihe in der Höhe von CHF 200 Mio. mit einem Coupon von 1,625 % und einer Laufzeit von sieben Jahren.

Valorensymbol: MOB14/Valor: 24298406/ISIN-Code: CH0242984067/Bloomberg: MOBN SW/Reuters: 792ZMZ.

MOB141: Am 16.September 2014 begab Mobimo erfolgreich eine festverzinsliche Obligationenanleihe in der Höhe von CHF 150 Mio. mit einem Coupon von 1,875 % und einer Laufzeit von zehn Jahren.

Valorensymbol: MOB141/Valor: 25237980/ISIN-Code: CH0252379802/Bloomberg: MOBN SW.

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 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 2015 zugestellt.

V. Kontaktadressen und Kalender

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

Aktienregister

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

Generalversammlung 2016

29.März 2016, KKL Luzern

Finanzberichterstattung 2015

11.Februar 2016

ADRESSEN

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



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

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

Der Halbjahresbericht 2015 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:
Michael Kessler, www.profifoto.ch
Vincent Jendly, www.vincentjendly.com

Visualisierung:
comm ag, www.comm.ag

Titelbild

Anlageobjekt im Bau
Mietwohnungen

Lausanne, «Petit Mont-Rond»
Rue Voltaire 2–12





Promotion
Stockwerkeigentum

Meilen, «Gusto»
Feldgüetliweg 143/145





Leidenschaft für Immobilien

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