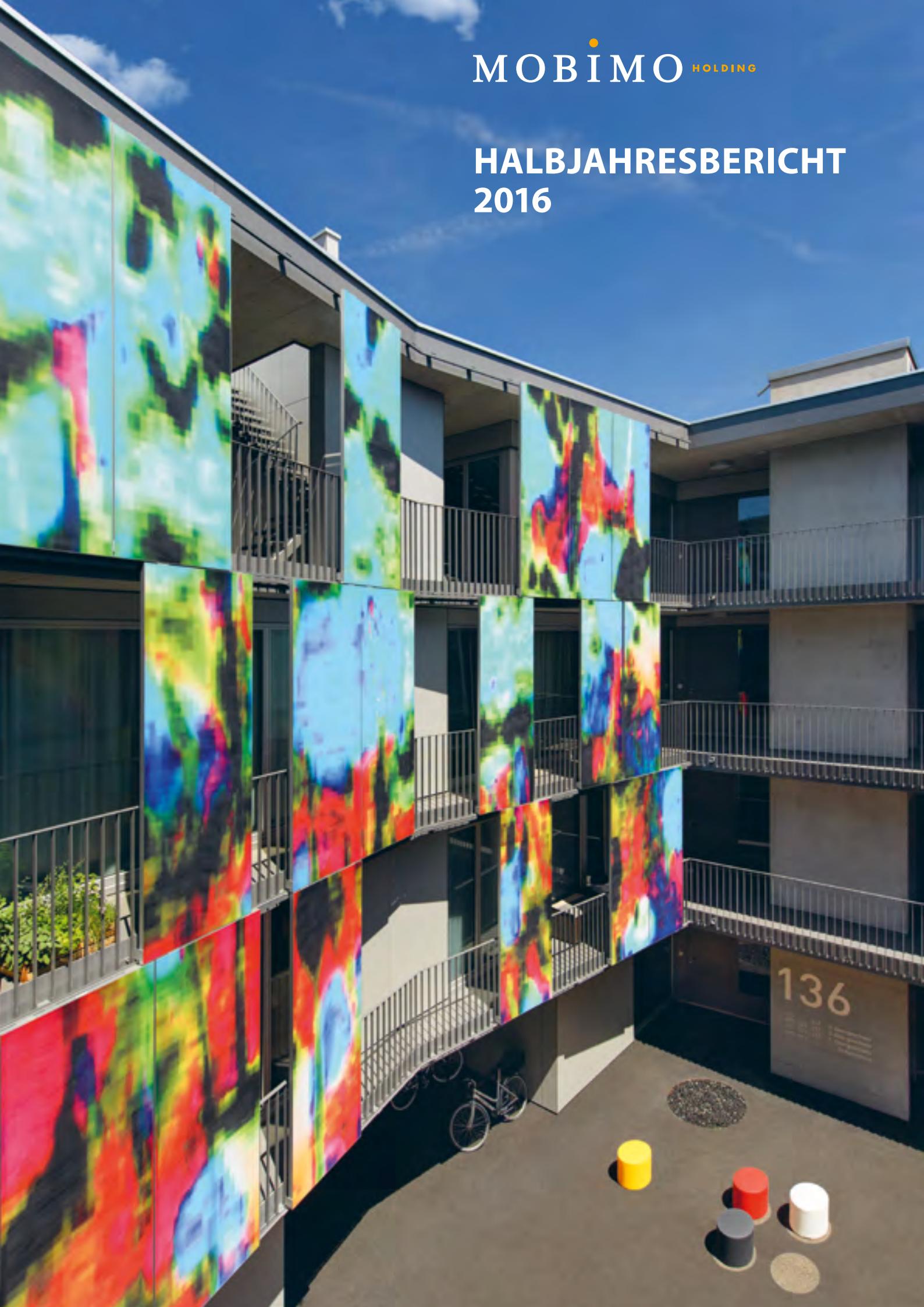


# HALBJAHRESBERICHT 2016



# AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

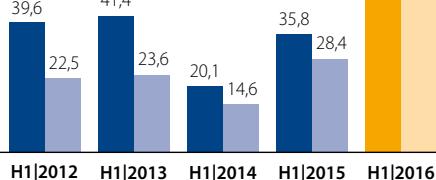
## 1. HALBJAHR 2016

**Mobimo verzeichnet ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2016. Dazu beigetragen haben der Erfolg aus dem Promotions- und Entwicklungsdienstleistungsgeschäft, das positive Ergebnis aus Neubewertung, der Verkauf von zwei Anlageliegenschaften sowie ein positiver Sondereffekt im Bereich der latenten Steuern.**

**Gewinn exkl. Neubewertung,  
den Aktionären  
der MOH zurechenbar**

CHF Mio.  
H1 | 2015: 28,4

# 74,2

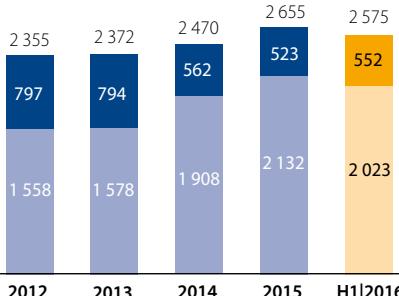


**Gewinn inkl. und exkl. Neubewertung**

CHF Mio.

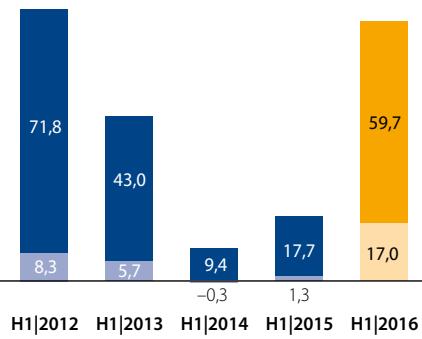
**Gesamtwert des Portfolios**

CHF Mio.



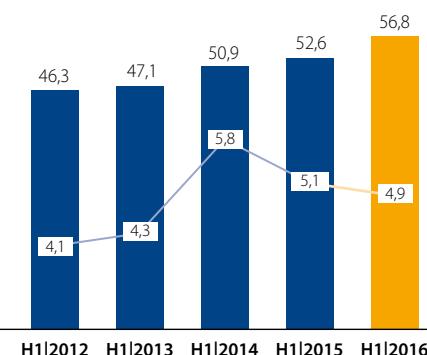
**Erlös und Erfolg aus Verkauf Promotion  
(Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen**

CHF Mio.



**Mietertrag und Leerstandsquote**

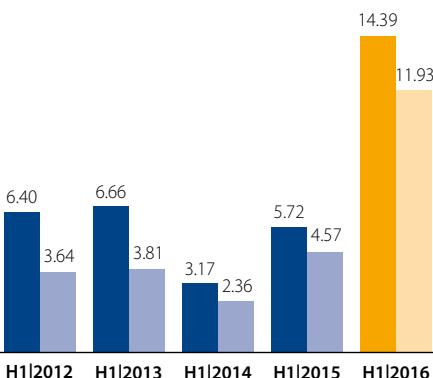
CHF Mio./%



Mietertrag  
Leerstandsquote

**Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung**

CHF



Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung  
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

Ergebnis	Einheit	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	48,3	46,6	3,5
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	17,0	1,3	1 203,5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	33,9	15,8	114,2
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	20,9	9,7	114,5
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	105,2	60,2	74,9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	84,4	50,5	67,2
Gewinn	CHF Mio.	89,8	35,8	150,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	89,5	35,6	151,4
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	74,2	28,4	161,3
 Bilanz				
Bilanzsumme	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Eigenkapital	CHF Mio.	2 937,8	2 952,9	-0,5
Eigenkapitalquote	CHF Mio.	1 273,5	1 264,7	0,7
Eigenkapitalrendite	%	43,3	42,8	1,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	14,6	8,9	64,0
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 359,5	1 366,7	-0,5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	12,1	6,7	80,6
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	2,39	2,46	-2,8
Net Gearing	%	7,3	7,7	-5,2
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung	%	86,4	90,4	-4,4
 Immobilienportfolio				
Wert Gesamtportfolio	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 575	2 655	-3,0
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	2 023	2 132	-5,1
Bruttorendite Anlageobjekte	%	552	523	5,6
Nettorendite Anlageobjekte	%	5,5	5,4	1,9
Leerstand Anlageobjekte	%	4,3	4,3	0,0
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung	%	4,9	4,7	4,3
Ø Leerstand Anlageobjekte	%	4,04	4,08	-1,0
 EPRA				
EPRA-Gewinn	Einheit	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
EPRA-NAV pro Aktie	CHF Mio.	22,4	21,8	2,8
EPRA-Mietertragswachstum like for like	CHF	245,04	229,00	7,0
Aktie	%	0,4	0,7	-42,9
 Mitarbeiter				
Ø Mitarbeiter der Periode (Vollzeitäquivalente)	Einheit	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Mitarbeiter am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	118,8	107,4	10,6
Aktie	Anzahl	128,3	107,8	19,0
 Aktie				
Ausstehende Aktien <sup>1</sup>	Einheit	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
Nominalwert je Aktie	Anzahl	6 215 326	6 216 953	-0,1
NAV je Aktie	CHF	29,00	29,00	0,0
Gewinn je Aktie	CHF	203,89	191,91	6,2
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	14,39	5,72	151,6
Ausschüttung je Aktie <sup>2</sup>	CHF	11,93	4,57	161,1
Börsenkurs der Aktie am 30.06.	CHF	10,00	9,50	5,3
		221,70	190,50	16,4

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien 2 844 = Anzahl ausstehender Aktien 6 215 326.

<sup>2</sup> Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2015 von CHF 10,00 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 29. März 2016.

Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen standen per 31. Dezember 2015 noch rund CHF 151 Mio. zur Verfügung, davon wurden CHF 62 Mio. ausgeschüttet; per 30. Juni 2016 stehen somit noch rund CHF 89 Mio. zur Verfügung.

# UNSER PROFIL

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von über CHF 2,5 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das erstklassige Portfolio zeichnet sich durch sehr gute Lagequalität, Nachhaltigkeit sowie eine diversifizierte Nutzung aus. Unser Fokus liegt auf dem langfristigen Halten, der Bewirtschaftung und wertschöpfenden Entwicklung von Liegenschaften sowie dem Auf- und Ausbau ganzer Areale. Mit den Arealentwicklungen sichern wir uns erstklassige Standorte in der Schweiz mit hervorragenden Investitionsmöglichkeiten.

# UNSERE VISION

Mobimo baut ihre Position in der Schweiz kontinuierlich aus und schafft so langfristig Mehrwert für Aktionäre, Kunden und Partner. Das Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial wird aus attraktiven und nachhaltigen Entwicklungen für das eigene Portfolio sowie für Dritte realisiert. Die klare Strategie und das solide Geschäftsmodell sichern eine stabile, regelmässige Rendite und kontinuierliches Wachstum. Hochmotivierte Mitarbeitende sowie ein von Zuverlässigkeit, Fairness und Professionalität geprägtes Arbeitsumfeld tragen ebenfalls zu unserem Erfolg bei.

# INHALTSVERZEICHNIS

## **Mobimo im Überblick**

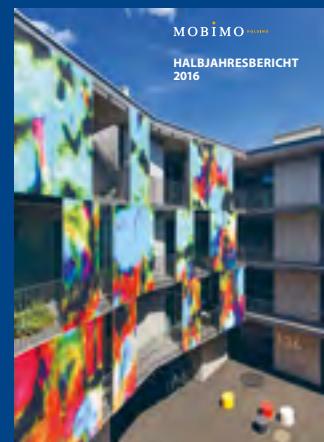
Highlights 1. Halbjahr 2016	1
Brief an die Aktionäre	2
Führungsstruktur	4
Mobimo am Kapitalmarkt	6
Immobilienportfolio	8

## **Strategie und Geschäftsentwicklung**

Strategie und Geschäftsmodell	12
Geschäftsentwicklung Konzern	13

## **Finanzbericht**

Konsolidierter Zwischenabschluss	18
Detailangaben zum Immobilienportfolio	36
Bericht der Revisionsstelle über die Review	52
EPRA-Performance-Kennzahlen	54



Auf wetterfeste Panels gedruckte fotografische Bilder der Künstlerin Annelies Strba schmücken die drei Innenhöfe des Neubaus Letzihof in Zürich.

# HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2016

## HAUSEINWEIHUNG IM LETZIHOF

Das neu erstellte Mehrfamilienhaus mit total 72 Zwei- bis Vierehalb-Zimmer-Wohnungen wurde im März 2016 fertiggestellt und war wenige Wochen später bereits voll vermietet. Das Gebäude im Stadtzürcher Quartier Albisrieden verfügt über drei

helle, miteinander verbundene Innenhöfe. Sie erschliessen das viergeschossige Gebäude und belichten die Wohnungen auf natürliche Weise. Die Böden der Innenhöfe dienen auch als Spielfelder und die dazugehörigen Spielsteine als mobile Sitzgelegenheiten.



## START DER BAUARBEITEN FÜR «LES GARAGES»

Im südlichen Teil des Lausanner Flon-Quartiers erstellt Mobimo moderne, modulare Flächen, die beispielsweise für Handwerksbetriebe, Kunstateliers und Läden geeignet sein werden. Die einzelnen Objekte weisen in der Regel drei Ebenen auf. Das Projekt «Les Garages» entsteht aus ehemaligen Autogaragen, die bis vor Kurzem als Lager genutzt wurden, und wird die Strasse beleben und das Quartier weiter bereichern. Mit den neuen Flächen kann Mobimo auch Mietern aus den «Jumeaux»-Gebäuden, deren Umbau geplant ist, eine neue Fläche bieten.

## MIETVERTRAG MIT SWISSCOM UNTERZEICHNET

Im Mattenhof in Luzern Süd realisiert Mobimo ein urbanes, gut erschlossenes Quartier mit rund 300 Mietwohnungen, über 27 000 m<sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Gastronomieflächen sowie einem Holiday Inn Express-Stadthotel mit 155 Zimmern. Der Mattenhof wird Wohn- bzw. Arbeitsort für 2000 Menschen, darunter 400 Mitarbeiter der Swisscom.

Das Telekommunikationsunternehmen unterzeichnete im ersten Halbjahr 2016 einen Mietvertrag über fünf Stockwerke mit rund 7 500 m<sup>2</sup> Fläche. Neben der Ankermieterin Swisscom entschied sich auch die Genossenschaft Migros Luzern für den neuen Stadtteil in Kriens als Standort eines Migros-Markts.



# ÜBERAUS ERFREULICHES HALBJAHR FÜR MOBIMO

## Mietertrag

CHF Mio.  
H1 | 2015: 52,6

56,8

## Gewinn

CHF Mio.  
H1 | 2015: 35,8

89,8

## Eigenkapitalrendite

%  
H1 | 2015: 6,0

14,6



**Dr. Christoph Caviezel**, CEO, und **Georges Theiler**, Präsident des Verwaltungsrats

## Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Der Geschäftsverlauf bei Mobimo ist anhaltend erfreulich. In einem Wirtschaftsumfeld, das sich stabiler als erwartet präsentierte, erzielte das Unternehmen einen Gewinn von CHF 89,8 Mio. inklusive Neubewertung. Der den Aktionären zurechenbare Gewinn exklusive Neubewertung belief sich auf CHF 74,2 Mio. Das erste Halbjahr 2016 ist somit das erfolgreichste in der Geschichte von Mobimo. Zu diesem Abschluss trugen insbesondere der Erfolg aus dem Promotions- und Entwicklungsdienstleistungsgeschäft, das Ergebnis aus Neubewertung, der Verkauf von zwei Anlageliegenschaften sowie ein Sondereffekt im Bereich der latenten Steuern bei. Auch bei den Mieteinnahmen konnte ein weiteres Wachstum verzeichnet werden. Der Gewinn je Aktie beläuft sich auf CHF 14.39 inklusive und auf CHF 11.93 exklusive Neubewertung.

### Ergebnissebeiträge aus einzelnen Verkäufen

#### in Pipeline reinvestiert

Die Tiefstzinsen sorgen weiterhin für eine hohe Nachfrage institutioneller Investoren, insbesondere nach Wohnliegenschaften. Mobimo war in diesem Transaktionsumfeld im ersten Halbjahr 2016 nicht als Käuferin aktiv. Im Gegenzug nutzte sie die Gelegenheit, zwei Anlageliegenschaften zu attraktiven Preisen zu veräußern. Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ermöglicht es, diese Abgänge mit Reinvestitionen in die Entwicklungen aus der eigenen Pipeline zu kompensieren. Derzeit befinden sich Objekte mit einem Volumen von CHF 340 Mio. im Bau und Projekte für rund CHF 400 Mio. in Planung.

### Gestiegener Ertrag aus Vermietung und Integration der FM Service & Dienstleistungs AG

Der Ertrag aus Vermietung stieg um 7,9% auf CHF 56,8 Mio. Die Zusammensetzung des Umsatzes ist aber nur bedingt mit der Vorjahresperiode vergleichbar. In den letzten zwölf Monaten wurden Anlageliegenschaften mit einem Buchwert von rund CHF 230 Mio. verkauft, zum Jahresende 2015 erwarb Mobimo das Portfolio der Dual Real Estate Investment SA (Verkehrswert von CHF 241,7 Mio. per 31. Dezember 2015) in Genf und übergab den Neubau Letzihof in Zürich mit 72 Wohnungen im Frühjahr 2016 den Mietern.

Die Leerstandsquote liegt trotz umbaubedingter Leerstände weiterhin auf tiefen 4,9%. Im Bestreben der Gesellschaft, noch näher beim Kunden zu sein, integrierte Mobimo das im Jahr 2014 gestartete Joint Venture FM Service & Dienstleistungs AG im ersten Halbjahr 2016 vollständig in die Gruppe. Die FM Service & Dienstleistungs AG erbringt Dienstleistungen insbesondere im Bereich Facility Management für Mobimo-eigene Liegenschaften und deren Mieter.

### Rege Bautätigkeit und gute Vermarktungserfolge

Die Grossbaustellen der Mobimo-Gruppe befinden sich derzeit in Zürich, Kriens und Aarau. Im Spätsommer 2016 wird der Grundstein für das Labitzke-Areal mit 277 Mietwohnungen und Flächen für Gewerbe und Läden gelegt und auf dem Krienser Mattenhof steht der Spatenstich für die Realisierung des urbanen, gemischt genutzten Quartiers an. Mit der Swisscom als Ankermieterin wurde vor Baubeginn ein Vermietungsstand von über 60% erreicht. Im Aarauer

Aeschbach Quartier schreitet die Vollendung der 92 Stockwerkeinheiten gut voran. Die attraktiven Stadtwohnungen werden 2017 bezugsbereit sein und sind bereits jetzt zu 50% verkauft. Auch die Bauarbeiten für die 185 Mietwohnungen, deren Fertigstellung für 2018 geplant ist, wurden in Angriff genommen. Zentrum des neuen Quartiers wird die Aeschbachhalle sein, ein ehemaliges Industriegebäude. Der Hauptmieter für diesen aussergewöhnlichen, für Gastronomie und verschiedene Veranstaltungen idealen Ort wurde im ersten Halbjahr 2016 gefunden. In Lausanne startete Mobimo im südlichen Teil des Flon-Quartiers die Realisierung von «Les Garages», womit attraktive Gewerbeblächen entstehen werden.

### Investitionen Dritte weiter ausgebaut

Die ertragswirksamen Eigentumsübertragungen von Stockwerkeigenen im ersten Halbjahr stammen mehrheitlich aus dem Projekt «Am Meggerwald» in Luzern. Im Bereich Investitionen Dritte wurde der Verkauf einer Parzelle auf dem Mattenhof abgewickelt und in Langenthal erfolgte nach dem Bilanzstichtag – nach mehr als drei Jahren Entwicklungs- und Bautätigkeit – die Übergabe des für 3M EMEA erstellten Bürogebäudes. Mit dem Erwerb einer Zweidrittelpartizipierung an der BSS & M Real Estate AG in Zürich per 1. Juli 2016 baut Mobimo ihre Entwicklungstätigkeit für Dritte weiter aus.

### Ausblick

Das wirtschaftliche Umfeld präsentiert sich besser als aufgrund der Frankenstärke erwartet. Der Immobilienmarkt bleibt attraktiv, nicht zuletzt dank des ausserordentlichen Tiefzinsniveaus. Wir rechnen mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in den urbanen Zentren. Büro- und Verkaufsflächen an ausgezeichneten Standorten und in hochwertigen Liegenschaften sind weiterhin gesucht, insgesamt sind die Marktteilnehmer bei Neu- und Wiedervermietungen aber zurückhaltend. In diesem Marktumfeld ist Mobimo mit ihrem attraktiven Portfolio und der gut gefüllten Entwicklungspipeline gut aufgestellt. Das flexible Geschäftsmodell ermöglicht es, gezielt Chancen zu nutzen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beurteilen die Zukunftsaussichten der Gruppe weiterhin als positiv.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Georges Theiler  
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Christoph Caviezel  
CEO

# FÜHRUNGSSTRUKTUR

## Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat obliegt die strategische Führung des Unternehmens. Er amtet als Aufsichtsorgan und setzt sich aus unabhängigen externen Mitgliedern zusammen. Am 30. Juni 2016 gehörten folgende Personen dem Verwaltungsrat von Mobimo an:



### Daniel Causaz

Ingenieur, MBA

Nationalität: CH

Wohnort: Lausanne, VD

Daniel Causaz ist seit 2009 im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG.

Er ist Mitglied im Audit & Risk Committee.



### Georges Theiler, Präsident

Dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer

Nationalität: CH

Wohnort: Luzern, LU

Georges Theiler ist seit 2000 Mitglied und seit September 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG.

Er ist Mitglied im Immobilien-Committee.



### Brian Fischer

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte

Nationalität: CH

Wohnort: Langnau am Albis, ZH

Brian Fischer ist seit 2008 Mitglied im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG.

Er amtet als Vorsitzender des Immobilien-Committee.



### Peter Schaub, Vizepräsident

Rechtsanwalt

Nationalität: CH

Wohnort: Uster, ZH

Peter Schaub ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Er amtet als Vorsitzender des Audit & Risk Committee und ist Mitglied des Nomination & Compensation Committee.



### Bernard Guillelmon

Ingenieur, Master in Energie, MBA

Nationalitäten: CH und FR

Wohnort: Bern, BE

Bernard Guillelmon nimmt seit 2009 Einstieg in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er ist Vorsitzender des Nomination & Compensation Committee.



### Peter Barandun

Executive MBA HSG

Nationalität: CH

Wohnort: Einsiedeln, SZ

Peter Barandun wurde im März 2015 in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt. Er ist Mitglied im Immobilien-Committee.



### Wilhelm Hansen

lic. rer. pol., Unternehmensberater

Nationalität: CH

Wohnort: Basel, BS

Wilhem Hansen ist seit 2008 im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG.

Er ist Mitglied im Audit & Risk Committee und im Nomination & Compensation Committee.

Verwaltungsrat	Immobilien-Committee
Präsident: Georges Theiler Vizepräsident: Peter Schaub  Peter Barandun, Daniel Causaz, Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Wilhelm Hansen	Brian Fischer (Vorsitzender) Peter Barandun Georges Theiler
Audit & Risk Committee	Peter Schaub (Vorsitzender) Daniel Causaz Wilhelm Hansen
Nomination & Compensation Committee	Bernard Guillelmon (Vorsitzender) Wilhelm Hansen Peter Schaub

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die operative Führung der Konzerngesellschaften. Am 30. Juni 2016 gehörten der Geschäftsleitung folgende Mitglieder an:



**Dr. Christoph Caviezel, CEO**  
 Dr. iur., Rechtsanwalt  
 Nationalität: CH  
 Wohnort: Horgen, ZH  
 Christoph Caviezel ist seit Oktober 2008 CEO der Mobimo-Gruppe. Er leitet direkt die Abteilung Einkauf und Devestition.



**Andreas Häggerli, Leiter Entwicklung**  
 Dipl. Architekt HTL  
 Nationalität: CH  
 Wohnort: Scheuren, BE  
 Andreas Häggerli leitet seit Oktober 2008 die Abteilung Entwicklung. In seinen Verantwortungsbereich fallen Projektentwicklung, Realisierung und Verkauf.



**Thomas Stauber, Leiter Immobilien**  
 Dipl. Bauingenieur ETH/SIA  
 Nationalität: CH  
 Wohnort: Meilen, ZH  
 Thomas Stauber ist seit November 2011 für Mobimo tätig und baute den Geschäftsbereich Investitionen Dritte auf. Seit Juli 2014 leitet er die Abteilung Immobilien.



**Manuel Itten, CFO**  
 Betriebsökonom FH  
 Nationalität: CH  
 Wohnort: Freienbach, SZ  
 Manuel Itten ist seit 2004 für Mobimo tätig. Seit März 2009 amtet er als CFO.



**Marc Pointet,**  
**Leiter Mobimo Suisse romande**  
 Msc ETH in Architektur, Executive MBA HSG  
 Nationalität: CH  
 Wohnort: Lausanne, VD  
 Marc Pointet ist seit November 2006 für Mobimo tätig, seit März 2013 als Leiter Mobimo Suisse romande. Seit April 2015 ist er Mitglied der Geschäftsleitung.

Der vollständige Corporate Governance-Bericht und Angaben zu den Konzerngesellschaften und den Beteiligungen der Gruppe sind auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) publiziert.

# MOBIMO AM KAPITALMARKT

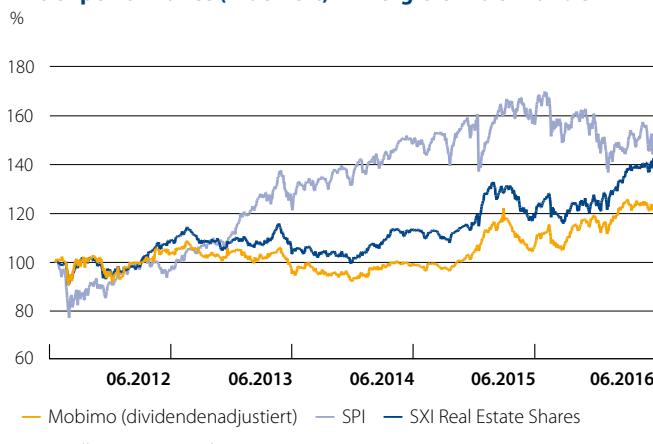
Die Namenaktien der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und sind gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

Valorensymbol	MOBN
Valorennummer	1110887
ISIN-Code	CH0011108872
Bloomberg	MOBN SW Equity
Reuters	MOBN.S

## Entwicklung der Mobimo-Aktie

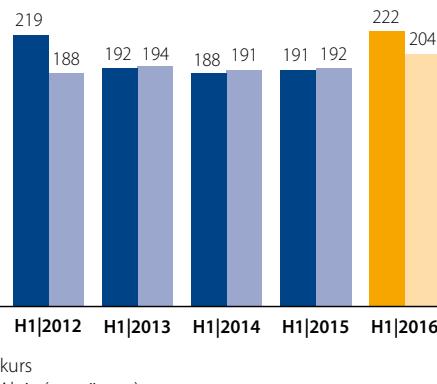
Die Mobimo-Aktie startete bei einem Kurs von CHF 222.70 in das Jahr 2016 und schloss am 30. Juni 2016 bei CHF 221.70. Dies entspricht einer Performance (Total Return) von 4,04%. Der Net Asset Value (NAV) sowie der verwässerte NAV lagen per 30. Juni 2016 nach Ausschüttung der Dividende von CHF 10.00 bei CHF 203.89 (31. Dezember 2015 CHF 202.45). Der Kurs der Mobimo-Aktie lag mit CHF 221.70 per 30. Juni 2016 um 9% über dem NAV. In den vergangenen fünf Jahren ist der Mobimo-Aktienkurs (dividendenadjustiert) um 23,4% gestiegen; die Indizes SPI und SXI Real Estate Shares legten im gleichen Zeitraum um 52,4% bzw. um 42,9% zu.

## Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI



## Aktienkurs gegenüber NAV / Aktie

CHF



Die Mobimo-Aktie weist eine hohe Liquidität und ein hohes Handelsvolumen auf. Im Durchschnitt wurden täglich 12 521 (1. Halbjahr 2015 12 387) Aktien gehandelt. Der Umsatz pro Tag belief sich auf durchschnittlich rund CHF 2,8 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 2,6 Mio.) und das Handelsvolumen auf CHF 344 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 319 Mio.).

## Aktionärsstruktur

Per 30. Juni 2016 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:

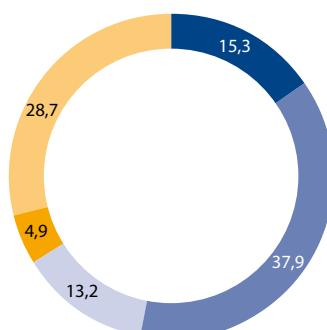
- BlackRock, Inc., 4,97%
- Zuger Pensionskasse, 3,38%

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 30. Juni 2016 100%.

## Zusammensetzung des Aktionariats

%

- Natürliche Personen
- Pensionskassen, Versicherungen, Banken
- Stiftungen, Fonds
- Übrige Unternehmen
- Dispobestand



### Kennzahlen der Mobimo-Aktie

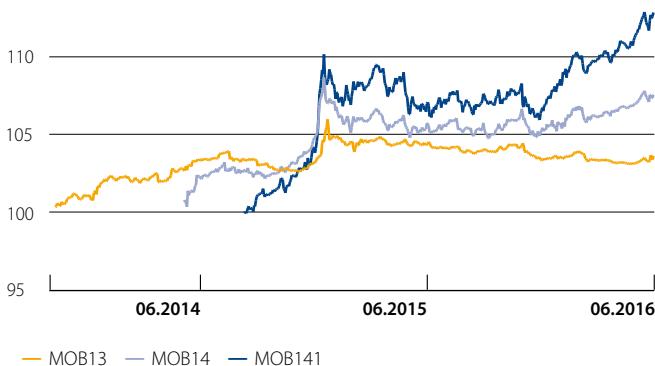
	Einheit	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Angaben zur Aktie per 30.06.</b>						
Aktienkapital	CHF Mio.	180,0	180,2	180,3	180,3	180,3
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	6 207 952	6 214 478	6 216 606	6 218 170	6 218 170
Davon eigene Aktien	Anzahl	8 744	2 148	1 623	1 217	2 844
Ausstehende Namenaktien	Anzahl	6 199 208	6 212 330	6 214 983	6 216 953	6 215 326
Nennwert pro Namenaktie	CHF	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
<b>Kennzahlen der Aktie per 30.06.</b>						
Gewinn je Aktie	CHF	6.40	6.66	3.17	5.72	14.39
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	3.64	3.81	2.36	4.57	11.93
NAV je Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	CHF	188.44	193.51	191.03	191.91	203.89
Bruttodividende für Vorjahr	CHF	9.00	9.00	9.50	9.50	10.00
<b>Kurs der Aktie H1 2016</b>						
Börsenkurs – Höchst	CHF	221.10	213.60	198.00	229.40	234.30
Börsenkurs – Tiefst	CHF	194.42	186.50	184.90	190.50	206.10
Börsenkurs der Aktie am 30.06.	CHF	219.10	192.20	188.00	190.50	221.70
Durschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	9 307	12 476	9 657	12 387	12 521
Börsenkapitalisierung am 30.06.	CHF Mio.	1 360,2	1 194,4	1 168,7	1 184,6	1 378,6

### Mobimo-Anleihen

Für die langfristige Finanzierung des Immobilienportfolios hat Mobimo drei Obligationenanleihen ausgegeben, um das attraktive Zinsniveau zu nutzen und den Bereich der Finanzierungen weiter zu diversifizieren. Die drei Anleihen werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt. Das gesamte Finanzierungsvolumen beträgt CHF 515 Mio.

### Kursentwicklung der Obligationenanleihen

CHF



### Eckdaten zu den Mobimo-Anleihen

Ausgabedatum	29.10.2013	19.05.2014	16.09.2014
Valorensymbol	MOB13	MOB14	MOB141
Valorennummer	22 492 349	24 298 406	25 237 980
ISIN-Code	CH0224923497	CH0242984067	CH0252379802
Ausgabevolumen	CHF 165 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 150 Mio.
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW
Reuters	785VD6	792ZMZ	797G6K
Zinssatz	1,5%	1,625%	1,875%
Laufzeit	5 Jahre	7 Jahre	10 Jahre
Verfall	29.10.2018	19.05.2021	16.09.2024
Kurs am 30.06.2016	CHF 103.60	CHF 107.40	CHF 112.90
Rendite auf Verfall	-0,044%	0,107%	0,286%

# IMMOBILIEN- PORTFOLIO

**Per 30. Juni 2016 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 137 Liegenschaften.**  
**Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2023 Mio. und Entwicklungsoobjekten im Wert von CHF 552 Mio. zusammen.**

## Anlageobjekte

79% des Immobilienportfolios bestehen aus Anlageobjekten, die sowohl in Bezug auf die Standorte – die bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräume – als auch auf die Nutzung breit diversifiziert sind. Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte mit 460 000 m<sup>2</sup> Mietflächen beläuft sich per 30. Juni 2016 auf CHF 110 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte.

## Kennzahlen zum Portfolio

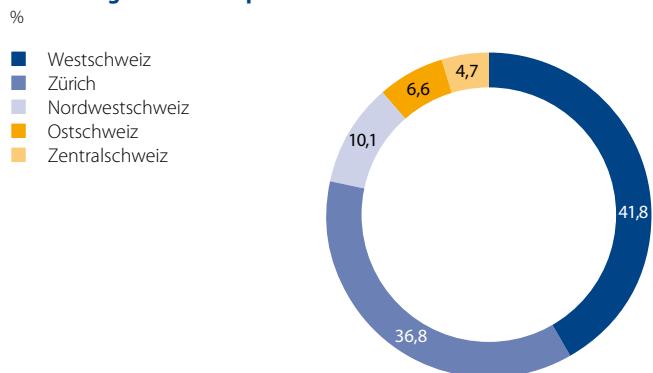
CHF Mio.	30.06. 2016	%	31.12. 2015	%
<b>Anlageobjekte</b>	<b>2 023</b>	<b>79</b>	<b>2 132</b>	<b>80</b>
Geschäftsliegenschaften	1 368	53	1 372	52
Wohnliegenschaften	655	26	760	28
<b>Entwicklungsobjekte</b>	<b>552</b>	<b>21</b>	<b>523</b>	<b>20</b>
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	180	7	171	6
Wohnliegenschaften (Anlage)	139	5	125	5
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	36	1	29	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	198	8	198	8

## Eigenes Portfoliomanagement-Team

Mobimo betreut das Portfolio mit einem eigenen Portfoliomanagement-Team und ist dadurch nahe am Markt und an den Miethalten. Die Pflege der Beziehungen zu den Miethalten, der hohe Vermietungsgrad, ein straffes Kostenmanagement und passende Vermarktungsmassnahmen tragen zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung bei.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen 20,6% der Mieterträge. Die bestehenden festen Mietverträge weisen primär eine mittel- bis langfristige Fälligkeitsstruktur auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 6,8 Jahre.

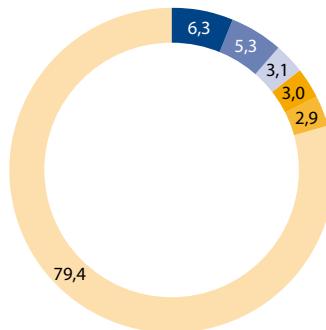
## Verteilung Immobilienportfolio nach Wirtschaftsräumen



## Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

- SV Group
- Swisscom-Gruppe
- Coop-Gruppe
- Senevita AG
- Migros-Gruppe
- Übrige Mieter



### Entwicklungsobjekte

Mobimo alimentiert kontinuierlich das eigene Anlageportfolio mit der gezielten Entwicklung von Wohn- und Geschäfts liegenschaften. Die neu erstellten Anlageobjekte steigern die Qualität des Portfolios weiter.

Derzeit plant und realisiert Mobimo Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 940 Mio., davon entfallen CHF 740 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 200 Mio. auf Promotionsobjekte.

Neben den Entwicklungen für das eigene Portfolio bzw. für den Verkauf sind Entwicklungsleistungen für Dritte ein weiteres Tätigkeitsfeld von Mobimo. Das Angebot umfasst Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren. Die Form der Zusammenarbeit mit Partnern ergibt sich aus den Bedürfnissen und der Projektphase. Auch hier wird der Fokus auf eine nachhaltige Umsetzung gelegt.



### Ausgewählte Arealentwicklungen

Mobimo entwickelt an erstklassigen Standorten in der Schweiz Areale zu modernen, durchmischten Quartieren mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Auf der untenstehenden Karte sind die wichtigsten Areale und deren Flächen angegeben.



NAVYBOOT

Regus Vendeur à Autres

Centre de biométrie et des documents d'identité

OKAIDI

+ STROMMER –

RAIFFEISEN

RAIFFEISEN

# STRATEGIE UND GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG

Strategie und Geschäftsmodell

12

Geschäftsentwicklung Konzern

13



# STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

## Die klare, langfristige Strategie sowie ein bewährtes und solides Geschäftsmodell stellen das Erreichen unserer Vision und der langfristigen Ziele sicher.

Mobimo plant, baut und unterhält einerseits renditestarke Anlageobjekte und realisiert andererseits Entwicklungsobjekte mit beachtlichem Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial. Dies wird durch eine solide Finanzierung mit einem hohen Eigenkapitalanteil von mindestens 40% gewährleistet.

Neben der langfristig gesicherten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement das zentrale Fundament für das Management und den Ausbau des hochwertigen Anlageportfolios. Das Anlageportfolio besteht aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis und einer entsprechend stabilen Ertragslage.

Wertsteigerungspotenziale und zusätzlich Kapitalgewinne werden mittels Entwicklungen realisiert. Daneben bietet der Bereich Investitionen Dritte Entwicklungsleistungen für Dritte bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren an. Zudem werden Wohnungen im Stockwerkeigentum realisiert und dem neuen Eigentümer veräussert.

### Langfristig orientierte Strategie

#### 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 Zukunfts-erwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert in zukunftsträchtige Standorte in 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 ermöglichen die konsequent angestrebte Werterhaltung und Wertsteigerung.

#### Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

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

## Mehrwert für Aktionäre und Nutzer der Mobimo-Liegenschaften

#### Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, ausgewogen zwischen heutiger Gewinnerzielung und langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung 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 regelmässige, attraktive Ausschüttung aus.

# GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG KONZERN

**Mobimo ist sehr erfolgreich in das Geschäftsjahr 2016 gestartet und erzielte das bisher höchste Ergebnis eines ersten Halbjahrs in ihrer Geschichte. Die Berichtsperiode war geprägt vom Erfolg aus Verkauf Promotion und Entwicklungsdienstleistungen, von einem weiteren Wachstum der Mietennahmen sowie von erfolgreichen Verkäufen einzelner Anlageliegenschaften.**

## Ertragslage

- Steigerung des Unternehmensgewinns im erfolgreichen ersten Halbjahr von CHF 35,8 Mio. (1. Halbjahr 2015) auf CHF 89,8 Mio.,
- Deutliche Steigerung des EBIT um 74,9% auf CHF 105,2 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 60,2 Mio.). EBIT vor Neubewertung um 67,2% auf CHF 84,4 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 50,5 Mio.) erhöht,
- Erhöhung des Erfolgs aus Verkauf Promotion und Entwicklungsdienstleistungen auf CHF 17,0 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 1,3 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2016 stieg der Ertrag aus Vermietung um 7,9% auf CHF 56,8 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 52,6 Mio.). Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung lag mit 15% (1. Halbjahr 2015 11%) über der Vorjahresperiode, daraus resultierte ein um 3,5% höherer Erfolg aus Vermietung von CHF 48,3 Mio. (1. Halbjahr CHF 46,6 Mio.). Die Leerstandsquote lag per 30. Juni 2016 mit 4,9% (31. Dezember 2015 4,7%) weiterhin auf einem tiefen Niveau. Die tiefe Leerstandsquote basiert auf einem guten Vermietungserfolg und dem aktiven Portfoliomanagement.

Das jährliche Mietertragspotenzial reduzierte sich im ersten Halbjahr mit den Verkäufen von zwei Anlageliegenschaften um CHF 5 Mio. Kompensiert wird die Reduktion im Laufe des Geschäftsjahrs 2016 mit der Fertigstellung der beiden Anlageliegenschaften:

- Kriens, Sternmatt 6 (Parkhaus),
- Zürich, Letzigraben (Wohnliegenschaft).

Daraus resultiert wieder eine Zunahme des jährlichen Mietertragspotenzials um CHF 3 Mio.

Weiteres Mietertragspotenzial im Betrag von über CHF 30 Mio. ergibt sich aus der geplanten Realisierung der folgenden Projekte aus der bestehenden Pipeline:

- Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd),
- Horgen, Seestrasse 93 (Grob Areal),
- Kriens, Mattenhof I,
- Lausanne, Rue Côtes-de-Montbenon (Les Garages),

- Lausanne, Rue Côtes-de-Montbenon (Flon),
- Lausanne, Rue de Genève 19/21 (Jumeaux),
- Lausanne, Vigie 3,
- Zürich, Hohlstrasse.

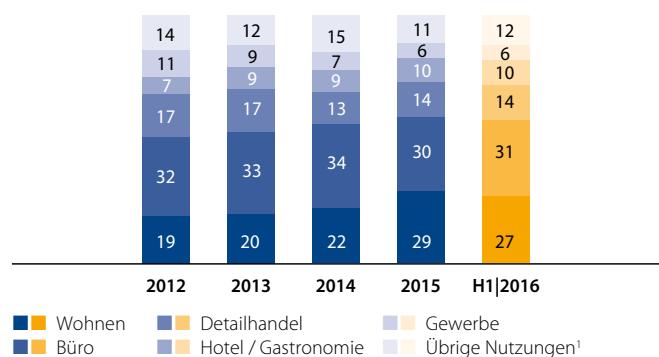
Das Potenzial wird mit der Fertigstellung der Projekte realisiert werden.

## Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2016	H1 2015	Veränderung in %
Erfolg Vermietung	CHF Mio.	48,3	46,6	3,5
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	17,0	1,3	1 203,5
Verkaufserfolg Anlagen	CHF Mio.	33,9	15,8	114,2
EBIT inkl. Neubewertung	CHF Mio.	105,2	60,2	74,9
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	84,4	50,5	67,2
Finanzergebnis	CHF Mio.	-14,7	-17,5	16,0
Steueraufwand	CHF Mio.	-2,9	-8,1	64,2
Gewinn	CHF Mio.	89,8	35,8	150,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	74,2	28,4	161,3

## Mietertrag nach Nutzungsart (Portfolio ohne Promotion)

%



<sup>1</sup> Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

## Strategie und Geschäftsentwicklung

Geschäftsentwicklung Konzern

Der Ertrag aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen erreichte bereits im ersten Halbjahr CHF 59,7 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 17,7 Mio.). Damit wurde auch eine markante Steigerung des Erfolgs aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen auf CHF 17,0 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 1,3 Mio.) erwirtschaftet. Es wurden im ersten Halbjahr insgesamt 23 Wohnobjekte im Stockwerkeigentum und ein Baugrundstück an neue Eigentümer übertragen. Aus erbrachten Entwicklungsdienstleistungen resultierte zudem ein zusätzlicher Erlös.

Die übertragenen Wohnobjekte im Stockwerkeigentum stammen hauptsächlich aus dem Projekt:

- Luzern, Büttenenhalde.

Das folgende Baugrundstück wurde übertragen:

- Kriens, Mattenhof II.

Die hohe Nachfrage im Transaktionsmarkt wurde mit dem ausserordentlichen Verkauf von zwei Anlageliegenschaften zur Realisierung von attraktiven Gewinnen genutzt. Mit den Verkäufen wurde ein Erlös von CHF 153,2 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 76,8 Mio.) erzielt und ein Erfolg von CHF 33,9 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 15,8 Mio.) erwirtschaftet.

Der durchschnittliche Diskontsatz für Neubewertungen per 30. Juni 2016 sank marktbedingt auf 4,04% (31. Dezember 2015 4,08%), was sich erneut insbesondere auf die Bewertungen der Wohnliegenschaften positiv auswirkte. Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 20,9 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 9,7 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2016 wurde mit einem Gewinn vor Steuern (EBT) von CHF 92,8 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 43,9 Mio.) ein um 111,4% höheres Ergebnis erwirtschaftet.

Der Steueraufwand liegt mit CHF 2,9 Mio. deutlich unter jenem des ersten Halbjahrs 2015 mit CHF 8,1 Mio. Dies ergab sich aus einem einmaligen Sondereffekt bei der Berechnung der latenten Steuern aufgrund einer gesetzlich neu geregelten Reduktion eines künftigen kantonalen Steuersatzes.

Mit CHF 89,8 Mio. wurde im ersten Halbjahr ein um 150,8% höherer Gewinn inklusive Neubewertung (1. Halbjahr 2015 CHF 35,8 Mio.) erzielt. Mit einem den Aktionären zurechenbaren Gewinn

exklusive Neubewertung von CHF 74,2 Mio. (1. Halbjahr 2015 CHF 28,4 Mio.) wird die Vorjahresperiode um 161,3% übertroffen. Mit dem sehr guten Geschäftsverlauf legte Mobimo die Basis für diese Entwicklung.

## Finanz- und Vermögenslage

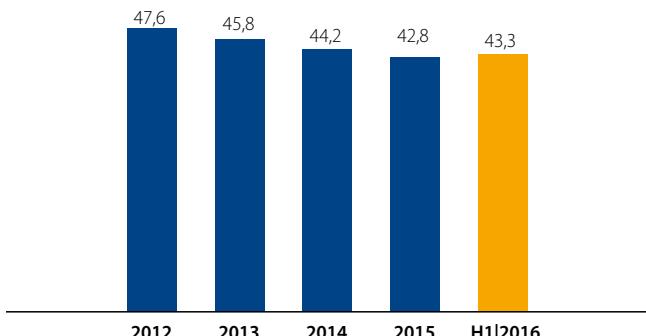
- Bilanzsumme mit CHF 2 937,8 Mio. auf dem Vorjahresniveau (31. Dezember 2015 CHF 2 952,9 Mio.),
- Solide Eigenkapitalquote von 43,3% (31. Dezember 2015 42,8%) als Grundlage für weiteres qualitatives Wachstum,
- Eigenkapitalrendite von 14,6% (31. Dezember 2015 8,9%).

## Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

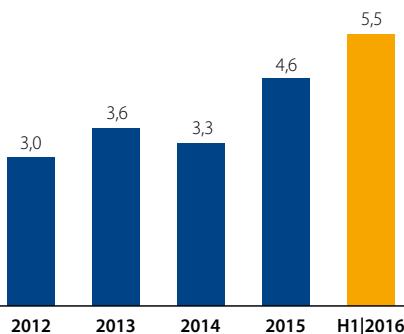
	Einheit	30.06. 2016	31.12. 2015	Veränderung in %
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 385,5	2 467,7	-3,33
Umlaufvermögen	CHF Mio.	552,3	485,2	13,83
Eigenkapital	CHF Mio.	1 273,5	1 264,7	0,70
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung	%	14,6	8,9	64,04
Eigenkapitalrendite exkl. Neu- bewertung	%	12,1	6,7	80,60
Fremdkapital	CHF Mio.	1 664,3	1 688,2	-1,42
• kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	176,4	138,3	27,55
• langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 487,9	1 549,9	-4,00
Eigenkapitalquote	%	43,3	42,8	1,17

## Eigenkapitalquote

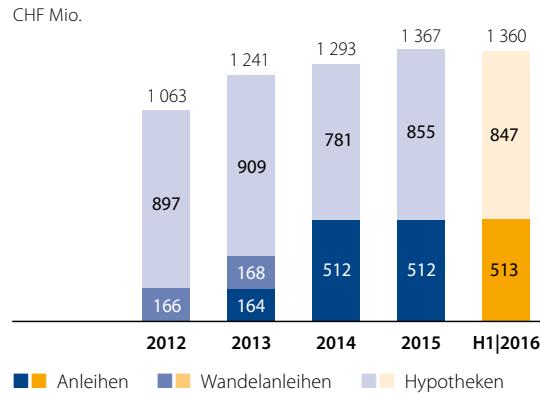
%



### Zinsdeckungsfaktor



### Finanzverbindlichkeiten



Die Bilanzsumme blieb zum Ende des ersten Halbjahrs 2016 mit CHF 2'937,8 Mio. praktisch unverändert (31. Dezember 2015 CHF 2'952,9 Mio.). Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme liegt am Ende der Periode mit 81,2% (31. Dezember 2015 83,6%) leicht tiefer. Diese Abnahme resultiert insbesondere aus den Verkäufen der beiden Anlageliegenschaften, die teilweise bereits wieder durch die Bestandszunahme aufgrund der laufenden Investitionen in Liegenschaften im Bau kompensiert wurden.

Mit einer Eigenkapitalquote von 43,3% per 30. Juni 2016 (31. Dezember 2015 42,8%) verfügt Mobimo über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Dies sichert eine stabile Ausgangsbasis für weiteres qualitatives Wachstum. Gemäss der Mobimo-Strategie soll die Eigenkapitalquote 40% nicht unterschreiten. Der Zinsdeckungsfaktor liegt im ersten Halbjahr mit 5,5 wieder deutlich über dem Zielwert von 2,0. Das bedeutet, dass Mobimo gut in der Lage ist, die finanziellen Verpflichtungen aus der operativen Geschäftstätigkeit zu finanzieren.

Mobimo strebt eine solide Kapitalbasis an. Bezuglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing von maximal 150%. Am Ende des ersten Halbjahrs 2016 lag das Net Gearing bei 86,4% (31. Dezember 2015 90,4%).

Die Finanzverbindlichkeiten bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf 2,39% (31. Dezember 2015 2,46%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit

7,3 Jahren (31. Dezember 2015 7,7 Jahre) weiterhin im anvisierten langfristigen Bereich. Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden.

### Ausblick

Im anspruchsvollen makroökonomischen Umfeld setzt Mobimo auf ein Höchstmaß an Spezialwissen und Flexibilität in der Allokation der Mittel und Kräfte. Das bewährte Geschäftsmodell ermöglicht diese Anpassungsfähigkeit. Mobimo verfügt über anerkannte Kompetenzen, bewegt sich agil im Markt und versteht es, Opportunitäten zu nutzen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beurteilen deshalb die Zukunftsaussichten der Gruppe weiterhin als positiv. Sie sind bestrebt, die Erwartungen der Aktionäre kurz-, mittel- und langfristig zu erfüllen. Dazu gehört auch die Fortsetzung der attraktiven und stabilen Dividendenpolitik.

Manuel Itten  
CFO





# FINANZBERICHT

Konsolidierter Zwischenabschluss	18
Detailangaben zum Immobilienportfolio	36
Bericht über die Review an den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG, Luzern	52
EPRA-Performance-Kennzahlen	54

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss

# KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	H1 2016	H1 2015
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	56 778	52 624
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	7	59 666	17 695
Sonstige Erlöse		1 052	354
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>117 496</b>	<b>70 672</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	38 191	33 900
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	-17 327	-24 173
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>20 864</b>	<b>9 728</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	6	<b>33 861</b>	<b>15 809</b>
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-8 525	-6 004
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	7	-42 681	-16 392
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-51 205</b>	<b>-22 396</b>
Aktivierte Eigenleistungen		2 605	3 475
Personalaufwand		-11 728	-10 991
Betriebsaufwand		-3 822	-3 889
Verwaltungsaufwand		-1 559	-1 198
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>106 512</b>	<b>61 211</b>
Abschreibungen		-878	-790
Amortisationen		-392	-240
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>105 241</b>	<b>60 181</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		2 205	1 202
Finanzertrag		383	162
Finanzaufwand		-15 102	-17 664
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-14 718</b>	<b>-17 501</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>92 728</b>	<b>43 882</b>
Steueraufwand	12	-2 939	-8 131
<b>Gewinn</b>		<b>89 790</b>	<b>35 752</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		89 454	35 560
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		335	192
EBITDA exkl. Neubewertung		85 647	51 483
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		84 377	50 454
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		71 864	34 155
Gewinn je Aktie in CHF	13	14.39	5.72
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	13	14.39	5.72

# KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	H1 2016	H1 2015
<b>Gewinn</b>		<b>89 790</b>	<b>35 752</b>
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		<b>-14 901</b>	<b>-992</b>
• Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	10	-19 196	-1 244
• Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge		79	-29
• Steuereffekte		4 217	281
<b>Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		<b>-2 716</b>	<b>-635</b>
• Neubewertung Personalvorsorge		-3 314	-788
• Steuereffekte		598	154
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-17 617</b>	<b>-1 626</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		-17 617	-1 626
Davon nicht beherrschende Anteile		0	0
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>72 173</b>	<b>34 125</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		71 837	33 933
Davon nicht beherrschende Anteile		335	192

**Finanzbericht**

Konsolidierter Zwischenabschluss

# KONSOLIDIERTE BILANZ

TCHF	Erläuterungen	30.06.2016	31.12.2015
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		258 861	222 897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9 705	3 839
Forderungen aus Ertragssteuern		4 533	4 005
Sonstige Forderungen		41 566	24 391
Promotion (Liegenschaften)	8	233 696	226 564
Aktive Rechnungsabgrenzung		3 928	3 523
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>552 289</b>	<b>485 218</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
• Geschäfts liegenschaften	6	1 353 149	1 357 011
• Wohnliegenschaften	6	655 432	760 117
• Entwicklungsliegenschaften	6	146 114	142 470
• Anlageliegenschaften im Bau	6	172 250	153 170
Sachanlagen			
• Selbst genutzte Liegenschaften		14 829	15 269
• Übrige Sachanlagen		3 403	3 117
Immaterielle Anlagen		7 612	6 892
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		26 544	25 639
Finanzanlagen		1 849	1 849
Latente Steuerguthaben		4 292	2 126
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>2 385 474</b>	<b>2 467 660</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2 937 763</b>	<b>2 952 878</b>

TCHF	Erläuterungen	30.06.2016	31.12.2015
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	79 795	24 403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18 746	16 963
Laufende Steuerverbindlichkeiten		24 317	57 798
Sonstige Verbindlichkeiten		5 951	5 425
Käuferanzahlungen		14 052	12 354
Passive Rechnungsabgrenzung		33 502	21 363
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>176 362</b>	<b>138 306</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	1 279 671	1 342 254
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		9 452	5 840
Derivative Finanzinstrumente	9 / 10	57 187	38 998
Latente Steuerverbindlichkeiten		141 623	162 789
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 487 933</b>	<b>1 549 880</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 664 295</b>	<b>1 688 187</b>
<b>Eigenkapital</b>	11		
Aktienkapital		180 327	180 327
Eigene Aktien		-620	-262
Kapitalreserven		207 450	269 577
Gewinnreserven		880 110	808 975
<b>Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>1 267 267</b>	<b>1 258 617</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>6 201</b>	<b>6 074</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 273 468</b>	<b>1 264 691</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>2 937 763</b>	<b>2 952 878</b>

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss

# KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	H1 2016	H1 2015
Gewinn vor Steuern		92 728	43 882
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	6	-20 864	-9 728
Aktienbasierte Vergütungen		476	233
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisation von Mietanreizen		1 316	1 265
Amortisation auf immaterielle Anlagen		392	240
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	-33 861	-15 809
Gewinn aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		-2	0
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-2 205	-1 202
Finanzergebnis		14 718	17 501
Veränderungen			
• Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-5 236	-612
• Promotion (Liegenschaften)		13 066	-16 073
• Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-34 481	750
• Personalvorsorgeverbindlichkeiten		298	278
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-3 136	-5 632
• Käuferanzahlungen		1 198	5 438
• Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		9 514	1 655
Bezahlte Ertragssteuern		-38 160	-9 894
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>		<b>-4 240</b>	<b>12 293</b>
Akquisition von Tochtergesellschaften, netto übernommene flüssige Mittel		395	0
Investitionen in Anlageliegenschaften		-24 850	-35 131
Investitionen in Sachanlagen		-706	-482
Investitionen in immaterielle Anlagen		-1 020	-709
Devestition Sachanlagen		2	0
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	6	152 436	76 654
Erhaltene Dividenden		1 239	1 150
Erhaltene Zinsen		31	50
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>127 527</b>	<b>41 531</b>
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	9	-7 061	-32 968
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen		0	45
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen		-62 153	-59 061
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen		-208	0
Erwerb eigener Aktien		-1 511	0
Bezahlte Zinsen		-16 391	-15 065
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-87 323</b>	<b>-107 048</b>
<b>Zunahme / Abnahme flüssige Mittel</b>		<b>35 964</b>	<b>-53 225</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		222 897	227 380
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>258 861</b>	<b>174 156</b>

# KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

TCHF	Erläut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	Nicht- beherr- schende Anteile	Total Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2015</b>		<b>180 282</b>	<b>-315</b>	<b>328 615</b>	<b>-16 436</b>	<b>725 793</b>	<b>709 357</b>	<b>1 217 938</b>	<b>4 582</b>	<b>1 222 520</b>
Gewinn H1 2015						35 560	35 560	35 560	192	35 752
Cash Flow Hedges:	10					-1 244		-1 244		-1 244
• Marktwertänderungen										
• Transfer in die Erfolgsrechnung						-29		-29		-29
• Steuereffekte						281		281		281
Personalvorsorge:										
• Neubewertung						-788		-788		-788
• Steuereffekt						154		154		154
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-992</b>	<b>-635</b>	<b>-1 626</b>	<b>-1 626</b>	<b>0</b>	<b>-1 626</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-992</b>	<b>34 925</b>	<b>33 933</b>	<b>33 933</b>	<b>192</b>	<b>34 125</b>
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen						-59 061		-59 061		-59 061
Kapitalerhöhung	11	45							45	45
Aktienbasierte Vergütungen:										
• VR und Management			79	11		143	143		233	233
<b>Stand 30.06.2015</b>		<b>180 327</b>	<b>-236</b>	<b>269 565</b>	<b>-17 428</b>	<b>760 861</b>	<b>743 433</b>	<b>1 193 089</b>	<b>4 774</b>	<b>1 197 863</b>
<b>Stand 01.01.2016</b>		<b>180 327</b>	<b>-262</b>	<b>269 577</b>	<b>-21 187</b>	<b>830 162</b>	<b>808 975</b>	<b>1 258 617</b>	<b>6 074</b>	<b>1 264 691</b>
Gewinn H1 2016						89 454	89 454	89 454	335	89 790
Cash Flow Hedges:	10					-19 196		-19 196		-19 196
• Marktwertänderungen										
• Transfer in die Erfolgsrechnung						79		79		79
• Steuereffekte						4 217		4 217		4 217
Personalvorsorge:										
• Neubewertung						-3 314		-3 314		-3 314
• Steuereffekt						598		598		598
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14 901</b>	<b>-2 716</b>	<b>-17 617</b>	<b>-17 617</b>	<b>0</b>	<b>-17 617</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14 901</b>	<b>86 738</b>	<b>71 837</b>	<b>71 837</b>	<b>335</b>	<b>72 173</b>
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen						-62 153		-62 153		-62 153
Aktienbasierte Vergütungen:										
• VR und Management			1 153	26		-703	-703		476	476
Erwerb eigener Aktien				-1 511					-1 511	-1 511
Kauf von nicht beherrschenden Anteilen						1	1		1	-209
<b>Stand 30.06.2016</b>		<b>180 327</b>	<b>-620</b>	<b>207 450</b>	<b>-36 087</b>	<b>916 197</b>	<b>880 110</b>	<b>1 267 267</b>	<b>6 201</b>	<b>1 273 468</b>

# ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN ZWISCHENABSCHLUSS

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 1. Geschäftstätigkeit

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

Muttergesellschaft ist die Mobimo Holding AG, eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern.

### 2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

#### Allgemeines

Der konsolidierte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2016 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 2016 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2015 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 angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen mit Ausnahme der per 1. Januar 2016 neu angewendeten Standards und Interpretationen den in der Konzernrechnung 2015 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung.

#### Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung

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 2015, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften, die Schätzung der Baukosten von Promotionen sowie die Ertragssteuern. Derzeit kann am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass aufgrund des aktuellen Negativzinsumfelds institutionelle Anleger aufgrund ihres Anlagenotstands Liegenschaften teils zu sehr tiefen Renditen an guten Lagen kaufen. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von der letzten Verkehrswertschätzung positiv abweichen kann.

#### Angewendete neue Standards / Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2016 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- Änderungen zu IFRSs - 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.

Die Neuerungen hatten keine Auswirkungen auf den Zwischenabschluss.

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

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

Standard / Interpretation		Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
Änderungen zu IAS 7	Offenlegungsinitiative *	01.01.2017	Geschäftsjahr 2017
Änderungen zu IAS 12	Ansatz von Vermögenswerten aus latenten Steuern für nicht realisierte Verluste *	01.01.2017	Geschäftsjahr 2017
IFRS 9	Finanzinstrumente *	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden **	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse ***	01.01.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerungen oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture *	unbestimmt	offen

\* 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 2015 beschrieben.

\*\*\* Die Auswirkungen werden durch Mobimo zurzeit analysiert.

### 3. Saisonalität

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

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss

# SEGMENT-BERICHTERSTATTUNG

## 4. Segmentberichterstattung

### Segmentinformationen 1. Halbjahr 2016

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	53 110	3 668	56 778		56 778
Erfolg aus Neubewertung	8 675	12 190	20 864		20 864
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	31 465	28 201	59 666		59 666
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	33 861	0	33 861		33 861
Sonstige Erlöse	1 052	0	1 052		1 052
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>128 163</b>	<b>44 059</b>	<b>172 221</b>		<b>172 221</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>94 759</b>	<b>11 113</b>	<b>105 873</b>	<b>-631</b>	<b>105 241</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen				2 205	2 205
Finanzergebnis				-14 718	-14 718
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>				<b>92 728</b>	<b>92 728</b>
Steuern				-2 939	-2 939
<b>Gewinn</b>				<b>89 790</b>	<b>89 790</b>
Promotion (Liegenschaften)	80 412	153 284	233 696		233 696
Anlageliegenschaften	2 008 581	146 114	2 154 695		2 154 695
Selbstgenutzte Liegenschaften	14 829		14 829		14 829
Anlageliegenschaften im Bau		172 250	172 250		172 250
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>2 103 822</b>	<b>471 648</b>	<b>2 575 470</b>		<b>2 575 470</b>
Nicht zugeteilte Aktiven			362 293		362 293
<b>Total Aktiven</b>				<b>2 937 763</b>	<b>2 937 763</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-660	-610	-1 270		-1 270
Investitionen in Anlagevermögen	1 776	29 284	31 061	1 755	32 816

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

**Segmentinformationen 1. Halbjahr 2015**

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	49 021	3 602	52 624		52 624
Erfolg aus Neubewertung	9 525	203	9 728		9 728
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	0	17 695	17 695		17 695
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	15 809	0	15 809		15 809
Sonstige Erlöse	354	0	354		354
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>74 709</b>	<b>21 500</b>	<b>96 209</b>		<b>96 209</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>63 363</b>	<b>-2 558</b>	<b>60 805</b>	<b>-624</b>	<b>60 181</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 202
Finanzergebnis					-17 501
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>43 882</b>
Steuern					-8 131
<b>Gewinn</b>					<b>35 752</b>
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
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>1 890 525</b>	<b>577 147</b>	<b>2 467 672</b>		<b>2 467 672</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				250 218	250 218
<b>Total Aktiven</b>					<b>2 717 890</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-469	-560	-1 029		-1 029
Investitionen in Anlagevermögen	6 221	26 931	33 152	1 191	34 344

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

# ANLAGEPORTFOLIO

## 5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	H1 2016	H1 2015
Geschäfts liegenschaften	39 589	39 993
Wohnliegenschaften	16 283	12 369
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>55 872</b>	<b>52 362</b>
Promotion <sup>1</sup>	906	261
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>56 778</b>	<b>52 624</b>
Geschäfts liegenschaften	-5 880	-4 711
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	-31	46
Wohnliegenschaften	-2 389	-1 302
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-56	37
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>-8 355</b>	<b>-5 930</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion <sup>1</sup>	-170	-68
Debitorenverlust Promotion <sup>1</sup>	0	-5
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-8 525</b>	<b>-6 004</b>
<b>Erfolg aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>48 253</b>	<b>46 620</b>

<sup>1</sup> Mietertrag bzw. -aufwand aus Umwandlungsobjekten.

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	30.06.2016 Total
Mieteinnahmen innerhalb eines Jahrs	66 018	2 474	68 492
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	170 286	7 309	177 596
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	181 062	4 846	185 907
<b>Total zukünftige Miet- erträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>417 367</b>	<b>14 629</b>	<b>431 995</b>

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	31.12.2015 Total
Mieteinnahmen innerhalb eines Jahrs	72 402	2 483	74 884
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	184 121	5 734	189 855
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	175 990	3 741	179 731
<b>Total zukünftige Miet- erträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>432 512</b>	<b>11 958</b>	<b>444 470</b>

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	30.06.2016	31.12.2015
SV Group	6,3	6,1
Swisscom-Gruppe	5,3	5,1
Coop-Gruppe	3,1	3,1
Senevita AG	3,0	n/a
Migros-Gruppe	2,9	2,8
<b>Total<sup>1</sup></b>	<b>20,6</b>	<b>19,8</b>

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2016 befindet sich die Senevita AG neu unter den fünf grössten Miatern, weshalb die Rockwell Automation AG (per 31. Dezember 2015 2,7%) nicht mehr zu diesen gehört.

## 6. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäfts-liegenschaften	Wohn-liegenschaften	Entwicklungs-liegenschaften	Anlageliegen-schaften im Bau	30.06.2016 Total
<b>Verkehrswert am 01.01.2016</b>	<b>1357 011</b>	<b>760 117</b>	<b>142 470</b>	<b>153 170</b>	<b>2 412 768</b>
<b>Anlagekosten</b>					
Bestand am 01.01.2016	1 189 840	632 180	161 599	153 867	2 137 486
Zugänge aus Investitionen	1 779	-2	4 757	23 643	30 177
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	117	767	884
Aktivierung/Amortisation von Mietanreizen	-438	0	0	0	-438
Abgänge	0	-83 115	0	0	-83 115
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	0	-20 306	-20 306
Transfer zwischen Kategorien	0	0	-1 579	1 579	0
<b>Kumulierte Anlagekosten am 30.06.2016</b>	<b>1 191 180</b>	<b>549 062</b>	<b>164 894</b>	<b>159 551</b>	<b>2 064 688</b>
<b>Neubewertung</b>					
Total am 01.01.2016	167 171	127 937	-19 129	-697	275 282
Höherbewertungen <sup>1</sup>	7 772	14 893	810	14 716	38 191
Tieferbewertungen <sup>1</sup>	-12 975	-1 016	-1 064	-2 272	-17 327
Abgänge <sup>2</sup>	0	-35 445	0	0	-35 445
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	0	1 556	1 556
Transfer zwischen Kategorien	0	0	603	-603	0
<b>Kumulierte Neubewertung am 30.06.2016</b>	<b>161 969</b>	<b>106 370</b>	<b>-18 780</b>	<b>12 699</b>	<b>262 257</b>
<b>Verkehrswert am 30.06.2016</b>	<b>1 353 149</b>	<b>655 432</b>	<b>146 114</b>	<b>172 250</b>	<b>2 326 945</b>

<sup>1</sup> 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 des Berichtsjahrs im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

<sup>2</sup> In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

Im ersten Halbjahr 2016 wurden keine Anlageliegenschaften erworben.

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Liegenschaften verkauft:

Liegenschaft	Anlagekategorie
Zürich, Katzenbachstrasse 221 – 231	Wohnliegenschaft
Zürich, Manessestrasse 190/192;	Wohnliegenschaft
Staffelstrasse 1/3/5	

Aus dem Verkauf der Liegenschaften zum Preis von total CHF 153,2 Mio. resultierte ein Gewinn von rund CHF 33,9 Mio.

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
<b>Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5</b>	
Entwicklungs liegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
<b>Zürich, Albulastrasse 42</b>	
(per 31. Dezember 2015 Teil von Zürich, Albula-/Hohlstrasse)	
Anlageliegenschaften im Bau	Promotion (Liegenschaften)

Die Anlageliegenschaften werden durch die externen, unabhängigen und qualifizierten Liegenschaftsbewertungsunternehmen Wüst & Partner AG sowie Jones Lang LaSalle AG auf Basis der DCF-Methode bewertet. Basierend auf den Liegenschaftswerten per 30. Juni 2016 wurden 89% des Werts durch die Wüst & Partner AG und 11% durch die Jones Lang LaSalle AG bewertet. Für die DCF-Bewertungen per 30. Juni 2016 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,04% (per 31. Dezember 2015 4,08%), in der Bandbreite von 3,0% bis 5,8% (per 31. Dezember 2015 2,9% bis 5,6%) verwendet.

Per 30. Juni 2016 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 133,8 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 116,1 Mio.). Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmen/-planern für Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften.

# PROMOTION UND ENTWICKLUNGSDIENSTLEISTUNGEN

## 7. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	30.06.2016	30.06.2015
<b>Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen</b>	<b>59 666</b>	<b>17 695</b>
Buchwerte und Aufwand der verkauften Promotionen und Entwicklungsdienstleistungen	-42 351	-16 392
Veränderungen von Wertberichtigungen	-330	0
<b>Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen</b>	<b>-42 681</b>	<b>-16 392</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen</b>	<b>16 985</b>	<b>1 303</b>

Im ersten Halbjahr 2016 wurden 23 Wohnungen und das Bauland Mattenhof II des Geschäftsbereichs Investitionen Dritte zu Eigentum übertragen. Zusätzlich sind im Erfolg Dienstleistungserlöse aus Projektentwicklungsverträgen enthalten, bei denen die Gewinnrealisierung nach Massgabe der Fertigstellungsgrade (POC) erfolgte.

## 8. Promotion (Liegenschaften)

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	30.06.2016	31.12.2015
Bauland / Entwicklungsprojekte	30 933	42 181
Immobilien im Bau	104 399	88 101
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	98 364	96 281
<b>Total Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>233 696</b>	<b>226 564</b>

Im ersten Halbjahr 2016 erfolgte die Eigentumsübertagung des Baulands des Entwicklungsprojekts Kriens, Mattenhof II.

Ebenfalls im Laufe des ersten Halbjahrs 2016 wurde die Überbauung Luzern, Büttenthalde fertig gestellt und 16 der 21 Wohnungen wurden zu Eigentum übertragen.

Bei den fertig erstellten Liegenschaften konnten bei Zürich, Badenerstrasse zwei Wohnungen, bei Regensdorf, Im Pfand vier Wohnungen und bei Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) eine Wohnung zu Eigentum übertragen werden.

# FINANZIERUNG

## 9. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

TCHF	30.06.2016	31.12.2015
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	10 355	10 313
Hypotheken, die innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	69 439	14 090
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>79 795</b>	<b>24 403</b>
	766 966	829 801
Anleihen	512 705	512 453
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 279 671</b>	<b>1 342 254</b>
	1 359 465	1 366 657
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 359 465</b>	<b>1 366 657</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	45 560	29 000
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	11 627	9 997
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente</b>	<b>57 187</b>	<b>38 998</b>

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	1,5%-Anleihe (2013 – 2018)	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	Total
Emissionserlös	164 158	197 967	149 452	511 577
Amortisation Emissionskosten kumuliert	357	452	67	876
Bestand am 01.01.2016	164 515	198 419	149 519	512 453
Amortisation Emissionskosten	84	142	26	252
Bilanzwert am 30.06.2016	164 599	198 561	149 545	512 705

Eckwerte	1,5%-Anleihe (2013 – 2018)	1,62%-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

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss

Mobimo hat separate Zinsabsicherungen (Zinssatz-Swaps) mit einem Kontraktvolumen von von CHF 195,2 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 195,2 Mio.) abgeschlossen. Mit diesen Zinsabsicherungen werden Kredite in Form von festen Vorschüssen (Laufzeiten von drei bis sechs Monaten) gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Davon werden CHF 118,9 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 128,9 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Der Fair Value dieser Finanzinstrumente mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 45,6 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 29,0 Mio.). Per 30. Juni 2016 war die Absicherung mittels eines Zinssatz-Swaps über CHF 10 Mio. nicht mehr effektiv, er wird daher neu als Zinssatz-Swap ohne Hedge Accounting geführt. Bei den weiterhin als Cash Flow Hedge eingestuften Zinssatz-Swaps wird die Wertveränderung in einen effektiven und einen ineffektiven Teil aufgeteilt. Der effektive Teil der Verkehrswertanpassungen von CHF 19,2 Mio. (31. Dezember 2015

CHF 6,0 Mio.) wurde als unrealisierte Verlust im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Ineffektivitäten von CHF -1,3 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 0,9 Mio.) wurden in der Erfolgsrechnung dem Finanzaufwand gutgeschrieben.

Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 76,3 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 66,3 Mio.), die nicht als Cash Flow Hedges eingestuft werden. Der Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 11,6 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 10,0 Mio.). Die Verkehrswertanpassungen von CHF 0,3 Mio. netto wurden erfolgswirksam im Finanzaufwand erfasst. Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug per 30. Juni 2016 CHF 57,2 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 39,0 Mio.).

Die Finanzverbindlichkeiten wiesen per Bilanzstichtag unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung (das heisst, anstelle der Fälligkeit der festen Vorschüsse wurden die Fälligkeiten der designierten Swaps berücksichtigt) folgende Fälligkeiten auf:

TCHF	30.06.2016	31.12.2015
Fällig innerhalb des 1. Jahrs	79 795	24 403
Fällig innerhalb des 2. Jahrs	15 287	75 064
Fällig innerhalb des 3. Jahrs	252 024	191 600
Fällig innerhalb des 4. Jahrs	43 546	65 317
Fällig innerhalb des 5. Jahrs	315 636	115 278
Fällig innerhalb des 6. Jahrs	93 241	261 869
Fällig innerhalb des 7. Jahrs	111 154	150 799
Fällig innerhalb des 8. Jahrs	4 165	37 117
Fällig innerhalb des 9. Jahrs	151 047	151 021
Fällig innerhalb des 10. Jahrs	8 815	1 502
Fällig innerhalb des 11. Jahrs und länger	284 756	292 687
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 359 465</b>	<b>1 366 657</b>

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2016 7,3 Jahre (31. Dezember 2015 7,7 Jahre).

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

TCHF	30.06.2016	31.12.2015
bis zu 1 Jahr	79 795	24 403
bis 2 Jahre	15 287	75 064
bis 3 Jahre	252 024	191 600
bis 4 Jahre	43 546	65 317
bis 5 Jahre	315 636	115 278
mehr als 5 Jahre	653 178	894 995
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 359 465</b>	<b>1 366 657</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2016 belief sich auf 2,39% (Gesamtjahr 2015 2,46%).

## 10. 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 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 0,80%. Die per 30. Juni 2016 verwendeten Diskontsätze betragen zwischen -0,07% und 0,96% (per 31. Dezember 2015 zwischen 0,10% und 1,70%). Für die kotierten Obligationenanleihen entspricht der Fair Value dem Kurs per Stichtag.

	Buchwert 30.06.2016	Fair Value 30.06.2016	Buchwert 31.12.2015	Fair Value 31.12.2015
Hypotheken (Stufe 2)	846 760	953 559	854 204	932 321
Anleihen (Stufe 1)	512 705	555 090	512 453	540 313
<b>Total</b>	<b>1 359 465</b>	<b>1 508 649</b>	<b>1 366 657</b>	<b>1 472 633</b>

### Fair-Value-Hierarchie

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

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

30.06.2016	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>
Derivative Finanzinstrumente	0	57 187	0
31.12.2015	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>
Derivative Finanzinstrumente	0	38 998	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 Marktzinssatz diskontiert werden, auf ihre Plausibilität überprüft.

## 11. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2016 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2015 von CHF 10.00 pro Aktie beschlossen und am 5. April 2016 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.00.

Per 30. Juni 2016 beträgt das Aktienkapital CHF 180,3 Mio. und setzt sich aus 6 218 170 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 29.00 zusammen. Es wurden 2 844 eigene Aktien per 30. Juni 2016 gehalten.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
<b>Bestand 01.01.2015</b>	<b>6 216 606</b>	<b>-1 623</b>	<b>6 214 983</b>
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	1 564		1 564
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)	1 576		1 576
Rückkauf eigener Aktien	-1 200		-1 200
<b>Bestand 31.12.2015/</b>			
<b>01.01.2016</b>	<b>6 218 170</b>	<b>-1 247</b>	<b>6 216 923</b>
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)	5 403		5 403
Rückkauf eigener Aktien	-7 000		-7 000
<b>Bestand 30.06.2016</b>	<b>6 218 170</b>	<b>-2 844</b>	<b>6 215 326</b>

Zudem besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innerhalb einer Frist von längstens zwei Jahren (bis März 2018) durch Ausgabe von höchstens 1 200 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.00 je Aktie um maximal CHF 34,8 Mio. zu erhöhen.

Schliesslich besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 0,9 Mio. für die Ausgabe von höchstens 32 446 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.00 für nach dem 5. Mai 2010 geschaffene Bezugsrechte im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

# ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN / WEITERE FINANZIELLE INFORMATIONEN

## 12. Ertragssteuern

Am 20. März 2016 wurde durch das Stimmvolk des Kantons Waadt in einer Referendumsabstimmung das neue Steuergesetz des Kantons Waadt angenommen. Dieses sieht unter anderem eine erhebliche Reduktion des kantonalen Steuersatzes für Unternehmen vor. In der Folge sind für temporäre Differenzen, die sich erst nach dem 1. Januar 2019 realisieren, bei der Berechnung der latenten Steuern bereits die tieferen neu beschlossenen Gewinnsteuersätze anzuwenden. Daraus ergibt sich ein einmaliger positiver Effekt der latenten Steuerverbindlichkeiten insbesondere auf den Bewertungs-differenzen der Anlageliegenschaften von CHF 21,5 Mio. Im Gesetz des Kantons Waadt ist vorgesehen, dass der Regierungsrat dem Grossen Rat Massnahmen vorschlägt, falls sich erwartete Änderungen auf Bundesebene verzögern.

## 13. 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. In der Berichtsperiode bestehen keine Verwässungseffekte.

Der Net Asset Value (NAV) liegt bei CHF 1 267,3 Mio. (31. Dezember 2015 CHF 1 258,6 Mio.), während der NAV je Aktie CHF 203.89 (31. Dezember 2015 CHF 202.45) beträgt. Dabei entspricht der NAV dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Eigenkapital nach IFRS. Da per Stichtag weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend sind und somit keine Verwässerungseffekte bestehen, entsprechen der verwässerte NAV sowie der verwässerte NAV je Aktie dem NAV respektive dem NAV je Aktie.

## 14. Unternehmenszusammenschluss / Veränderungen im Konsolidierungskreis

Am 5. April 2016 hat die Mobimo Holding AG die restlichen 50% der Kapital- und Stimmanteile an der FM Service & Dienstleistungs AG erworben. Dieser Kauf erfolgte zum Wert des anteiligen Eigenkapitals per Zeitpunkt der Übernahme (CHF 0,28 Mio.), das heisst zu CHF 0,14 Mio. Ab diesem Zeitpunkt wird die Gesellschaft vollkonsolidiert und ist im Segment Immobilien enthalten. Die Gesellschaft bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich, insbesondere im Facility Management. Die Gesellschaft hat bis anhin das Facility Management und zentrale Dienstleistungen für die Mieter der Liegenschaft Zürich, Friesenbergstrasse; im Tiergarten 7 erbracht. Basierend auf der Absicht, die Dienstleistungen auf weitere Liegenschaften der Mobimo auszudehnen, hat sich Mobimo in der Folge entschieden, die restlichen Anteile des Joint-Venture-Partners zu übernehmen.

Im ersten Halbjahr 2016 wurden weitere Anteile an der Dual Real Estate Investment SA (Dual-Gruppe) erworben, so dass die Beteiligungsquote per 30. Juni 2016 bei 99,7% (31. Dezember 2015 99,5%) lag. Nach der Dekotierung der Aktien war der letzte Handelstag an der Berner Börse (Berne eXchange) am 11. März 2016.

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Gesellschaft ProviHold SA, Lausanne in die LO immeubles S.A., Lausanne fusioniert.

## 15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 28. Juli 2016 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Am 6. Juli 2016 erfolgte die Eigentumsübertragung der Liegenschaft Langenthal, Kühlhausstrasse des Geschäftsbereichs Investitionen Dritte an die Käuferin.

Am 1. Juli 2016 wurde der Kauf von 66% der Aktien der BSS & M Real Estate AG vollzogen. Die Gesellschaft bezweckt die Entwicklung, Planung und Realisierung von Projekten im Immobilienbereich für eigene und fremde Rechnung sowie die Erbringung von damit zusammenhängenden weiteren Dienstleistungen. Der Basiskaufpreis beträgt CHF 12,8 Mio., während weitere bedingte Kaufpreiselemente im Umfang von maximal CHF 5,1 Mio. bestehen. Die Zahlung des Basiskaufpreises ist per Vollzug der Transaktion mit Barmitteln erfolgt. Die BSS & M Real Estate AG erzielte gemäss den handelsrechtlichen Zahlen des Geschäftsjahrs 2015 einen Umsatz von CHF 8,3 Mio. Durch die Akquisition von BSS & M Real Estate AG erwirbt Mobimo insbesondere laufende Projekte im Bereich Investitionen Dritte und Verkauf von Stockwerkeigentum.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2016 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2016 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



## Finanzbericht

Detailangaben zum Immobilienportfolio

# DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIEN- PORTFOLIO

## Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlastenverdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
<b>Bauland und Entwicklungsprojekte</b>					
Langenthal	Kühlhausstrasse 8	13 080	Ja (unbedeutend)		Sept 2015
Merlischachen	Chappelmatt Strasse (Burgmatt)	15 507	Nein		2014/2015
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Nein		Mai 2010
Zürich	Allmendstrasse 92 – 96 (Manegg) <sup>3</sup>	11 247	Ja (unbedeutend)		März 2015
<b>Immobilien im Bau</b>					
Aarau	Baufeld 4 (Torfeld Süd)	11 105	Nein		Juni 2001
Langenthal	Kühlhausstrasse <sup>3</sup>	2 284	Nein		März 2014
Zürich	Albulastrasse 42 <sup>3</sup>	1 938	Nein		April 2010
<b>Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte</b>					
Aarau	Buchsstrasse 8	241	Nein	1907	März 2011
Allaman	Chemin des Grangettes 2 <sup>2</sup>	23 213	Nein	1991	Sept 2015
Luzern	Büttenenhalde	7 115	Nein		Dez 2011
Meilen	Feldgüetliweg 143/145	2 687	Nein		Nov 2011
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	6 106	Nein		Juni 2007
St. Erhard	Längmatt	5 801	Nein	1979	Okt 2012
St. Moritz	Via Maistra 29 <sup>2</sup>	557	Nein	1930	Juli 2010
Zürich	Badenerstrasse 595 (Station 595)	2 389	Nein	1954	Mai 2012
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 2008
<b>50 045</b>					

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

<sup>2</sup> Umwandlungsobjekte.

<sup>3</sup> Verkauf als Projekt.

Projektbeschrieb	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 30.06.2016	Realisations- zeitraum	Buchwert 30.06.2016 in TCHF	Verkaufsstand 30.06.2016 <sup>l</sup>
offen	offen	in Planung	offen	366	offen
78 STWE	offen	in Planung	offen	15 982	offen
offen	offen	in Planung	offen	10 463	0/1
offen	offen	in Planung	offen	4 123	offen
<b>30 933</b>					
92 STWE	84 685	Bauprojekt	2014/2017	52 997	45/92
Bürohaus	offen	Bauprojekt	2014/2016	29 049	1/1
Wohnhaus	offen	Bauprojekt	2016/2017	22 353	0/1
<b>84 685</b>					
<b>104 399</b>					
Einfamilienhaus	offen	im Verkauf	offen	470	0/1
offen	offen	in Planung	offen	24 522	offen
24 STWE	30 278	im Verkauf	2014/2016	9 297	18/24
14 STWE	27 820	im Verkauf	2013/2015	13 272	6/14
45 STWE	34 285	im Verkauf	2013/2015	1 163	45/45
Geschäftshaus	offen	im Verkauf	offen	7 071	0/1
offen	offen	in Planung	offen	16 758	offen
60 STWE	52 644	im Verkauf	2013/2014	1 540	60/60
53 STWE	170 043	im Verkauf	2008/2011	24 270	46/53
<b>315 070</b>					
<b>98 364</b>					

## Finanzbericht

Detailangaben zum Immobilienportfolio

### Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

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	
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9, Alte Oberfeldstrasse 27/29	Aug 2011	2013	
Basel	Lyon Strasse 40	Nov 2015	1940	
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
Genf	Rue des Etuves 16 – 18	Nov 2015	1910	
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	April 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 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 (Horizon)	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	

<sup>1</sup> Soll-Mietertrag per Stichtag 30.06.2016 in % vom Marktwert.

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

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2016 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 30.06.2016 in %
22 960		9,3	2 141	45,0	40,3
27 743		6,7	1 857	0,0	0,0
24 330		5,2	1 263	0,0	0,0
73 950		4,5	3 302	0,0	0,0
860		7,9	68	0,0	0,0
27 320		5,5	1 516	5,1	3,2
10 210		7,4	753	0,9	0,7
25 640		6,9	1 760	21,9	20,7
20 980		6,9	1 438	6,3	5,0
11 370		5,3	607	48,1	28,2
7 650		6,8	517	0,2	0,0
5 888		4,6	268	8,4	0,0
6 300		5,1	322	0,0	0,0
61 152		5,9	3 622	1,1	1,5
1 886		4,3	80	0,0	0,0
25 190		9,4	2 362	3,3	4,0
65 700		4,9	3 249	0,0	0,0
4 748		4,4	210	0,0	0,0
8 476		5,4	457	0,0	0,0
27 760		5,4	1 502	0,0	0,3
13 410		5,0	676	0,0	0,0
6 017		5,0	303	0,0	0,0
8 463		5,4	456	0,0	0,0
8 298		5,1	423	33,5	22,9
23 610		5,3	1 250	0,0	0,0
21 920		6,0	1 308	0,0	0,0
31 760		5,2	1 639	0,0	0,0
21 720		5,4	1 167	0,2	0,3
3 384		5,4	182	0,0	0,0
6 874		7,6	521	47,4	37,5
14 010		6,1	860	0,0	0,0
7 885		4,6	359	0,0	0,0
8 975		5,9	531	0,0	0,0
3 820		8,2	314	0,0	0,0
5 703		5,3	304	0,0	0,0
41 160		5,3	2 197	0,0	0,0
1 883		4,2	79	0,0	0,0
2 169		3,4	74	0,0	0,0
6 885		5,0	342	0,0	0,0
12 590		5,8	734	20,3	23,3
12 200		6,0	730	0,0	0,0
18 620		6,7	1 244	14,0	15,3
15 320		5,5	845	1,1	3,4
30 120		6,2	1 863	0,0	0,0
33 200		5,0	1 658	0,0	0,0

## Finanzbericht

Detailangaben zum Immobilienportfolio

### Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations-jahr
Luzern	Alpenstrasse 9	Juni 2007	1890	2001/2010
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	

### 63 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften

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
Lausanne	Rue de Genève 21	Nov 2009	1902
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

### 7 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)

<sup>1</sup> Soll-Mietertrag per Stichtag 30.06.2016 in % vom Marktwert.

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

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2016 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 30.06.2016 in %
12 490		4,5	566	0,0	0,0
10 630		6,7	709	35,4	43,4
18 650		9,9	1 849	25,0	18,9
11 860		7,3	866	1,0	1,4
17 360		6,4	1 110	0,4	1,7
5 220		5,2	271	0,0	0,0
15 110		6,5	983	7,0	8,7
13 370		6,2	829	0,0	0,0
19 140		7,8	1 497	11,5	9,1
21 190		4,3	918	0,0	0,0
13 230		5,2	693	1,2	1,7
90 310		6,6	5 917	9,6	11,0
59 060		5,5	3 225	0,0	0,0
20 000		7,0	1 391	7,3	7,6
49 460		4,8	2 395	0,0	0,0
14 360		6,8	970	0,9	0,7
15 160		5,9	893	4,2	11,4
126 440		5,5	6 951	0,0	0,0
<b>1 353 149</b>	<b>1 191 180</b>	<b>5,9</b>	<b>79 384</b>	<b>5,5</b>	<b>6,1</b>
24 200		0,0	-	0,0	0,0
60 370		5,5	3 346	25,5	21,2
3 541		12,0	424	21,4	19,5
3 420		10,0	341	24,7	10,9
1 393		2,6	36	0,0	0,0
39 490		7,0	2 764	29,1	35,9
13 700		12,4	1 703	81,9	89,2
<b>146 114</b>	<b>164 894</b>	<b>5,9</b>	<b>8 614</b>	<b>37,5</b>	<b>40,4</b>

## Finanzbericht

Detailangaben zum Immobilienportfolio

### Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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) <sup>3</sup>
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9, Alte Oberfeldstrasse 27/29	Alleineigentum	6 455	Nein
Basel	Lyon Strasse 40	Alleineigentum	1 910	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) <sup>3</sup>
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 809	Ja (Tankstelle)
Genf	Rue des Etuves 16 – 18	Alleineigentum	484	Nein
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	14 323	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4-6 (Horizon)	Alleineigentum	12 609	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Flonplex	Alleineigentum	1 953	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Parking du Centre	Alleineigentum	5 065	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4-6	Alleineigentum	2 037	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	369	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	391	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Alleineigentum	2 260	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	3 343	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	2 524	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Alleineigentum	972	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	533	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	Alleineigentum	587	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	850	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	Alleineigentum	3 520	Ja
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 26	Alleineigentum	867	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Alleineigentum	1 068	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Alleineigentum	2 733	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 11	Alleineigentum	612	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Alleineigentum	776	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Alleineigentum	2 614	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Alleineigentum	1 042	Ja <sup>5</sup>

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

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

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

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

Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 484	64,0	0,0	8,6	1,4	26,0
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
WH	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0
GH	2 230	0,0	0,0	59,2	0,0	40,8
GH	4 023	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7
GH	4 387	60,4	15,8	15,1	0,0	8,7
GH	8 792	18,0	0,0	71,0	0,0	11,0
GH	9 847	29,7	17,4	26,1	1,1	25,7
GH + WH	1 925	15,9	18,0	0,0	66,1	0,0
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	17 819	8,7	89,5	0,0	0,0	1,8
Baurecht	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	20 934	32,1	4,7	42,4	1,2	19,6
GH	8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4
Baurecht	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	4 769	68,5	0,0	0,0	0,0	31,5
GH - Hotel	3 437	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH - Hotel	902	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 440	66,8	7,9	0,0	0,0	25,3
GH	1 679	78,1	21,9	0,0	0,0	0,0
GH	3 512	49,5	36,2	0,0	0,0	14,3
GH	4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0
GH - Anteil Rendite- objekt	5 296	12,3	26,3	0,0	20,8	40,6
GH	7 168	47,6	21,3	3,0	0,0	28,1
GH	2 322	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
GH	3 172	60,7	0,0	2,0	0,0	37,3
GH	3 361	64,4	0,0	5,6	0,0	30,0
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	44,4	0,0	0,0	0,0	55,6
GH	943	61,8	0,0	0,0	29,8	8,4
GH	7 370	0,8	2,8	0,0	0,0	96,4
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	20,9	21,7	0,0	0,0	57,4
GH	2 001	41,2	8,2	0,0	0,0	50,6
GH	2 132	57,8	0,0	0,0	25,0	17,2
GH	3 806	68,4	0,0	0,0	0,0	31,6
GH	2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3
GH	5 452	32,3	64,9	0,0	0,0	2,8
GH	4 944	54,9	15,5	0,0	15,6	14,0

<sup>7</sup> Altlasten vermutet, Massnahmen sind bei Neubauvorhaben notwendig.<sup>8</sup> Baurechtgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden.<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus.

## Finanzbericht

Detailangaben zum Immobilienportfolio

### Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachtskataster
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein
Neuhausen	Victor von Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 596	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Nein
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Alleineigentum	4 503	Nein
St. Gallen	Schochengasse 6	Alleineigentum	1 316	Nein
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Alleineigentum	219	Nein
St. Gallen	Wassergasse 42/44	STWE (867/1000)	1 714	Nein
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Alleineigentum	1 373	Nein
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) <sup>3</sup>
Zürich	Bahnhofplatz 4	Alleineigentum	189	Ja
Zürich	Friedaustrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Alleineigentum	11 532	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	Alleineigentum	1 975	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	Alleineigentum	1 139	Nein
Zürich	Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	Alleineigentum	5 808	Nein

<b>63</b>	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>	<b>211 568</b>
-----------	--	----------------

Kriens	Mattenhof I	Alleineigentum	15 792	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Alleineigentum	0	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	2 733	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	2 524	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja <sup>5</sup>
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Nein

<b>7</b>	<b>Entwicklungs liegenschaften (Geschäft)</b>	<b>33 051</b>
----------	---	---------------

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

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

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

<sup>7</sup> Altlasten vermutet, Massnahmen sind bei Neubauprojekten notwendig.

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

Objekt- beschrieb*	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
WH + GH	1986	12,6	13,1	0,0	64,6	9,7
GH	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2
GH	13 532	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	1 092	79,1	12,7	0,0	0,0	8,2
GH	3 958	80,4	0,0	0,0	9,4	10,2
GH	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
GH	11 327	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2
GH	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
GH	2 595	56,7	0,0	11,9	10,1	21,3
GH	22 819	75,2	0,0	0,0	0,0	24,8
GH	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
GH	6 013	74,3	9,4	6,6	1,3	8,4
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	2 682	34,1	0,0	33,3	7,1	25,5
GH - Hotel	22 428	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	<b>345 725</b>	<b>40,0</b>	<b>12,8</b>	<b>15,0</b>	<b>4,8</b>	<b>27,4</b>
Bauland	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	18 844	24,5	20,8	41,7	0,0	13,0
GH	3 548	39,4	17,2	0,0	0,0	43,4
GH	3 575	40,0	16,9	0,0	0,0	43,1
GH	640	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
GH	9 964	34,1	62,2	0,0	0,0	3,7
GH	12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4
	<b>49 108</b>	<b>35,7</b>	<b>24,4</b>	<b>19,8</b>	<b>0,6</b>	<b>19,5</b>

## Finanzbericht

Detailangaben zum Immobilienportfolio

### Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations-jahr
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
Carouge	Place d'Armes 8	Nov 2015	1932	2014
Carouge	Rue de la Fontenette 13	Nov 2015	1973	2014
Genf	Boulevard Carl-Vogt 6	Nov 2015	1948	
Genf	Boulevard de la Cluse 18	Nov 2015	1951	
Genf	Rue Chandieu 5	Nov 2015	1976	2005
Genf	Rue Daubin 35	Nov 2015	1952	2012
Genf	Rue de la Cannonière 11	Nov 2015	1951	2005/2010/2011/2013
Genf	Rue de la Ferme 6	Nov 2015	1900	2008/2010/2012/2014
Genf	Rue de la Poterie 34	Nov 2015	1895	2012
Genf	Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	Nov 2015	1900	2014
Genf	Rue de Malatrex 30	Nov 2015	1951	2012
Genf	Rue de Vermont 9	Nov 2015	1969	2014
Genf	Rue des Confessions 9	Nov 2015	1923	2013
Genf	Rue des Cordiers 5	Nov 2015	1965	2008
Genf	Rue des Peupliers 13	Nov 2015	1920	2010
Genf	Rue des Photographes 12	Nov 2015	1905	2013
Genf	Rue Dr-Alfred-Vincent 23	Nov 2015	1950	2010
Genf	Rue du 31 Décembre 35	Nov 2015	1956	2014
Genf	Rue du Village Suisse 4	Nov 2015	1900	2005
Genf	Rue Henri-Blanvalet 14	Nov 2015	1915	2012
Genf	Rue Schaub 3	Nov 2015	1960	2010
Genf	Rue Zurlinden 6	Nov 2015	1985	2012
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
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Okt 2012	2015	
Meyrin	Rue de Livron 17 – 19	Nov 2015	1967	2010
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juni 2007	1994/1995	
Onex	Avenue des Grandes-Communes 21 – 23 – 25	Nov 2015	1964	2012/2014
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Dez 2010	2009	
Regensdorf	Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	Juni 2007	2015	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept 2006	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 2006	1900	2005
Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2 – 4	Nov 2015	1963	2014
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Juni 2007	1984/1988	
Zürich	Katzenbachstrasse 239	März 2008	1969	

<sup>1</sup> Soll-Mietertrag per Stichtag 30.06.2016 in % vom Marktwert.

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

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 30.06.2016 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 30.06.2016 in %
30 150		4,0	1 215	10,5	10,1
23 619		4,1	978	10,1	8,9
12 300		4,1	503	8,5	6,0
9 170		5,2	478	0,0	0,0
7 030		5,0	354	0,0	0,0
8 400		4,8	400	0,0	0,0
6 040		4,7	285	0,0	0,0
11 840		4,6	548	1,4	0,0
7 260		4,9	358	0,5	0,0
8 110		5,1	412	0,0	0,0
6 580		4,9	325	0,0	0,0
3 410		5,3	181	0,0	0,0
3 970		5,1	204	0,0	0,0
8 540		5,6	476	0,0	0,0
7 670		5,4	416	2,0	0,0
7 360		4,1	300	0,0	0,0
17 690		4,7	832	2,9	9,0
2 870		5,8	166	0,0	0,0
4 230		5,0	213	1,7	5,8
4 090		4,6	190	0,0	0,0
7 620		4,9	372	0,0	0,0
2 990		5,6	166	0,0	0,0
5 870		4,8	280	0,8	3,1
9 290		4,7	438	0,0	0,0
11 020		5,1	561	13,8	12,9
5 418		5,2	281	0,0	0,0
2 933		5,0	146	0,0	0,0
15 390		4,3	661	0,0	0,0
20 470		4,7	954	0,2	0,2
6 443		4,6	297	0,0	0,0
92 920		4,5	4 165	3,1	4,6
4 050		4,7	192	9,6	9,6
65 790		4,3	2 854	0,9	0,0
17 230		5,2	898	1,5	0,2
15 186		5,1	775	6,5	6,6
37 270		4,9	1 838	1,4	0,8
27 290		3,9	1 069	1,3	0,0
56 400		4,2	2 368	1,5	0,0
17 400		6,4	1 105	16,8	13,0
4 112		5,3	218	18,1	17,1
20 060		5,7	1 147	0,0	0,0
13 617		5,4	730	6,7	5,5
6 334		4,7	295	3,7	0,0
<b>655 432</b>	<b>549 062</b>	<b>4,7</b>	<b>30 645</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>

## Finanzbericht

Detailangaben zum Immobilienportfolio

### Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachts-kataster
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31 – 35	Alleineigentum	5174	Nein
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 330	Nein
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4025	Nein
Carouge	Place d'Armes 8	Alleineigentum	250	Nein
Carouge	Rue de la Fontenette 13	Alleineigentum	230	Nein
Genf	Boulevard Carl-Vogt 6	Alleineigentum	436	Nein
Genf	Boulevard de la Cluse 18	Alleineigentum	228	Nein
Genf	Rue Chandieu 5	Alleineigentum	315	Nein
Genf	Rue Daubin 35	Alleineigentum	624	Nein
Genf	Rue de la Cannonière 11	Alleineigentum	248	Nein
Genf	Rue de la Ferme 6	Alleineigentum	272	Nein
Genf	Rue de la Poterie 34	Alleineigentum	242	Nein
Genf	Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	Alleineigentum	492	Nein
Genf	Rue de Malatrex 30	Alleineigentum	241	Nein
Genf	Rue de Vermont 9	Alleineigentum	426	Nein
Genf	Rue des Confessions 9	Alleineigentum	351	Nein
Genf	Rue des Cordiers 5	Alleineigentum	1157	Nein
Genf	Rue des Peupliers 13	Alleineigentum	147	Nein
Genf	Rue des Photographes 12	Alleineigentum	188	Nein
Genf	Rue Dr-Alfred-Vincent 23	Alleineigentum	234	Nein
Genf	Rue du 31 Décembre 35	Alleineigentum	290	Nein
Genf	Rue du Village Suisse 4	Alleineigentum	145	Nein
Genf	Rue Henri-Blanvalet 14	Alleineigentum	260	Nein
Genf	Rue Schaub 3	Alleineigentum	439	Nein
Genf	Rue Zurlinden 6	Alleineigentum	437	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Alleineigentum	2037	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Dienstbarkeit	1 911	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	2037	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	Alleineigentum	5 246	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 2	Alleineigentum	1 911	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Alleineigentum	3 827	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Alleineigentum	853	Nein
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Alleineigentum	4 743	Nein
Meyrin	Rue de Livron 17 – 19	Alleineigentum	670	Nein
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 740	Nein
Onex	Avenue des Grandes-Communes 21 – 23 – 25	Alleineigentum	930	Nein
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Alleineigentum	3 840	Nein
Regensdorf	Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	Alleineigentum	16 656	Nein
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Alleineigentum	14 817	Nein
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Alleineigentum	658	Nein
Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2 – 4	Alleineigentum	722	Nein
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Alleineigentum	7 413	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein

**43** **Anlageobjekte Wohnliegenschaften** **104 179**

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

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

Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	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	1 308	0	19	8	0	0	27	8,4
WH	1 188	1	6	7	3	6	23	0,0
WH	2 080	0	0	6	6	6	18	46,6
WH	855	0	14	5	2	0	21	0,0
WH	2 010	0	0	12	12	2	26	11,7
WH	1 043	1	20	0	7	0	28	0,0
WH	1 145	1	14	12	1	0	28	0,0
WH	857	21	4	0	0	0	25	3,2
WH	701	2	7	4	2	0	15	0,0
WH	800	0	0	6	4	0	10	31,3
WH	1 289	20	10	0	0	0	30	32,1
WH	1 153	9	0	0	5	4	18	28,6
WH	1 316	0	3	15	5	0	23	3,0
WH	2 786	0	0	2	22	3	27	35,7
WH	513	0	2	3	4	1	10	0,0
WH	685	0	3	4	1	1	9	21,1
WH	707	0	0	8	6	1	15	0,0
WH	1 395	0	18	0	6	0	24	14,3
WH	511	0	3	5	2	1	11	0,0
WH	841	0	0	6	4	4	14	23,9
WH	1 857	0	0	14	12	1	27	11,7
WH	1 609	0	3	4	8	0	15	43,6
WH + GH	1 122	0	0	5	1	4	10	6,9
WH	995	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	10 288	0	19	55	16	11	101	3,3
WH	1 071	1	0	0	4	4	9	9,6
WH	8 663	1	21	41	21	8	92	0,6
WH	3 972	0	0	12	24	12	48	11,7
WH	4 367	0	4	20	20	0	44	4,9
WH	6 570	0	0	54	53	0	107	1,0
WH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
WH	8 716	0	16	50	30	0	96	0,0
WH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
WH + GH	1 596	1	2	1	7	0	11	30,1
WH	4 495	0	20	0	34	16	70	11,7
WH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
WH	1 589	0	5	8	5	0	18	0,0
	<b>115 049</b>	<b>67</b>	<b>286</b>	<b>454</b>	<b>503</b>	<b>115</b>	<b>1 425</b>	<b>7,6</b>

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

## Finanzbericht

Detailangaben zum Immobilienportfolio

### Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	Baujahr
Aarau	Baufeld 2 (Torfeld Süd)	Alleineigentum	Okt 2006	1905/1916/1929/ 1943/1954
Horgen	Seestrasse 93 (Grob-Areal)	Alleineigentum	Nov 2005	1956/2017
Kriens	Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus)	Alleineigentum	Feb 2004	1986
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	Alleineigentum	Nov 2009	1930
Zürich	Hohlstrasse 485	Alleineigentum	April 2010	1896/1928
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Alleineigentum	Sept 2006	1958/1975/2016

### 6 Anlageliegenschaften im Bau

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Die Fertigstellung der Liegenschaften Zürich, Letzigraben 134 – 136 und Kriens, Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus) erfolgt im Verlauf des aktuellen Jahrs. Die Fertigstellung der Liegenschaften in Horgen, Seestrasse 93 (Grob-Areal), Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5 und Zürich, Hohlstrasse 485 ist für 2017 geplant, die Realisationsphase der Liegenschaft Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd) dauert bis 2018.

### Angaben zu den selbstgenutzten Liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	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	Erwerbs-datum	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

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

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

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

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

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>8</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
31 100	18 526	Ja (unbedeutend)	WH + GH	19 205
24 720	10 542	Ja	GH	16 660
5 200	5 028	Nein	Parking	218
3 780	1 830	Ja <sup>7</sup>	GH	2 051
48 800	8 328	Nein	WH + GH	15 432
58 650	5 003	Ja	WH	6 977
<b>172 250</b>	<b>49 257</b>			<b>60 543</b>

Renovationsjahr	Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
	651	1 155	Ja (unbedeutend)	selbstgenutzt	261
	10 384	2 125	Nein	GH - selbstgenutzt	2 046
1992/2011	3 239	3 343	Ja <sup>4</sup>	GH - Anteil selbstgenutzt	632
2007	555	850	Ja <sup>4</sup>	GH - Anteil selbstgenutzt	170
	<b>14 829</b>	<b>7 473</b>			<b>3 109</b>

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
9 332	0	Ja <sup>5</sup>	Multiplexkino	5 256
31 015	0	Ja <sup>5</sup>	Parking	0
2 388	0	Ja <sup>7</sup>	Parking	0
<b>42 735</b>				<b>5 256</b>

# 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 per 30. Juni 2016 und der entsprechenden konsolidierten Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis und Geldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und eine Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden und anderer Anmerkungen (konsolidierter Zwischenabschluss) auf den Seiten 18 bis 51 vorgenommen. Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und angemessene Darstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses 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 diesem konsolidierten Zwischenabschluss 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 eines Zwischenabschlusses 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 den 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 der konsolidierte Zwischenabschluss der Mobimo Holding AG für das am 30. Juni 2016 abgeschlossene Halbjahr kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung vermittelt und nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

KPMG AG



Kurt Stocker  
Zugelassener  
Revisionsexperte



Reto Kaufmann  
Zugelassener  
Revisionsexperte

Luzern, 28.Juli 2016



# EPRA-PERFORMANCE-KENNZAHLEN

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können

die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns je Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlage- liegenschaften.

A EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie	Einheit	H1 2016	H1 2015
<b>Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung</b>			
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	89 454	35 560
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	-33 861	-15 809
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	-9 468	5 362
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	14 421	1 869
(v) Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	-909	2 980
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	-16 686	1 485
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x) Nicht beherrschende Anteile auf obenstehende Positionen	TCHF	352	116
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>TCHF</b>	<b>22 438</b>	<b>21 835</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien		6 215 647	6 215 287
<b>EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>CHF</b>	<b>3.61</b>	<b>3.51</b>

B EPRA Net Asset Value	Einheit	30.06.2016	31.12.2015
<b>NAV gemäss Konzernrechnung</b>	TCHF	<b>1 267 267</b>	<b>1 258 617</b>
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	0	0
<b>Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	TCHF	<b>1 267 267</b>	<b>1 258 617</b>
<b>Zuzüglich</b>			
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	24 827	23 372
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	27 681	26 244
<b>Abzüglich</b>			
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	57 187	38 998
(v.a) Latente Steuern	TCHF	143 683	166 480
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	2 372	3 615
<b>EPRA NAV</b>	TCHF	<b>1 523 016</b>	<b>1 517 325</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 215 326	6 216 923
<b>EPRA NAV pro Aktie</b>	CHF	<b>245.04</b>	<b>244.06</b>
C Triple Net Asset Value (NNNAV)	Einheit	30.06.2016	31.12.2015
<b>EPRA NAV</b>	TCHF	<b>1 523 016</b>	<b>1 517 325</b>
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	-57 187	-38 998
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-149 183	-105 976
(iii) Latente Steuern	TCHF	-143 484	-166 483
<b>EPRA NNNAV</b>	TCHF	<b>1 173 162</b>	<b>1 205 869</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 215 326	6 216 923
<b>EPRA NNNAV pro Aktie</b>	CHF	<b>188.75</b>	<b>193.97</b>

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

## Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	Einheit	30.06.2016	31.12.2015
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	2 326 945	2 412 768
Anlageliegenschaften – Joint Ventures / Funds	TCHF	40 347	38 154
Promotionen	TCHF	233 696	226 564
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-430 146	-399 884
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>2 170 842</b>	<b>2 277 602</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>2 170 842</b>	<b>2 277 602</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	116 053	120 208
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-16 052	-17 811
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>100 001</b>	<b>102 397</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF	0	0
<b>«Topped-up» Netto-Mietertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>100 001</b>	<b>102 397</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>%</b>	<b>4,6</b>	<b>4,5</b>
<b>EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>%</b>	<b>4,6</b>	<b>4,5</b>

E EPRA-Leerstandsquote	Einheit	30.06.2016	31.12.2015
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	5 365	5 376
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	110 030	114 301
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>%</b>	<b>4,9</b>	<b>4,7</b>

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

# WEITERE INFORMATIONEN

## Kontaktadressen

### Mobimo Holding AG

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

### Mobimo Management AG

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

### Mobimo Management SA

Rue de Genève 7  
CH-1003 Lausanne  
Tel. +41 21 341 12 12  
Fax +41 21 341 12 13

### Kontakt für Investoren

Dr. Christoph Caviezel, CEO  
Manuel Itten, CFO  
Tel. +41 44 397 11 95  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

### Aktienregister

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

Der Halbjahresbericht 2016 ist auch in französischer und englischer Sprache erhältlich. Die Originalsprache ist Deutsch.

## Impressum

Gesamtverantwortung:  
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Produktion:  
PETRANIX Corporate and Financial Communications AG, Adliswil-Zürich

Fotos:  
Mike Kessler, [www.profifoto.ch](http://www.profifoto.ch)  
Didier Oberson, [www.didier-oberson.ch](http://www.didier-oberson.ch)



ClimatePartner<sup>®</sup>  
klimaneutral  
Druck | ID: 53232-1607-1007

**Mobimo Holding AG**

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