

MOBIMO

HALBJAHRESBERICHT
2017



UNSER PROFIL

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von über CHF 2,7 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Portfolio von Mobimo besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz.

Die Anlageobjekte zeichnen sich durch einen ausgewogenen Nutzungsmix und eine sorgfältige Bewirtschaftung aus und garantieren stabile Erträge. Mit ihren Entwicklungsprojekten schafft die Gesellschaft Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial für das eigene Portfolio und Investitionsmöglichkeiten für Dritte. Der Auf- und Ausbau ganzer Areale zu belebten, gemischt genutzten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo.

Der kontinuierliche Ausbau der Marktposition schafft langfristig Mehrwert für Aktionäre, Kunden und Partner. Mobimo verfolgt eine nachhaltige Strategie, verfügt über ein solides Geschäftsmodell und beschäftigt hochqualifizierte und motivierte Mitarbeitende.

INHALTSVERZEICHNIS

Mobimo im Überblick	1
Highlights 1. Halbjahr 2017	1
Brief an die Aktionäre	2
Führungsstruktur	4
Mobimo am Kapitalmarkt	6
Immobilienportfolio	8
Strategie und Geschäftsentwicklung	10
Strategie und Geschäftsmodell	10
Geschäftsentwicklung Konzern	11
Finanzbericht	14
Konsolidierter Zwischenabschluss	16
Detailangaben zum Immobilienportfolio	34
Bericht der Revisionsstelle über die Review	44
EPRA-Performance-Kennzahlen	46



Blick auf die ersten Gebäude des Aarauer Aeschbachquartiers.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

1. HALBJAHR 2017

Mobimo erzielte mit guten operativen Ergebnissen ein starkes Halbjahresresultat. Die Mieterträge erreichten das Vorjahresniveau. Der Erfolg aus Neubewertung stammt hauptsächlich aus den Entwicklungen für das eigene Portfolio. Als Folge einzelner Verkäufe zu attraktiven Preisen verringerte sich der Portfoliowert leicht.

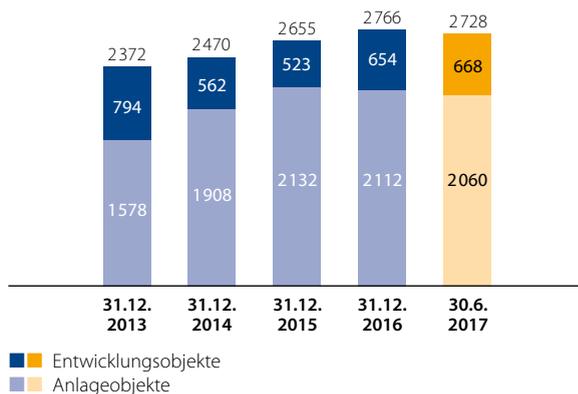
Gewinn

CHF Mio.
H1|2016: 89,8

63,3

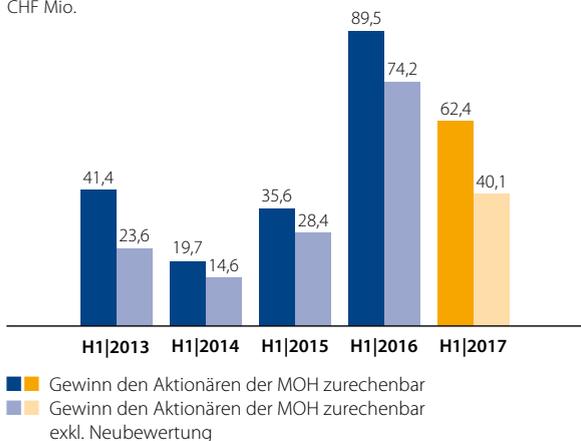
Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.



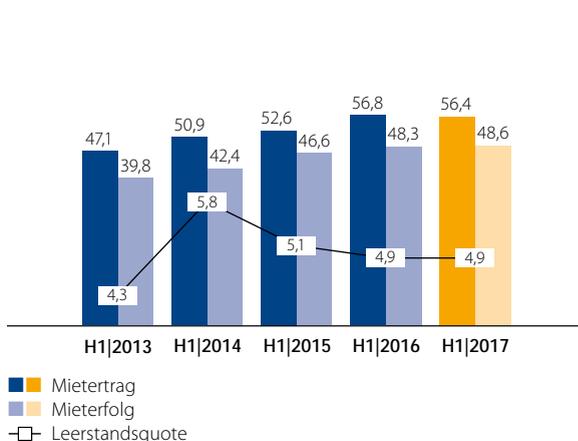
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



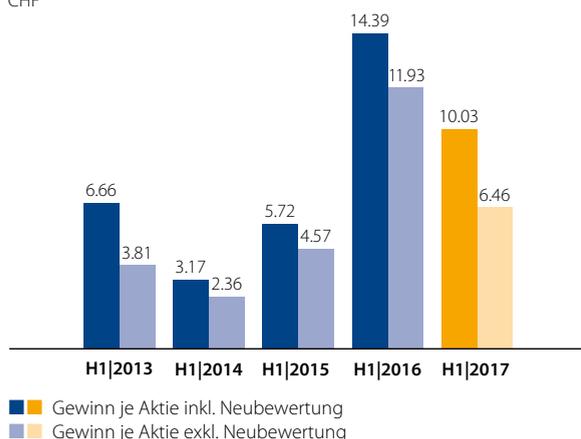
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



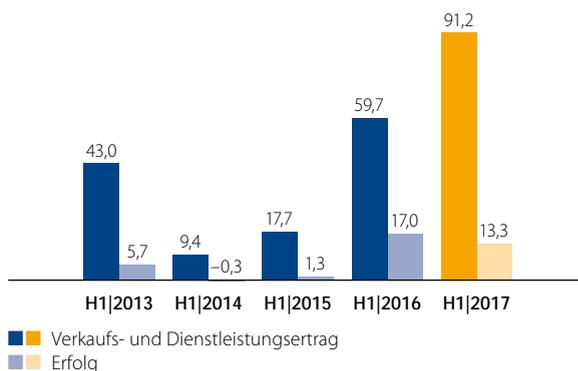
Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



Ertrag und Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen

CHF Mio.



Ergebnis	Einheit	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	48,6	48,3	0,7
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	13,3	17,0	-21,6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	17,8	33,9	-47,6
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	30,6	20,9	46,5
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	92,9	105,2	-11,7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	62,3	84,4	-26,1
Gewinn	CHF Mio.	63,3	89,8	-29,5
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	62,4	89,5	-30,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	40,1	74,2	-45,9
Bilanz	Einheit	30.6.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 203,0	3 031,7	5,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 369,6	1 366,3	0,2
Eigenkapitalquote	%	42,8	45,1	-5,1
Eigenkapitalrendite	%	9,5	13,1	-27,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,1	8,2	-25,6
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 543,0	1 349,4	14,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	2,08	2,38	-12,6
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,8	6,9	-1,4
Net Gearing	%	92,0	86,0	7,0
Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 728	2 766	-1,4
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 060	2 112	-2,4
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	668	654	2,1
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,3	5,3	0,0
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,1	4,1	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	4,9	4,8	2,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (real)	%	3,62	3,75	-3,5
EPRA	Einheit	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	25,2	22,4	12,2
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	255.87	245.04	4,4
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	-0,1	0,4	-125,0
EPRA-Leerstandsquote	%	4,9	4,9	0,0
Mitarbeitende	Einheit	30.6.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	134,7	126,2	6,7
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	141,1	135,7	4,0
Aktie	Einheit	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ¹	Anzahl	6 217 669	6 215 326	0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	29,00	29,00	0,0
NAV je Aktie	CHF	217,66	203,89	6,8
Gewinn je Aktie	CHF	10,03	14,39	-30,3
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	6,46	11,93	-45,9
Ausschüttung je Aktie ²	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	269,00	221,70	21,3

¹ Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien 501 = Anzahl ausstehender Aktien 6 217 669.

² Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2016 von CHF 10,00 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 28. März 2017. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen standen per 31. Dezember 2016 noch rund CHF 89 Mio. zur Verfügung, davon wurden CHF 62 Mio. ausgeschüttet; per 30. Juni 2017 stehen somit noch rund CHF 27 Mio. zur Verfügung.

HIGHLIGHTS

1. HALBJAHR 2017

GRUNDSTEIN GELEGT – QUARTIER ENTSTEHT

Nach den Plänen des Luzerner Architekturbüros Scheitlin Syfrig Architekten realisieren Bauherrin Mobimo und Totalunternehmerin HRS eine gemischt genutzte Überbauung mit fünf Gebäuden und öffentlich zugänglichen Freiräumen. Anfang Mai 2017 fand die Grundsteinlegung im Beisein von Vertretern der Standortgemeinde Kriens und der Stadt Luzern statt. Der Mattenhof bildet das Zentrum von Luzern Süd, dem neuen Lebensraum im Grenzbe-
reich der Gemeinden Kriens, Horw und Luzern. Namhafte Unternehmen, darunter die Swisscom und das Luzerner Kantonsspital, haben sich bereits für den Standort Mattenhof entschieden. Die Vermarktung der Wohnungen startet im Jahr 2018. Im Bild: Projektleiterin Claudia Siegle legt den Grundstein für den Mattenhof.



WERBUNG MIT AUGEN- ZWINKERN UND WIRKUNG

Farbenfroh, auffällig und gemäss Tages-Anzeiger in einem «an die Hippiezeit erinnernden Stil» bewarb Mobimo ihre Mietwohnungen auf dem Labitzke-Areal in Zürich Altstetten. Mit Erfolg: Ein Jahr vor dem Bezugstermin ab April 2018 sind bereits fast alle der 277 Wohnungen, vom Studio bis zur 4,5-Zimmer-Wohnung, vermietet. Die vom renommierten Zürcher Architekturbüro Gigon/Guyer entworfene Überbauung wird neben Wohnungen auch Gewerberäume und eine Kinderkrippe beherbergen.

UMFASSENDE SANIERUNG IN RHEINFELDEN

Es ist ein für die 70er Jahre typisches Hochhaus: das 16-geschossige Gebäude im aargauischen Rheinfelden. Zur Liegenschaft mit viel Grünraum gehört auch ein fünfgeschossiger Bau im selben Baustil (Bild). Beide Gebäude sind seit 2006 im Portfolio von Mobimo. Nun werden die insgesamt 84 Wohnungen umfassend saniert: Neue Küchen, Bäder und Böden und vieles mehr werten die Flächen auf. Gut die Hälfte der Bewohner verbleibt am Wohnort. Während der Umbauarbeiten ziehen diese in eine der leer stehenden Wohnungen. Die gesamte Innensanierung ist im Oktober 2017 abgeschlossen.



EIN STARKES ERSTES HALBJAHR FÜR MOBIMO

**Gewinn den Aktionären
zurechenbar
inkl. Neubewertung**
CHF Mio.
H1|2016: 89,5

62,4

Gewinn je Aktie
CHF
H1|2016: 14.39

10.03

Erfolg aus Neubewertung
CHF Mio.
H1|2016: 20,9

30,6



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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen einen ausgezeichneten Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2017 zu vermelden. Nachdem die Geschäftsjahre 2015 und 2016 durch ausserordentlich hohe Erträge aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften und substanzielle, marktbedingte Aufwertungen unseres Portfolios geprägt waren und sich im ersten Halbjahr 2016 zudem ein einmaliger positiver Sondereffekt im Bereich der Steuern ergab, stehen 2017 die operativen Ergebnisbeiträge und der Mehrwert aus der Entwicklungstätigkeit wieder im Mittelpunkt.

Im Rahmen der strategischen Leitplanken unseres Geschäftsmodells erwirtschaften wir breit abgestützte, stabile Erträge für unsere Aktionäre. Wir erzielten im ersten Halbjahr 2017 einen den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbaren Gewinn von CHF 62,4 Mio. inklusive Neubewertung bzw. von CHF 40,1 Mio. exklusive Neubewertung. Das sind CHF 10.03 pro Aktie. Exklusive Neubewertung resultierten CHF 6.46 pro Aktie. Damit sind wir auf bestem Weg, unsere attraktive Dividendenpolitik in gewohnter Weise fortzusetzen.

Mieteinnahmen bei tiefem Leerstand auf Vorjahresniveau

Die Mieteinnahmen liegen trotz Verkäufen und bei einer praktisch unverändert tiefen Leerstandsquote von 4,9% (31. Dezember 2016 4,8%) mit CHF 56,4 Mio. auf Vorjahresniveau. Die transaktionsbedingten Bewegungen im Portfolio sowie die Neuzugänge in Form von fertig gestellten Entwicklungen für den Bestand lassen einen Vergleich mit den Vorjahresperioden wiederum nur mit bedingter Aussagekraft zu.

Dank eigener Bewirtschaftung und eigenem Facility Management sind wir nahe bei der Mieterschaft und können Veränderungen und Bedürfnisse unserer Kunden früh erkennen. Dies ist einer der Gründe, weshalb wir Verträge mit Fälligkeit im Jahr 2017 bereits jetzt weitestgehend verlängern oder neu abschliessen konnten. Auf Wunsch der Mieterschaft können wir dank unserer Entwicklungskompetenz auch neue Lösungen für Flächen finden.

Mit aktivem Portfoliomanagement gezielt Chancen nutzen

Unter aktiver Bewirtschaftung des Portfolios verstehen wir nicht nur die Weiterentwicklung unserer Anlageobjekte, sondern, sofern ausserordentliche Gelegenheiten vorliegen, auch einzelne Verkäufe. So wurden im ersten Halbjahr 2017 drei Liegenschaften veräussert: das Bürogebäude Apollo in Zürich, eine Gewerbeliegenschaft in Renens und ein Mehrfamilienhaus in Versoix. Mobimo erzielte mit diesen Devestitionen einen Erfolg von CHF 17,8 Mio. Entsprechend dem Geschäftsmodell der Gesellschaft werden die Verkaufserlöse in die eigene Entwicklungspipeline investiert, was attraktive Renditen ermöglicht.

Gute Resonanz auf Stockwerkeigentum in Aarau

Die Eigentumsübertragungen der Stockwerkeigentumseinheiten im Aarauser Aeschbachquartier steuerten im ersten Halbjahr 2017 den grössten Ergebnisbetrag im Bereich Promotion bei. Der Bereich Entwicklung Dritte realisiert im Verlauf des Jahres 2017 einige Projekte, die im zweiten Halbjahr zum Ergebnis beitragen werden.

Neubewertungserfolg primär aus eigener Entwicklung

Mobimo verzeichnete im ersten Halbjahr einen Neubewertungserfolg von CHF 30,6 Mio. Dieser stammt mehrheitlich aus dem Baufortschritt bei neuen Projekten und widerspiegelt damit die Wertschöpfung der eigenen Entwicklungstätigkeit für das Anlageportfolio. Umbauten oder Sanierungen von Wohn- und Gewerbebauten in Rheinfelden, Aarau und Lausanne zählen genauso dazu wie beispielsweise der planmässige Baufortschritt auf dem Labitzke-Areal in Zürich, wo ein Jahr vor Bezug bereits fast alle Wohnungen vermietet sind. In Lausanne sind die Bauarbeiten für Les Garages abgeschlossen. Diese modularen Verkaufs-, Gewerbe- und Büroflächen im Flon-Quartier, die im September bezogen werden, sind bereits vermietet.

Viel Potenzial aus Arealentwicklungen und eigenem Portfolio

Derzeit realisiert Mobimo Projekte in Zürich, Kriens, Aarau und Lausanne, die bis Ende 2019 zusätzliche Mieteinnahmen von über CHF 25 Mio. pro Jahr einbringen werden. Darüber hinaus wird, wenn Lage, Bedingungen und regionale Nachfrage stimmen, gezielt in Stockwerkeigentumsprojekte investiert. Mobimo erwarb nach dem Bilanzstichtag eine Parzelle in Meggen am Vierwaldstättersee und plant darauf rund 30 Eigentumswohnungen.

Auch das bestehende Portfolio eröffnet weiteren Spielraum für Wertsteigerungen als Folge von Neuentwicklungen oder Umbauten. Dank der eigenen Entwicklungsabteilung kann Mobimo dieses Potenzial effizient ausschöpfen. Auch über die kurz- bis mittelfristige Perspektive hinaus hat Mobimo vielversprechende Möglichkeiten, beispielsweise mit Arealentwicklungen wie Rasude im Bahnhofquartier von Lausanne.

Ausblick

Die Schweiz ist in robuster wirtschaftlicher Verfassung. Sie bietet attraktive Arbeitsplätze bei hoher Lebensqualität. Diese Parameter gewährleisten, dass die Nachfrage nach Wohnraum intakt bleibt und Geschäftsraum, insbesondere an guten Lagen in städtischen Zentren, weiterhin nachgefragt wird. Wir sind überzeugt, in einem positiven Marktumfeld tätig zu sein, das etliche Chancen bietet. Die Umwälzungen im Detailhandel, die sich verändernde Arbeitsweise als Folge der Digitalisierung und das stetig wachsende Angebot verlangen jedoch nach einer aufmerksamen Marktbeobachtung und nach Flexibilität. Mobimo ist dank ihres Geschäftsmodells in der Lage, je nach Marktgegebenheiten unterschiedliche Optionen zu verfolgen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind zuversichtlich, dass sich die Gesellschaft auch künftig erfreulich entwickelt, ausgezeichnete operative Leistungen erbringt und für die Aktionärinnen und Aktionäre Mehrwert schafft.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Gesellschaft.


Georges Theiler
Präsident des Verwaltungsrats


Dr. Christoph Caviezel
CEO

FÜHRUNGSSTRUKTUR

Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat obliegt die strategische Führung des Unternehmens. Er amtiert als Aufsichtsorgan und setzt sich aus unabhängigen externen Mitgliedern zusammen. Am 30. Juni 2017 gehörten folgende Personen dem Verwaltungsrat von Mobimo an:



Georges Theiler, Präsident

Dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer
Nationalität: CH
Jahrgang: 1949
Georges Theiler ist seit 2000 Mitglied und seit September 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied im Immobilien-Committee.



Peter Schaub, Vizepräsident

Rechtsanwalt
Nationalität: CH
Jahrgang: 1960
Peter Schaub ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er amtiert als Vorsitzender des Audit and Risk Committee und ist Mitglied des Nomination and Compensation Committee.



Brian Fischer

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte
Nationalität: CH
Jahrgang: 1971
Brian Fischer ist seit 2008 Mitglied im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er amtiert als Vorsitzender des Immobilien-Committee.



Peter Barandun

Executive MBA HSG
Nationalität: CH
Jahrgang: 1964
Peter Barandun wurde im März 2015 in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt. Er ist Mitglied im Immobilien-Committee.



Bernard Guillelmon

Ingenieur, Master in Energie, MBA
Nationalitäten: CH und FR
Jahrgang: 1966
Bernard Guillelmon nimmt seit 2009 Einsitz in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er ist Vorsitzender des Nomination and Compensation Committee.



Daniel Crausaz

Ingenieur, MBA
Nationalität: CH
Jahrgang: 1957
Daniel Crausaz ist seit 2009 im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied im Audit and Risk Committee.



Wilhelm Hansen

lic. rer. pol., Unternehmensberater
Nationalität: CH
Jahrgang: 1953
Wilhelm Hansen ist seit 2008 im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied im Audit and Risk Committee und im Nomination and Compensation Committee.

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

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die operative Führung der Konzerngesellschaften. Am 30. Juni 2017 gehörten der Geschäftsleitung folgende Mitglieder an:



Dr. Christoph Caviezel, CEO

Dr. iur., Rechtsanwalt
 Nationalität: CH
 Jahrgang: 1957
 Christoph Caviezel ist seit Oktober 2008 CEO der Mobimo-Gruppe. Er leitet direkt die Abteilungen Corporate Center und Einkauf und Devestition.



Manuel Itten, CFO

Betriebsökonom FH
 Nationalität: CH
 Jahrgang: 1965
 Manuel Itten ist seit 2004 für Mobimo tätig. Seit März 2009 amtiert er als CFO.



Marc Pointet, Leiter Mobimo Suisse romande

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA HSG
 Nationalität: CH
 Jahrgang: 1974
 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.



Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung

Dipl. Architekt HTL
 Nationalität: CH
 Jahrgang: 1957
 Andreas Hämmerli leitet seit Oktober 2008 die Abteilung Entwicklung. In seinen Verantwortungsbereich fallen Projektentwicklung, Realisierung und Verkauf.



Thomas Stauber, Leiter Immobilien

Dipl. Bauingenieur ETH/SIA, NDS BWI
 Nationalität: CH
 Jahrgang: 1964
 Thomas Stauber ist seit November 2011 für Mobimo tätig und baute den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte auf. Seit Juli 2014 leitet er die Abteilung Immobilien.

Der vollständige Corporate Governance-Bericht und Angaben zu den Konzerngesellschaften und den Beteiligungen der Gruppe sind in der Gesamtfassung des Geschäftsberichts auf www.mobimo.ch publiziert.

MOBIMO AM KAPITALMARKT

Mobimo blickt auf ein erfreuliches Halbjahr 2017 im Kapitalmarkt zurück. Die Mobimo-Aktie verzeichnete per 30. Juni eine Performance von 9,52%. Im März 2017 begab das Unternehmen im weiterhin attraktiven Zinsumfeld eine festverzinsliche Anleihe über CHF 225 Mio.

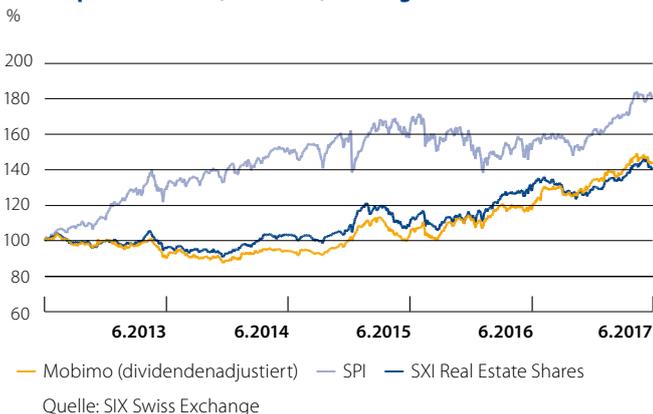
Die Namenaktien der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und sind gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

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

Entwicklung der Mobimo-Aktie

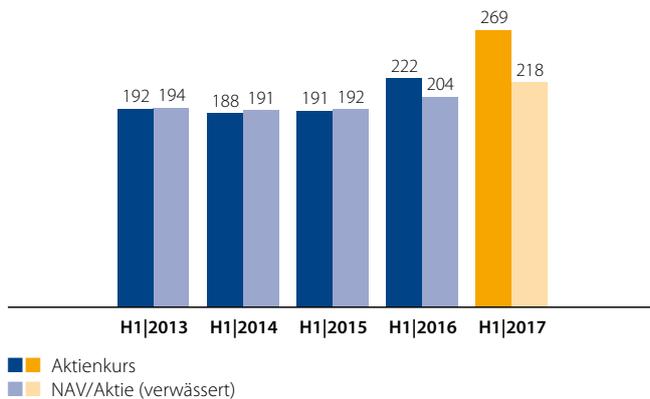
Die Mobimo-Aktie startete bei einem Kurs von CHF 254.75 in das Jahr 2017 und schloss am 30. Juni 2017 bei CHF 269.00. Dies entspricht einer Performance (inkl. Dividende) von 9,52%. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie sowie der verwässerte NAV je Aktie lagen per 30. Juni 2017 nach Ausschüttung der Dividende von CHF 10.00 bei CHF 217.66 (31. Dezember 2016 CHF 217.33). Der Kurs der Mobimo-Aktie lag mit CHF 269.00 per 30. Juni 2017 um 23,6% über dem NAV je Aktie. In den vergangenen fünf Jahren ist der Mobimo-Aktienkurs (dividendenadjustiert) um 44,7% gestiegen. Die Indizes SPI und SXI Real Estate Shares legten im gleichen Zeitraum um 79,8% bzw. um 41,5% zu.

Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI



Aktienkurs gegenüber NAV/Aktie

CHF



Die Mobimo-Aktie weist eine gute Liquidität und ein solides Handelsvolumen auf. Im Durchschnitt wurden täglich 8 567 Aktien gehandelt (1. Halbjahr 2016 12 521). Der Umsatz pro Tag belief sich auf durchschnittlich rund CHF 2,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 2,8 Mio.) und das gesamte Handelsvolumen in der Periode betrug CHF 282 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 344 Mio.).

Aktionärsstruktur

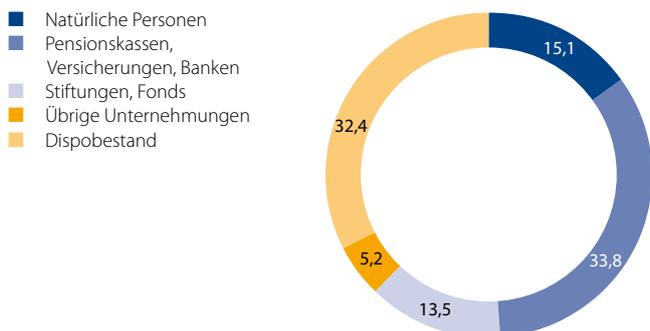
Per 30. Juni 2017 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:

- BlackRock, Inc., 4,97%,
- Zuger Pensionskasse, 3,38%,
- Norges Bank (the Central Bank of Norway), 3,17%.

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 30. Juni 2017 100%.

Zusammensetzung des Aktionariats

%



Kennzahlen der Mobimo-Aktie

	Einheit	2013	2014	2015	2016	2017
Angaben zur Aktie per 30.6.						
Aktienkapital	CHF Mio.	180,2	180,3	180,3	180,3	180,3
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	6 214 478	6 216 606	6 218 170	6 218 170	6 218 170
Davon eigene Aktien	Anzahl	2 148	1 623	1 217	2 844	501
Ausstehende Namenaktien	Anzahl	6 212 330	6 214 983	6 216 953	6 215 326	6 217 669
Nennwert pro Namenaktie	CHF	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00
Kennzahlen der Aktie per 30.6.						
Gewinn je Aktie	CHF	6,66	3,17	5,72	14,39	10,03
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	3,81	2,36	4,57	11,93	6,46
NAV je Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	CHF	193,51	191,03	191,91	203,89	217,66
Bruttodividende	CHF	9,00	9,50	9,50	10,00	10,00
Kurs der Aktie H1						
Börsenkurs – Höchst	CHF	213,60	198,00	229,40	234,30	279,25
Börsenkurs – Tiefst	CHF	186,50	184,90	190,50	206,10	253,75
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	192,20	188,00	190,50	221,70	269,00
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	12 476	9 657	12 387	12 521	8 567
Börsenkapitalisierung am 30.6.	CHF Mio.	1 194,4	1 168,7	1 184,6	1 378,6	1 672,7

Mobimo-Anleihen

Für die langfristige Finanzierung des Immobilienportfolios und zur Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente hat Mobimo Obligationenanleihen begeben. Damit nutzt sie das attraktive Zinsniveau. Im März 2017 wurde eine Anleihe im Betrag von CHF 225 Mio. mit einer Laufzeit von neun Jahren und einem Coupon von 0,75% im Markt platziert. Die insgesamt vier Anleihen werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt. Das gesamte Finanzierungsvolumen beträgt CHF 740 Mio.

Kursentwicklung der Obligationenanleihen



Eckdaten zu den Mobimo-Anleihen

Ausgabedatum	29.10.2013	19.5.2014
Valorensymbol	MOB13	MOB14
Valorenummer	22 492 349	24 298 406
ISIN-Code	CH0224923497	CH0242984067
Ausgabevolumen	CHF 165 Mio.	CHF 200 Mio.
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW
Reuters	785VD6	792ZMZ
Zinssatz	1,500%	1,625%
Laufzeit	5 Jahre	7 Jahre
Verfall	29.10.2018	19.5.2021
Kurs am 30.6.2017	CHF 101,96	CHF 105,60
Rendite auf Verfall	0,027%	0,179%

Ausgabedatum	16.9.2014	20.3.2017
Valorensymbol	MOB141	MOB17
Valorenummer	25 237 980	35 483 611
ISIN-Code	CH0252379802	CH0354836113
Ausgabevolumen	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW
Reuters	797G6K	844KJX
Zinssatz	1,875%	0,750%
Laufzeit	10 Jahre	9 Jahre
Verfall	16.9.2024	20.3.2026
Kurs am 30.6.2017	CHF 109,55	CHF 99,85
Rendite auf Verfall	0,526%	0,768%

IMMOBILIEN- PORTFOLIO

Per 30. Juni 2017 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 143 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2 060 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 668 Mio. zusammen.

Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	30.6. 2017	%	31.12. 2016	%
Gesamtwert des Portfolios	2 728	100	2 766	100
Anlageobjekte	2 060	75	2 112	76
Geschäftsliegenschaften	1 341	49	1 388	50
Wohnliegenschaften	719	26	724	26
Entwicklungsobjekte	668	25	654	24
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	211	8	209	8
Wohnliegenschaften (Anlage)	194	7	140	5
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	59	2	59	2
Wohnliegenschaften (Promotion)	204	8	246	9

Anlageobjekte

75% 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 452 000 m² Mietflächen beläuft sich per 30. Juni 2017 auf CHF 109 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte. Als Folge einzelner Verkäufe zu attraktiven Preisen verringerte sich der Portfoliowert leicht.

Eigenes Portfoliomanagement-Team

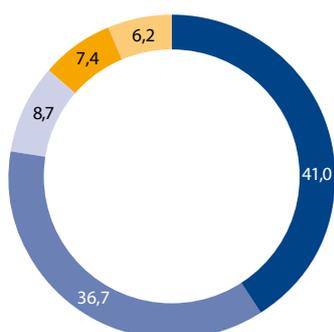
Mobimo betreut das Portfolio mit einem eigenen Portfoliomanagement-Team und ist dadurch nahe am Markt und an den Mietern. Die Pflege der Beziehungen zu den Mietern, der hohe Vermietungsgrad, ein straffes Kostenmanagement und passende Vermarktungsmassnahmen tragen zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung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

Auf die fünf grössten Mieter entfallen 21,4% der Mieterträge. Die bestehenden festen Mietverträge weisen primär eine mittel- bis langfristige Fälligkeitsstruktur auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 7,8 Jahre.

Verteilung Immobilienportfolio nach Wirtschaftsräumen

%

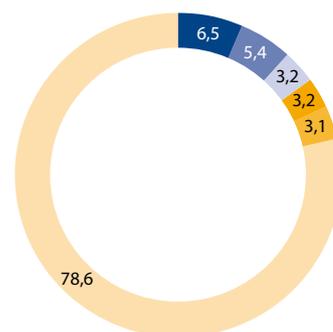
- Westschweiz
- Zürich
- Nordwestschweiz
- Zentralschweiz
- Ostschweiz



Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

- SV (Schweiz) AG
- Swisscom-Gruppe
- Coop
- Senevita AG
- Migros
- Übrige Mieter



Entwicklungsobjekte

Mobimo ergänzt das eigene Anlageportfolio mit der Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften laufend. Die neu erstellten Anlageobjekte steigern die Qualität des Portfolios weiter.

Derzeit plant und realisiert Mobimo Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 960 Mio., davon entfallen CHF 850 Mio. auf Anlageobjekte für das eigene Portfolio und CHF 110 Mio. auf Stockwerkeigentumsobjekte für den Verkauf.

Neben den Entwicklungen für das eigene Portfolio bzw. für den Verkauf von Stockwerkeigentum 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. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Projekte für Dritte beläuft sich auf rund CHF 800 Mio.



Ausgewählte Arealentwicklungen

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

STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

Die langfristige Strategie von Mobimo fokussiert auf qualitatives Wachstum bei einem ausgewogenen Nutzungsmix und einer aktiven Portfoliobewirtschaftung. Das Unternehmen achtet auf eine solide Finanzierung und die Nachhaltigkeit seiner Aktivitäten.

Mobimo plant, baut und unterhält renditestarke Anlageobjekte. Das Anlageportfolio besteht aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis und einer entsprechend stabilen Ertragslage. Mit ihren Entwicklungsobjekten generiert Mobimo beachtliche Wertsteigerungen und zusätzlich Kapitalgewinne. Ein Beispiel dafür ist der Verkauf von Stockwerkeigentum. Der Bereich Entwicklung Dritte erbringt Planungs- und Umsetzungsdienstleistungen für private und institutionelle Investoren. Das Angebot umfasst das ganze Planungsspektrum bis hin zur Übergabe einer schlüsselfertigen Immobilie.

Mobimo ist solide finanziert. Neben der langfristig gesicherten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement die solide Basis für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

Die Gesellschaft verwendet die Marke Mobimo für die Kommunikation mit Investoren, Medien, Analysten oder Mietern. Die Marke wird auf Stufe Gesamtunternehmen selektiv mit gezielten Sponsoring- und Marketingmassnahmen gepflegt. Kommunikation und Vermarktung auf Projektebene erfolgen in der Regel mit einem eigens definierten Auftritt und individuellen Projektnamen, die zum Vorhaben, zum Standort und zur Zielgruppe passen. Trotz kreativer Freiheit wird auch in der Projektvermarktung die Marke Mobimo in geeigneter Art und Weise platziert, sodass Absender und Verantwortlichkeiten stets klar sind.

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 Zukunftserwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert in zukunftsträchtige Standorte der Schweiz. Darunter versteht sie 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 strategische Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht grundsätzlich 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 führen zur konsequent angestrebten 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.

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 erzielte mit guten operativen Ergebnissen in allen Bereichen ein ausgezeichnetes Halbjahresergebnis. Darüber hinaus verzeichnete Mobimo einen Erfolg aus Neubewertung, der hauptsächlich auf die erfolgreiche Realisierung von Entwicklungsprojekten für das eigene Portfolio zurückgeht.

Ertragslage

- Mit einem Unternehmensgewinn von CHF 63,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 89,8 Mio.) erzielte Mobimo erneut ein starkes Ergebnis.
- Der EBIT belief sich auf hohe CHF 92,9 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 105,2).
- Der Erfolg aus Neubewertung übertraf mit CHF 30,6 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 20,9 Mio.) das Vorjahr deutlich.
- Die Mieterträge lagen mit CHF 56,4 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 56,8 Mio.) auf dem Niveau des Vorjahres.
- Der Erfolg aus Verkauf Promotion und Entwicklungsdienstleistungen betrug CHF 13,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 17,0 Mio.).

Die unverändert hohe Nachfrage im Transaktionsmarkt nutzte Mobimo mit dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften erneut zur Realisierung von attraktiven Gewinnen. Aus diesen Verkäufen resultierte ein Erfolg von CHF 17,8 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 33,9 Mio.). Den aus den Verkäufen erzielten Mittelzufluss wird Mobimo in die Realisierung der Projekte aus der eigenen Pipeline mit guten Renditen reinvestieren. Mit dem Verkauf der drei Anlageliegenschaften reduzierte sich das jährliche Soll-Mietertragspotenzial um gut CHF 4 Mio. Demgegenüber befinden sich am 30. Juni 2017 Anlageliegenschaften mit

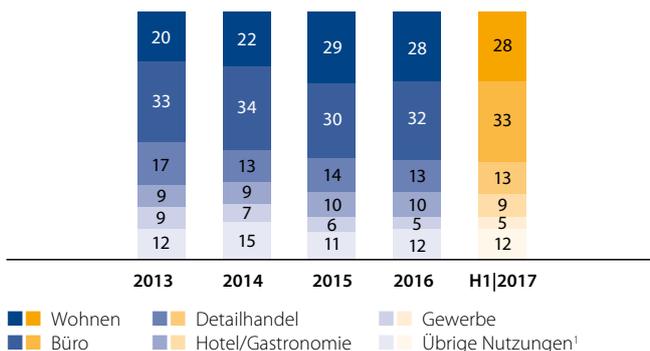
einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 480 Mio. und einem jährlichen Soll-Mietertragspotenzial von über CHF 25 Mio. im Bau.

Nach einer Übergangsphase mit zwei Bewertern und einer mehr als zehnjährigen, guten Zusammenarbeit mit Wüest Partner AG entschied sich Mobimo aus Gründen der Good Governance für einen Wechsel zur Jones Lang La Salle AG. Jones Lang La Salle amtiert seit diesem Halbjahr als Schätzer des gesamten Immobilienportfolios und führte per 30. Juni 2017 erstmals alle Neubewertungen der Anlageliegenschaften durch. Im ersten Halbjahr 2017 resultierte ein Erfolg aus Neubewertung in der Höhe von CHF 30,6 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 20,9 Mio.), wovon CHF 23,8 Mio. auf die positive Wertentwicklung der Anlageliegenschaften im Bau zurückgehen. Der angewandte Diskontsatz (real) lag in den Neubewertungen per 30. Juni 2017 bei 3,62% (31. Dezember 2016 3,75%).

Der Ertrag aus Vermietung erreichte trotz einzelner Verkäufe mit CHF 56,4 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 56,8 Mio.) die Höhe der Vorjahresperiode. Die Aufwandquote des direkten Aufwands aus Vermietung fiel mit 14% wieder tiefer aus (1. Halbjahr 2016 15%). Daraus ergab sich ein Erfolg aus Vermietung von CHF 48,6 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 48,3 Mio.). Mobimo achtet mit einer gezielten

Mietertrag nach Nutzungsart (Portfolio ohne Promotion)

%



¹ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %
Erfolg Vermietung	CHF Mio.	48,6	48,3	0,7
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	13,3	17,0	-21,6
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	30,6	20,9	46,5
Verkaufserfolg Anlagen	CHF Mio.	17,8	33,9	-47,6
EBIT inkl. Neubewertung	CHF Mio.	92,9	105,2	-11,7
Finanzergebnis	CHF Mio.	-14,6	-14,7	-0,8
Steueraufwand	CHF Mio.	-16,0	-2,9	444,6
Gewinn	CHF Mio.	63,3	89,8	-29,5
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	62,4	89,5	-30,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	40,1	74,2	-45,9

Portfoliodiversifikation auf eine ausgewogene Zusammensetzung der Nutzung. Per 30. Juni 2017 liegt der Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung bei rund 28%. Der Nutzungsmix des Anlageportfolios soll grundsätzlich je zu rund 30% aus Wohnen, Büronutzungen und anderen kommerziellen Nutzungen bestehen.

Mit den Anlageobjekten wurde im ersten Halbjahr 2017 eine Nettoertragsrendite von 4,1% (31. Dezember 2016 4,1%) erzielt. Die Leerstandsquote lag per 30. Juni 2017 mit 4,9% (31. Dezember 2016 4,8%) auf einem praktisch unverändert tiefen Niveau.

Die Projektpipeline für das eigene Portfolio ist voll gefüllt und bietet ein grosses Potenzial für weiteres Wachstum. Das aktuelle Gesamtinvestitionsvolumen der Projekte im Bau, die für das eigene Portfolio realisiert werden, beläuft sich auf rund CHF 480 Mio. Es entstehen vermietbare Flächen von über 95 000 m² mit einem jährlichen Soll-Mietertragspotenzial von über CHF 25 Mio. Es handelt sich dabei um:

- Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd),
- Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen),
- Kriens, am Mattenhof 4, 6, 8, 12/14 und 16,
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5,
- Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40,
- Zürich, Hohlstrasse 485.

Ergänzend dazu befinden sich weitere Entwicklungsprojekte, insbesondere für die Standorte Aarau und Lausanne, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 370 Mio. und einem Soll-Mietertragspotenzial von über CHF 20 Mio. für das eigene Portfolio in Planung.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Promotion und dem Erbringen von Entwicklungsdienstleistungen belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf CHF 91,2 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 59,7 Mio.). Daraus resultierte ein Erfolg aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen von CHF 13,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 17,0 Mio.). Insgesamt wurden 74 Wohnobjekte im Stockwerkeigentum an die neuen Eigentümer übertragen. Die übertragenen Wohnobjekte stammen zu einem grossen Teil aus dem Projekt Aarau, Baufeld 4 (Aeschbachquartier), das Anfang 2017 fertig gestellt wurde. In der Pipeline befinden sich weitere ausgewählte Projekte für Stockwerkeigentum in Planung oder bereits in Realisierung. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Projekte für Stockwerkeigentum beläuft sich auf rund CHF 110 Mio. Zudem umfasst die mit dem Erwerb einer Zweidrittelbeteiligung an der BSS&M Real Estate AG erweiterte Pipeline mit Projekten für Dritte ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 800 Mio.

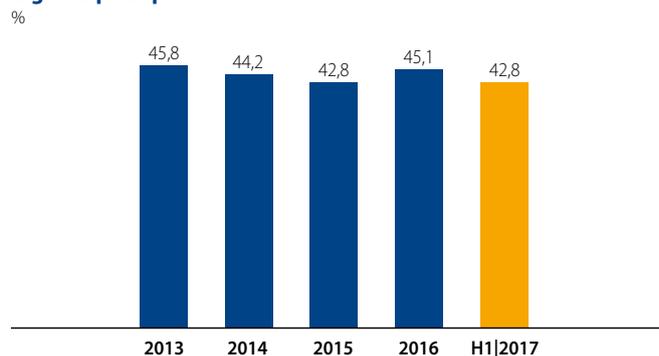
Die Anzahl Vollzeitstellen per 30. Juni 2017 erhöhte sich leicht auf 141,1 Vollzeitstellen (31. Dezember 2016 135,7). Die Erhöhung resultiert aus ausgewählten personellen Ergänzungen in den operativen Bereichen.

Mit den in allen operativen Bereichen erfolgreichen Aktivitäten erzielte Mobimo im ersten Halbjahr 2017 einen ausgezeichneten Gewinn von CHF 63,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 89,8 Mio.). Der den Aktionären von Mobimo zurechenbare Gewinn lag bei CHF 62,4 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 89,5 Mio.) und vor Neubewertung bei CHF 40,1 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 74,2 Mio.). Damit wurde ein Gewinn je

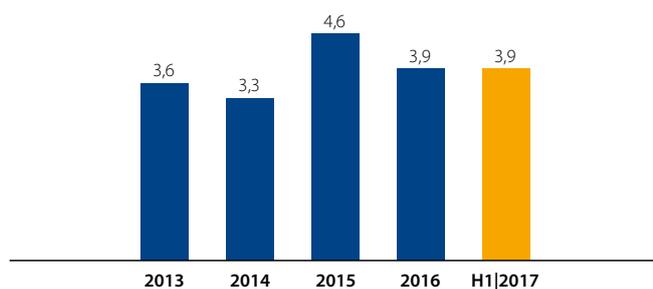
Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	30.6. 2017	31.12. 2016	Veränderung in %
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 581,0	2 502,7	8,2
Umlaufvermögen	CHF Mio.	622,0	529,0	12,6
Eigenkapital	CHF Mio.	1 369,6	1 366,3	7,5
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung	%	9,5	13,1	-27,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,1	8,2	-25,6
Fremdkapital	CHF Mio.	1 833,4	1 665,4	10,2
• kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	150,8	203,2	-14,5
• langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 682,6	1 462,2	13,1
Eigenkapitalquote	%	42,8	45,1	-5,1

Eigenkapitalquote



Zinsdeckungsfaktor



Aktie von CHF 10.03 (1. Halbjahr 2016 CHF 14.39) erwirtschaftet. Der Gewinn je Aktie vor Neubewertung lag bei CHF 6.46 (1. Halbjahr 2016 CHF 11.93). Mit diesem Ergebnis liegt Mobimo gut auf Kurs, um die attraktive Dividendenpolitik fortzusetzen.

Finanz- und Vermögenslage

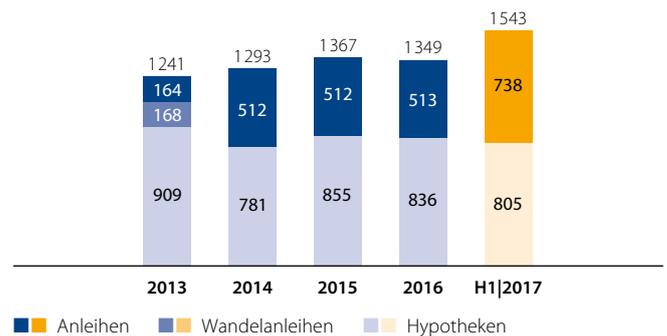
- Die Bilanzsumme lag mit CHF 3 203,0 Mio. über jener des Jahresendes (31. Dezember 2016 CHF 3 031,7 Mio.).
- Die Eigenkapitalquote betrug 42,8% (31. Dezember 2016 45,1%) und stellt eine solide Grundlage für weiteres Wachstum dar.
- Im ersten Halbjahr 2017 wurde eine Eigenkapitalrendite von 9,5% erwirtschaftet (31. Dezember 2016 13,1%).

Zum Ende des Halbjahres 2017 wuchs die Bilanzsumme um 5,7% (31. Dezember 2016 2,7%) auf CHF 3 203,0 Mio. Verantwortlich hierfür war insbesondere die kurzfristige Erhöhung der Liquidität zur Rückführung von auslaufenden Finanzierungen und zur Finanzierung der Realisierung von laufenden Projekten aus der Pipeline. Im ersten Halbjahr 2017 beläuft sich der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 2 728,3 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 2 765,6 Mio.). Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum Ende des Geschäftsjahres mit 80,6% (Vorjahr 82,6%) leicht unter jenem des Vorjahres.

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 42,8% per 30. Juni 2017 (31. Dezember 2016 45,1%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Gemäss der Unternehmensstrategie wird eine Eigenkapitalquote von mindestens 40% angestrebt. Der Zinsdeckungsfaktor lag mit 3,9 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. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing

Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



von maximal 150%. Am 30. Juni lag das Net Gearing bei 92,0% (31. Dezember 2016 86,0%).

Zur Finanzierung der Aktivitäten wurde im März 2017 erfolgreich eine weitere Anleihe im Betrag von CHF 225 Mio. mit einer Laufzeit von neun Jahren und einem Coupon von 0,75% platziert. Damit konnten die Finanzierungskosten nochmals deutlich reduziert werden. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf 2,08% gegenüber 2,38% im Vorjahr. Per Bilanzstichtag am 30. Juni 2017 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz weiter und lag bei 2,02% (Vorjahr 2,32%). Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld auch weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 6,8 Jahren (31. Dezember 2016 6,9 Jahre) weiterhin im anvisierten Bereich. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalbasis bilden eine gute Ausgangslage für das weitere Wachstum der Gesellschaft und für die Investitionen in die Projekte der Pipeline.

Fokus 2017

Mobimo geht mit unverändertem Fokus in die zweite Hälfte des Jahres 2017. Die planmässige Realisierung der Bauvorhaben, qualitativ hochwertige Entwicklungen für das eigene Portfolio, ein der Nachfrage entsprechendes Angebot von Entwicklung Dritte sowie selektive Produktion von Stockwerkeigentum stehen weiterhin im Vordergrund. Mobimo will an der attraktiven Dividendenpolitik festhalten.

Manuel Itten
CFO

FINANZBERICHT

Im folgenden Kapitel zeigt Mobimo seinen konsolidierten Zwischenabschluss in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34. Im Kapitel enthalten sind auch die Detailangaben zum Immobilienportfolio sowie die EPRA-Performance-Kennzahlen.

Portfoliogrösse

CHF Mio.
2016: 2.766

2728

Mietertrag

CHF Mio.
H1|2016: 56,8

56,4

Erfolg aus Verkauf Promotion und Entwicklungsdienstleistungen

CHF Mio.
H1|2016: 17,0

13,3

Konsolidierter Zwischenabschluss	16
Konsolidierte Erfolgsrechnung	16
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	17
Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Geldflussrechnung	20
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	21
Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss	22
Allgemeine Informationen	22
Segmentberichterstattung	24
Anlageportfolio	26
Promotion und Entwicklungsdienstleistungen	28
Finanzierung	29
Übrige Erläuterungen/	
Weitere finanzielle Informationen	32
Detailangaben zum Immobilienportfolio	34
Bericht der Revisionsstelle über die Review	44
EPRA-Performance-Kennzahlen	46

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	H1 2017	H1 2016
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	56 365	56 778
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	7	91 161	59 666
Sonstige Erlöse		1 707	1 052
Umsatzerlöse		149 233	117 496
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	51 039	38 191
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	-20 470	-17 327
Erfolg aus Neubewertung		30 569	20 864
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	17 755	33 861
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-7 786	-8 525
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	7	-77 837	-42 681
Direkter betrieblicher Aufwand		-85 623	-51 205
Aktivierete Eigenleistungen		2 153	2 605
Personalaufwand		-12 709	-11 728
Betriebsaufwand		-5 461	-3 822
Verwaltungsaufwand		-1 666	-1 559
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		94 250	106 512
Abschreibungen		-846	-878
Amortisationen und Wertminderungen		-505	-392
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		92 899	105 241
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		997	2 205
Finanzertrag		1 624	383
Finanzaufwand		-16 223	-15 102
Finanzergebnis		-14 599	-14 718
Gewinn vor Steuern (EBT)		79 297	92 728
Steueraufwand	13	-16 004	-2 939
Gewinn		63 293	89 790
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		62 376	89 454
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		917	335
EBITDA exkl. Neubewertung		63 682	85 647
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		62 330	84 377
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		48 728	71 864
Gewinn je Aktie in CHF	14	10.03	14.39
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	14	10.03	14.39

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	H1 2017	H1 2016
Gewinn		63 293	89 790
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		2 670	-14 901
• Gewinn/Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	9	3 347	-19 196
• Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge		78	79
• Steuereffekte		-755	4 217
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-21	-2 716
• Neubewertung Personalvorsorge		-26	-3 314
• Steuereffekte		5	598
Sonstiges Ergebnis		2 649	-17 617
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		2 649	-17 617
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	0
Gesamtergebnis		65 942	72 173
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		65 025	71 837
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		917	335

KONSOLIDIERTE BILANZ

TCHF	Erläuterungen	30.6.2017	31.12.2016
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		202 631	173 869
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26 263	13 479
Finanzanlagen	12	80 000	0
Forderungen aus Ertragssteuern		4 027	2 948
Sonstige Forderungen		41 885	31 430
Promotion (Liegenschaften)	8	262 682	304 844
Aktive Rechnungsabgrenzung		4 471	2 431
Total Umlaufvermögen		621 959	529 002
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
• Geschäftsliegenschaften	6	1 328 070	1 373 488
• Wohnliegenschaften	6	718 910	724 076
• Entwicklungsliegenschaften	6	121 400	121 104
• Anlageliegenschaften im Bau	6	283 720	228 130
Sachanlagen			
• Selbst genutzte Liegenschaften		13 542	13 982
• Übrige Sachanlagen		5 029	3 570
Immaterielle Anlagen		6 782	6 274
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		27 615	27 609
Finanzanlagen	12	72 846	1 966
Latente Steuerguthaben		3 113	2 488
Total Anlagevermögen		2 581 027	2 502 686
Total Aktiven		3 202 986	3 031 688

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	H1 2017	H1 2016
Gewinn vor Steuern		79 297	92 728
Neubewertung Anlagelienschaften netto	6	-30 569	-20 864
Aktienbasierte Vergütungen		283	476
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		1 205	1 316
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		505	392
Gewinn aus Verkauf Anlagelienschaften	6	-17 755	-33 861
Gewinn aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		0	-2
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-997	-2 205
Finanzergebnis		14 599	14 718
Veränderungen			
• Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-12 784	-5 236
• Promotion (Liegenschaften)		42 207	13 066
• Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-12 452	-34 481
• Personalvorsorgeverbindlichkeiten		313	298
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1 698	-3 136
• Käuferanzahlungen		-10 288	1 198
• Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		4 618	9 514
Bezahlte Ertragssteuern		-29 241	-38 160
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		27 243	-4 240
Investitionen in Finanzanlagen	12	-150 880	0
Akquisition von Tochtergesellschaften abzüglich übernommener flüssiger Mittel		0	395
Investitionen in Anlagelienschaften		-56 961	-24 850
Investitionen in Sachanlagen		-1 865	-706
Investitionen in immaterielle Anlagen		-1 013	-1 020
Devestition Sachanlagen		0	2
Devestition Anlagelienschaften abzüglich Verkaufskosten	6	96 768	152 436
Erhaltene Dividenden		1 060	1 239
Erhaltene Zinsen		19	31
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-112 872	127 527
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	9	237 741	0
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	9	-43 716	-7 061
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11	-62 174	-62 153
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen		0	-208
Erwerb eigener Aktien		-745	-1 511
Bezahlte Zinsen		-16 716	-16 391
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		114 391	-87 323
Zunahme flüssige Mittel		28 762	35 964
Flüssige Mittel Anfang Periode		173 869	222 897
Flüssige Mittel Ende Periode		202 631	258 861

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
Bestand 1.1.2016		180 327	-262	269 577	-21 187	830 162	808 975	1 258 617	6 074	1 264 691
Gewinn H1 2016						89 454	89 454	89 454	335	89 790
Cash Flow Hedges:	9									
• Marktwertänderungen					-19 196		-19 196	-19 196		-19 196
• Transfer in die Erfolgsrechnung					79		79	79		79
• Steuereffekte					4 217		4 217	4 217		4 217
Personalvorsorge:										
• Neubewertung						-3 314	-3 314	-3 314		-3 314
• Steuereffekt						598	598	598		598
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-14 901	-2 716	-17 617	-17 617	0	-17 617
Gesamtergebnis		0	0	0	-14 901	86 738	71 837	71 837	335	72 173
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	-208
Bestand 30.6.2016		180 327	-620	207 450	-36 087	916 197	880 110	1 267 267	6 201	1 273 468
Bestand 1.1.2017		180 327	-446	207 466	-24 500	988 090	963 589	1 350 936	15 331	1 366 267
Gewinn H1 2017						62 376	62 376	62 376	917	63 293
Cash Flow Hedges:	9									
• Marktwertänderungen					3 347		3 347	3 347		3 347
• Transfer in die Erfolgsrechnung					78		78	78		78
• Steuereffekte					-755		-755	-755		-755
Personalvorsorge:										
• Neubewertung						-26	-26	-26		-26
• Steuereffekt						5	5	5		5
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	2 670	-21	2 649	2 649	0	2 649
Gesamtergebnis		0	0	0	2 670	62 355	65 025	65 025	917	65 942
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11			-62 174				-62 174		-62 174
Aktienbasierte Vergütungen:										
• VR und Management			1 057	98		-873	-873	283		283
Erwerb eigener Aktien			-745					-745		-745
Bestand 30.6.2017		180 327	-133	145 390	-21 831	1 049 572	1 027 741	1 353 324	16 248	1 369 572

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 2017 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 2017 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2016 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 2017 neu angewendeten Standards und Interpretationen den in der Konzernrechnung 2016 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 2016, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften, die Schätzung der Kosten von Promotionen und Entwicklungsdienstleistungen sowie die Ertragssteuern.

Derzeit kann am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass aufgrund des aktuellen Marktumfelds mit negativen Zinsen 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 Anlageliegenschaften von der letzten Verkehrswertschätzung positiv abweichen kann.

Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2017 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2014 – 2016,
- Änderungen zu IAS 7 – Offenlegungsinitiative,
- Änderungen zu IAS 12 – Ansatz von Vermögenswerten aus latenten Steuern für nicht realisierte Verluste.

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
IFRS 9	Finanzinstrumente *	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden und damit zusammenhängende Klarstellung **	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
Änderungen zu IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung *	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
Änderungen zu IAS 40	Klassifizierung unfertiggestellter Immobilien *	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen *	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse **	1.1.2019	Geschäftsjahr 2018

* 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 2016 beschrieben.

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: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss
Segmentberichterstattung

SEGMENT- BERICHTERSTATTUNG

4. Segmentberichterstattung

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2017

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	51 535	4 831	56 365		56 365
Erfolg aus Neubewertung	9 648	20 921	30 569		30 569
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen		91 161	91 161		91 161
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	17 755	0	17 755		17 755
Sonstige Erlöse	1 707	0	1 707		1 707
Total Segmentertrag	80 644	116 912	197 557		197 557
Segmentergebnis EBIT¹	65 907	27 613	93 520	-621	92 899
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					997
Finanzergebnis					-14 599
Gewinn vor Steuern (EBT)					79 297
Steuern					-16 004
Gewinn					63 293
Promotion (Liegenschaften)		262 682	262 682		262 682
Anlageliegenschaften	2 046 980	121 400	2 168 380		2 168 380
Selbst genutzte Liegenschaften	13 542		13 542		13 542
Anlageliegenschaften im Bau		283 720	283 720		283 720
Total Segmentaktiven	2 060 522	667 802	2 728 324		2 728 324
Nicht zugeteilte Aktiven				474 662	474 662
Total Aktiven					3 202 986
Abschreibungen und Amortisationen	-625	-726	-1 351		-1 351
Investitionen in Anlagevermögen	7 309	49 365	56 674	2 878	59 552

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2016

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	52 451	4 327	56 778		56 778
Erfolg aus Neubewertung	8 675	12 190	20 864		20 864
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen		59 666	59 666		59 666
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	33 861	0	33 861		33 861
Sonstige Erlöse	1 052	0	1 052		1 052
Total Segmentertrag	96 039	76 183	172 221		172 221
Segmentergebnis EBIT¹	81 304	24 569	105 873	-631	105 241
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					2 205
Finanzergebnis					-14 718
Gewinn vor Steuern (EBT)					92 728
Steuern					-2 939
Gewinn					89 790
Promotion (Liegenschaften)		233 696	233 696		233 696
Anlageliegenschaften	2 008 581	146 114	2 154 695		2 154 695
Selbst genutzte Liegenschaften	14 829		14 829		14 829
Anlageliegenschaften im Bau		172 250	172 250		172 250
Total Segmentaktiven	2 023 410	552 060	2 575 470		2 575 470
Nicht zugeteilte Aktiven				362 293	362 293
Total Aktiven					2 937 763
Abschreibungen und Amortisationen	-593	-678	-1 270		-1 270
Investitionen in Anlagevermögen	1 776	29 284	31 061	1 755	32 816

¹ 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 2017	H1 2016
Geschäftsliegenschaften	38 869	39 589
Wohnliegenschaften	15 379	16 283
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	54 248	55 872
Promotion ¹	2 117	906
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	56 365	56 778
Geschäftsliegenschaften	-5 432	-5 880
Debitorenverlust		
Geschäftsliegenschaften	27	-31
Wohnliegenschaften	-2 109	-2 389
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-55	-56
Aufwand Anlageliegenschaften	-7 569	-8 355
Vermietete Liegenschaften Promotion ¹	-192	-170
Debitorenverlust Promotion ¹	-25	0
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-7 786	-8 525
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	48 580	48 253

¹ Mietertrag bzw. -aufwand aus Objekten zum Verkauf bzw. Umwandlungsobjekten.

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	30.6.2017 Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	63 416	2 929	66 345
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	179 370	3 982	183 352
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	285 154	1 271	286 425
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	527 941	8 182	536 122

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	31.12.2016 Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	68 879	2 998	71 878
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	189 191	7 306	196 497
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	177 559	4 498	182 057
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	435 630	14 802	450 431

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	30.6.2017	31.12.2016
SV (Schweiz) AG	6,5	6,3
Swisscom-Gruppe	5,4	5,3
Coop	3,2	3,1
Senevita AG	3,2	3,0
Migros	3,1	2,9
Total	21,4	20,6

6. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäftsli- egenschaf- ten	Wohnli- egenschaf- ten	Entwicklungs- liegenschaf- ten	Anlageliegen- schaften im Bau	30.6.2017 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 373 488	724 076	121 104	228 130	2 446 798
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 199 237	572 878	142 746	210 699	2 125 561
Zugänge aus Käufen	1 632	0	0	0	1 632
Zugänge aus Investitionen	4 313	1 364	3 191	45 007	53 875
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	1 167	1 167
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	-358	0	0	0	-358
Abgänge	-49 649	-20 028	0	0	-69 677
Transfer zwischen Kategorien	15 210	0	0	-15 210	0
Bestand 30. Juni	1 170 385	554 214	145 938	241 663	2 112 199
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	174 251	151 198	-21 642	17 431	321 237
Höherbewertungen ¹	8 234	14 898	301	27 607	51 039
Tieferbewertungen ¹	-12 366	-1 118	-3 196	-3 790	-20 470
Abgänge ²	-11 623	-282	0	0	-11 905
Transfer zwischen Kategorien	-810	0	0	810	0
Kumulierte Neubewertung 30. Juni	157 685	164 696	-24 538	42 057	339 901
Verkehrswert 30. Juni	1 328 070	718 910	121 400	283 720	2 452 100

¹ Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per 30. Juni 2017 im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

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

Im ersten Halbjahr 2017 wurden die restlichen Stockwerkeigentums-Anteile (70/1 000) der Liegenschaft Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5 (Geschäftsliegenschaft) erworben, wodurch Mobimo neu im Besitz aller Anteile (1 000/1 000) dieser Liegenschaft ist.

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Liegenschaften verkauft:

Liegenschaft	Anlagekategorie
Renens, Chemin de la Rueyre 116/118	Geschäftsliegenschaft
Versoix, Chemin de l'Ancien Péage 2 – 4	Wohnliegenschaft
Zürich, Stauffacherstrasse 41	Geschäftsliegenschaft

Aus dem Verkauf der Liegenschaften zum Preis von total CHF 99,9 Mio. resultierte ein Gewinn von rund CHF 17,8 Mio.

Bei Transfer zwischen Kategorien handelt es sich um die Liegenschaft Kriens, Am Mattenhof 10 (Parking) – frühere Bezeichnung Kriens Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus) –, welche nach Fertigstellung aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Geschäftsliegenschaften überführt wurde.

Per 30. Juni 2017 wurden erstmals alle Anlageliegenschaften durch das externe, unabhängige und qualifizierte Liegenschaftsbewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG auf Basis der DCF-Methode bewertet (per 31. Dezember 2016 90% des Werts durch Wüest Partner und 10% durch Jones Lang LaSalle AG).

Für die DCF-Bewertungen per 30. Juni 2017 betrug der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontsatz 4,12%, in der Bandbreite von 3,40% bis 6,30%. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz betrug 3,62%, in der Bandbreite von 2,90% bis 5,80%. Der entsprechende reale Diskontsatz betrug 3,62% (per 31. Dezember 2016 3,75%).

Per 30. Juni 2017 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 152,8 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 179,9 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	H1 2017	H1 2016
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	80 799	52 063
Ertrag aus Entwicklungsdienstleistungen	10 362	7 603
Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	91 161	59 666
Buchwerte und Aufwand der verkauften Promotionen	-67 806	-36 869
Veränderungen von Wertberichtigungen	-70	-330
Direkter Aufwand der Entwicklungsdienstleistungen	-9 962	-5 482
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	-77 837	-42 681
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	13 323	16 985

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) sind die in Erläuterung 8 aufgeführten Verkäufe von Objekten enthalten. Der Ertrag aus Entwicklungsdienstleistungen umfasst den Erlös aus Entwicklungs- und Werkverträgen, bei denen Mobimo nicht oder nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks ist.

8. Promotion (Liegenschaften)

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	30.6.2017	31.12.2016
Bauland/Entwicklungsprojekte	78 169	82 560
Immobilien im Bau	45 891	97 480
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	138 622	124 804
Total Promotion (Liegenschaften)	262 682	304 844

Im ersten Halbjahr 2017 konnte für das Projekt Glattbrugg ein Kaufvertrag mit einem Investor abgeschlossen werden. Dieser wird die Liegenschaft schlüsselfertig übernehmen. In Folge des Abschlusses des Kaufvertrages wird das Projekt in den Forderungen geführt. Ebenfalls im Laufe des ersten Halbjahres 2017 wurde die Überbauung Aarau, Baufeld 4 fertig gestellt und 63 der 92 Wohnungen wurden zu Eigentum übertragen. Beim Projekt Bad Zurzach, Weissensteinweg konnten die letzten fünf sich im Bau befindlichen Wohnungen zu Eigentum übertragen werden, weshalb das Projekt nun vollständig in den Forderungen geführt wird. Bei den fertig erstellten Liegenschaften konnten bei Luzern, Büttenenthalde zwei Wohnungen, bei Meilen, Feldgütliweg ebenfalls zwei Wohnungen und bei Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) sowie Salenstein, Hauptstrasse je eine Wohnung zu Eigentum übertragen werden.

FINANZIERUNG

9. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

TCHF	30.6.2017	31.12.2016
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	5 037	5 287
Hypotheken, die innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	59 059	87 310
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	64 096	92 597
Hypotheken	740 542	743 844
Anleihen	738 333	512 960
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 478 875	1 256 804
Total Finanzverbindlichkeiten	1 542 971	1 349 401
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	202	0
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	202	0
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	27 426	30 773
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	7 367	9 061
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	34 793	39 834
Total derivative Finanzinstrumente	34 995	39 834

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)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	Total
Emissionserlös	164 158	197 967	149 452	0	511 577
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	526	737	120	0	1 383
Bestand 1.1.2017	164 684	198 705	149 572	0	512 960
Emissionserlös netto	0	0	0	225 119	225 119
Amortisationen Emissionskosten	86	145	27	-3	254
Bilanzwert 30.6.2017	164 770	198 849	149 598	225 116	738 333

Eckwerte	1,5%-Anleihe (2013 – 2018)	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)
Volumen	CHF 165 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (29.10.2013 – 29.10.2018)	7 Jahre (19.5.2014 – 19.5.2021)	10 Jahre (16.9.2014 – 16.9.2024)	9 Jahre (20.3.2017 – 20.3.2026)
Zinssatz	1,5% p.a., zahlbar jährlich am 29.10., erstmals am 29.10.2014	1,625% p.a., zahlbar jährlich am 19.5., erstmals am 19.5.2015	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmals am 16.9.2015	0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmals am 20.3.2018
Effektivzinssatz	1,6070%	1,7921%	1,9264%	0,7550%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	22492349	24298406	25237980	35483611

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss
Finanzierung

Mobimo hat separate Zinsabsicherungen (Zinssatz-Swaps) mit einem Kontraktvolumen von von CHF 195,0 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 195,0 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 118,7 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 118,7 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Der Fair Value dieser Finanzinstrumente mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 27,4 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 30,8 Mio.). Bei den als Cash Flow Hedges eingestuften Zinssatz-Swaps wurde die Verkehrswertanpassungen von CHF –3,3 Mio. als unrealisierter Gewinn im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst.

Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 76,3 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 76,3 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 7,6 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 9,1 Mio.). Die Verkehrswertanpassungen von CHF –1,5 Mio. wurden erfolgswirksam im Finanzertrag erfasst. Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug per 30. Juni 2017 CHF 35,0 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 39,8 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	30.6.2017	31.12.2016
Fällig innerhalb des 1. Jahres	64 096	92 597
Fällig innerhalb des 2. Jahres	241 344	191 788
Fällig innerhalb des 3. Jahres	53 874	65 453
Fällig innerhalb des 4. Jahres	305 832	115 042
Fällig innerhalb des 5. Jahres	93 235	255 252
Fällig innerhalb des 6. Jahres	110 658	147 960
Fällig innerhalb des 7. Jahres	4 146	36 047
Fällig innerhalb des 8. Jahres	151 100	151 074
Fällig innerhalb des 9. Jahres	233 930	1 502
Fällig innerhalb des 10. Jahres	83 731	22 440
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	201 025	270 248
Total Finanzverbindlichkeiten	1 542 971	1 349 401

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2017 6,8 Jahre (31. Dezember 2016 6,9 Jahre).

Es bestehen folgende Zinsbindungen (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung/unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung):

TCHF	30.6.2017	31.12.2016
bis zu 1 Jahr	64 096	92 597
bis 2 Jahre	241 344	191 788
bis 3 Jahre	53 874	65 453
bis 4 Jahre	305 832	115 042
bis 5 Jahre	93 235	255 252
mehr als 5 Jahre	784 590	629 269
Total Finanzverbindlichkeiten	1 542 971	1 349 401

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2017 belief sich auf 2,08% (Gesamtjahr 2016 2,38%).

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 2017 verwendeten Diskontsätze betragen zwischen 0,17% und 1,59% (per 31. Dezember 2016 zwischen 0,14% und 1,49%). Für die kotierten Obligationenanleihen entspricht der Fair Value dem Kurs per Stichtag.

	Buchwert 30.6.2017	Fair Value 30.6.2017	Buchwert 31.12.2016	Fair Value 31.12.2016
Hypotheken (Stufe 2)	804 638	867 809	836 441	908 941
Anleihen (Stufe 1)	738 333	768 422	512 960	545 643
Total	1 542 971	1 636 230	1 349 401	1 454 583

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.

30.6.2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	34 995	0
31.12.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	39 834	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 28. März 2017 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2016 von CHF 10.00 pro Aktie beschlossen und am 4. April 2017 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.00.

Per 30. Juni 2017 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 501 eigene Aktien per 30. Juni 2017 gehalten.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1.1.2016	6 218 170	-1 247	6 216 923
Abgabe an VR und Management (aktien- basierte Vergütungen)		6 203	6 203
Rückkauf eigener Aktien		-7 000	-7 000
Bestand 31.12.2016/1.1.2017	6 218 170	-2 044	6 216 126
Abgabe an VR und Management (aktien- basierte Vergütungen)		4 348	4 348
Rückkauf eigener Aktien		-2 805	-2 805
Bestand 30.6.2017	6 218 170	-501	6 217 669

Zudem besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innerert 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. Finanzanlagen

In den Finanzanlagen sind CHF 80 Mio. Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als drei Monaten und einer Restlaufzeit kürzer als zwölf Monaten in den kurzfristigen Finanzanlagen und CHF 70 Mio. mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten in den langfristigen Finanzanlagen enthalten.

13. Steueraufwand

Der Steueraufwand der Vergleichsperiode (H1 2016) war durch einen einmaligen positiven Effekt von CHF 21,5 Mio. beeinflusst. Aufgrund einer Gesetzesänderung im Kanton Waadt, die eine erhebliche Reduktion des kantonalen Steuersatzes für Unternehmen vorsieht, wurden auf den temporären Differenzen, die sich erst nach dem 1. Januar 2019 realisieren, bei der Berechnung der latenten Steuern die tieferen neu beschlossenen Gewinnsteuersätze angewendet.

14. 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 Verwässerungseffekte.

Der Net Asset Value (NAV) liegt bei CHF 1 353,3 Mio. (31. Dezember 2016 CHF 1 350,9 Mio.), während der NAV je Aktie CHF 217.66 (31. Dezember 2016 CHF 217.33) 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.

15. Veränderungen im Konsolidierungskreis

Am 9. März 2017 wurde die Mobimo Zürich Nord AG mit einem Aktienkapital von CHF 0,1 Mio. als Projektgesellschaft gegründet.

16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 28. Juli 2017 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Am 6. Juli 2017 hat Mobimo eine Liegenschaft in Meggen zur Entwicklung von Stockwerkeigentum erworben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2017 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2017 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Projekt- beschreibung ¹	Baujahr	Realisations- zeitraum	Erwerbsdatum	Buchwert 30.6.2017 in CHF
Brugg, Hauptstrasse	offen		offen	Juli 2016	3 722
Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux	offen		offen	Juli 2016	7 124
Lachen, Zürcherstrasse 19	offen		offen	Juli 2016	2 931
Langenthal, Kühllhausstrasse 8	offen		offen	Sept 2015	556
Martigny, Rue du Léman 24	offen		offen	Juli 2016	12 864
Merlischachen, Chappelmmatt-Strasse (Burgmatt)	78 STWE		offen	2014/2015	16 377
Regensdorf, Watterstrasse	offen		offen	Juli 2016	5 751
Schaffhausen, Fischerhäuserstrasse 61	offen		offen	Juli 2016	2 102
Uster, Berchtoldstrasse	offen		offen	Juli 2016	9 021
Weggis, Hertensteinstrasse 105	offen		offen	Mai 2010	10 473
Zürich, Allmendstrasse 92 – 96 (Manegg)	offen		offen	März 2015	7 247
11 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte					78 169
Zürich, Albulastrasse 42	WH		2016/2018	April 2010	45 891
1 Immobilien im Bau					45 891
Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd)	92 STWE		2014/2017	Juni 2001	23 847
Aarau, Buchserstrasse 27	GH	1885	2017/2018	Okt 2006	741
Allaman, Chemin des Grangettes 2 ²	offen	1991	offen	Sept 2015	24 554
Cham, Brunnmatt 4 – 6	GH		2010/2012	Juli 2016	41 029
Luzern, Büttenenhalde	24 STWE		2014/2016	Dez 2011	2 170
Meilen, Feldgüetliweg 143/145	14 STWE		2013/2015	Nov 2011	3 463
Regensdorf, Im Pfand 2 (Sonnenhof)	45 STWE		2013/2015	Juni 2007	299
Salenstein, Hauptstrasse	22 STWE		2012/2015	Juli 2016	9 783
St. Erhard, Längmatt	GH	1979	offen	Okt 2012	4 814
St. Moritz, Via Maistra 29 ²	offen	1930	offen	Juli 2010	12 072
Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	53 STWE		2008/2011	Mai 2008	15 850
11 Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte					138 622
23 Promotionen (Liegenschaften)					262 682

¹ GH: Geschäftshaus; STWE: Stockwerkeigentum; WH: Wohnhaus.

² Umwandlungsobjekte.

Projektstand 30.6.2017	Verkaufs- volumen in TCHF	Verkaufsstand 30.6.2017 (beurkundeter Kaufvertrag)	Grundstücks- fläche in m²	Altlasten- verdachts- kataster
in Planung	offen	offen	4 228	Nein
in Planung	offen	offen	21 231	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	969	Nein
in Planung	offen	offen	13 080	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	6 838	Nein
in Planung	offen	offen	15 522	Nein
in Planung	offen	offen	12 897	Nein
in Planung	offen	offen	916	Nein
in Planung	offen	offen	4 069	Nein
in Planung	offen	0/1	3 043	Nein
in Planung	offen	offen	11 247	Ja (unbedeutend)
			94 040	
Bauprojekt	offen	0/1	1 962	Nein
			1 962	
im Verkauf	84 540	63/92	11 105	Nein
in Planung	offen	1/1	1 155	Nein
in Planung	offen	offen	23 213	Nein
im Verkauf	offen	0/1	8 346	Nein
im Verkauf	29 931	22/24	7 115	Nein
im Verkauf	27 620	12/14	2 687	Nein
im Verkauf	34 254	45/45	6 106	Nein
im Verkauf	22 344	13/22	6 970	Nein
im Verkauf	offen	0/1	5 801	Nein
in Planung	offen	offen	557	Nein
im Verkauf	168 858	50/53	1 936	Nein
	367 547		74 991	
	367 547		170 993	

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF ³	Leerstand in % ⁴
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	GH	1975	1998	März 2004	21 040	9,9	2 087	45,8
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	GH	1905/1916/ 1929/1943/ 1954/1974		Juni 2001/ Okt 2006	27 160	7,0	1 892	0,0
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	GH	2012		Juni 2001	25 120	5,0	1 263	0,0
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	GH/WH	2014		Aug 2011	78 740	4,4	3 467	0,0
Basel, Lyon-Strasse 40	GH	1940		Nov 2015	540	12,5	68	0,0
Brugg, Bahnhofstrasse 11	GH	2005		Juni 2006	26 130	6,1	1 583	4,3
Dierikon, Pilatusstrasse 2	GH	1990	2007	Mai 2009	9 770	7,8	759	11,3
Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5	GH	1975	2000	März/Dez 1999	26 470	7,1	1 891	14,4
Dübendorf, Zürichstrasse 98	GH	1965	1983	Jan 2000	20 270	7,0	1 413	11,4
Genf, Rue des Etuves 16–18	GH/WH	1910		Nov 2015	11 240	5,4	607	57,5
Horgen, Seestrasse 80	GH	1960	2000/2008	Nov 2005	7 310	7,1	517	0,2
Horgen, Seestrasse 82	P	2010/2011		Nov 2005	5 880	4,5	267	3,4
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	GH	2007		April 2007	6 260	5,1	318	0,0
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	GH	1983/2003	2003	Nov 2006	57 460	6,2	3 561	1,7
Kreuzlingen, Romanshonerstrasse 126	BR	n/a		Nov 2006	1 860	4,3	80	0,0
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	P	1986	2016	Feb 2004	15 140	5,9	897	0,0
Kriens, Sternmatt 6	GH	1986	2008	Feb 2004	25 320	9,8	2 488	13,3
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	GH	1962	2013	Mai 2010	67 190	4,7	3 132	0,0
Lausanne, Flonplex	BR	n/a		Nov 2009	4 750	4,4	210	0,0
Lausanne, Parking du Centre	BR	n/a		Nov 2009	8 620	5,5	475	0,0
Lausanne, Place de la Gare 4	GH	1961	2000	Nov 2009	30 490	4,9	1 502	0,0
Lausanne, Place de la Navigation 4 – 6	GH/H	1895	2002	Nov 2009	13 370	5,7	768	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 6	GH/H	1905	2012	Nov 2009	6 110	5,0	303	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 7	GH	1905	2001	Nov 2009	8 830	5,2	463	25,7
Lausanne, Place de l'Europe 8	GH	1911	1989	Nov 2009	8 670	4,3	371	46,0
Lausanne, Place de l'Europe 9	GH	1900	2002	Nov 2009	24 650	5,3	1 300	0,0
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	GH	1904	2002	Nov 2009	23 240	5,0	1 163	0,0
Lausanne, Rue de Genève 7	GH ⁵	1932	1992/2011	Nov 2009	33 400	4,9	1 645	12,0
Lausanne, Rue de Genève 17	GH	1884	2002	Nov 2009	22 540	6,5	1 458	8,0
Lausanne, Rue de Genève 23	GH	1915	2005	Nov 2009	3 460	5,2	182	0,0
Lausanne, Rue de la Vigie 3	GH	1964		Nov 2009	6 950	7,5	520	75,0
Lausanne, Rue de la Vigie 5	GH	1963	1988	Nov 2009	14 430	6,0	860	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	GH	1921	2009	Nov 2009	8 180	4,5	365	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	GH	1946	1998	Nov 2009	9 320	5,5	516	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	GH	1918	2004	Nov 2009	3 800	8,3	314	16,9
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH ⁵	1912	2007	Nov 2009	5 740	5,3	305	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	GH	2013		Nov 2009	43 900	5,0	2 205	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	BR	n/a		Nov 2009	1 830	4,3	79	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	BR	n/a		Nov 2009	2 100	3,5	74	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	GH	1927	2009	Nov 2009	7 310	4,7	342	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	GH	2008		Nov 2009	12 730	4,6	589	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	GH	2002		Nov 2009	12 820	5,7	730	0,0

¹ BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

² Soll-Mietertrag per 30.6.2017 in % vom Marktwert.

³ Inkl. Baurechtszinsen.

⁴ Leerstand per 30.6.2017 in % vom Soll-Mietertrag.

⁵ Anteil Renditeobjekt.

Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in % ⁶	Anteil Verkauf in % ⁶	Anteil Gewerbe in % ⁶	Anteil Wohnungen in % ⁶	Übrige Nutzungen in % ⁶	Leerfläche in % ⁶	Eigentum ⁷	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
13 376	64,5	0,0	8,7	1,4	25,4	42,0	AE	5 675	Nein
24 267	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	15 161	Ja (unbedeutend)
4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	2 379	Ja (zu überprüfen)
10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	6 455	Nein
2 230	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	1 910	Nein
4 022	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7	3,2	STWE (773/1000)	2 726	Nein
4 389	60,4	15,9	15,1	0,0	8,6	11,7	AE	4 397	Nein
9 373	27,8	0,0	62,6	0,0	9,6	9,2	AE	4 269	Ja (zu überprüfen)
9 847	29,7	17,4	29,8	1,1	22,0	10,0	AE	9 815	Ja (Tankstelle)
1 925	15,9	17,8	0,0	66,1	0,2	44,9	AE	484	Nein
2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	3 483	Nein
64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	0	Nein
1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	6 993	Nein
17 819	10,6	75,7	0,0	0,0	13,7	2,2	AE	25 529	Nein
2 214	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	2 214	Nein
218	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	5 028	Nein
21 002	32,1	0,0	47,2	1,2	19,5	12,1	AE	14 323	Nein
8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	12 612	Ja (zu überprüfen)
1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1 953	Ja (unbedeutend)
6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	6 526	Ja (unbedeutend)
4 769	68,5	0,0	0,0	0,0	31,5	0,3	AE	630	Nein
3 437	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1 731	Ja (unbedeutend)
902	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	369	Ja (unbedeutend)
1 441	66,8	7,9	0,0	0,0	25,3	23,0	AE	391	Ja (unbedeutend)
1 679	78,1	21,9	0,0	0,0	0,0	39,7	AE	1 035	Ja (unbedeutend)
3 512	49,5	26,7	0,0	0,0	23,8	0,0	AE	975	Ja (unbedeutend)
4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	0,0	AE	2 260	Ja (unbedeutend)
5 296	12,3	54,2	0,0	20,8	12,7	6,0	AE	3 343	Ja (unbedeutend)
7 174	50,5	29,8	0,0	0,0	19,7	6,6	AE	2 312	Ja (unbedeutend)
2 322	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	994	Ja (unbedeutend)
3 172	68,5	0,0	2,0	0,0	29,5	60,0	AE	972	Ja (zu überprüfen)
3 368	69,9	0,0	0,0	0,0	30,1	0,0	AE	852	Ja (zu überprüfen)
2 193	62,5	19,7	0,0	0,0	17,8	0,0	AE	533	Ja (unbedeutend)
2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7	0,0	AE	587	Ja (unbedeutend)
935	44,4	0,0	0,0	0,0	55,6	16,3	AE	773	Ja (zu überprüfen)
943	31,8	0,0	30,0	29,8	8,4	0,0	AE	779	Ja (unbedeutend)
7 370	20,5	0,0	0,0	0,0	79,5	0,0	AE	2 653	Ja
867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	867	Ja (unbedeutend)
1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1 067	Ja (zu überprüfen)
1 728	62,8	21,7	0,0	0,0	15,5	0,0	AE	895	Ja (unbedeutend)
2 001	41,2	8,2	0,0	0,0	50,6	20,6	AE	612	Ja (unbedeutend)
2 132	57,8	0,0	0,0	25,0	17,2	0,0	AE	766	Ja (unbedeutend)

⁶ Angaben per 30.6.2017 in % der total nutzbaren Fläche.

⁷ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % ⁴
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	GH	2007		Nov 2009	18 820	6,3	1 188	0,2
Lausanne, Voie du Chariot 3	GH	2008		Nov 2009	15 680	5,4	848	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	GH	2008		Nov 2009	32 570	5,7	1 850	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	GH	2008		Nov 2009	35 510	4,7	1 661	0,0
Luzern, Alpenstrasse 9	GH/WH	1890	2001/2010	Juni 2007	13 120	4,3	566	0,0
Neuhausen, Victor-von-Brunns-Strasse 19	GH	2007		März 2007	9 300	7,8	727	22,4
Regensdorf, Althardstrasse 10	GH	1982		Dez 2001	20 240	9,3	1 873	10,7
St. Gallen, Schochengasse 6	GH	1974	2000	Feb 2004	17 600	6,3	1 106	0,5
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	GH	1900	2002/2006	Dez 2004	5 730	4,7	271	0,0
St. Gallen, Wassergasse 42/44	GH	1966	2000	Feb 2004	15 860	6,3	992	7,5
St. Gallen, Wassergasse 50/52	GH	1998		Feb 2004	13 230	6,2	824	0,0
Winterthur, Industriestrasse 26	GH	1994	2002	Okt 1999	20 100	7,6	1 524	2,7
Zürich, Bahnhofplatz 4	GH	1881	2002/2005	Juli 2006	22 630	4,1	918	4,6
Zürich, Friedaustrasse 17	GH	1968	2013	Okt 1998	14 760	4,7	686	0,0
Zürich, Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	GH	1976/1992	1999	Feb 2014	86 800	6,7	5 827	8,0
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	GH	1974	2001/2008	Nov 1999	63 230	5,0	3 163	0,0
Zürich, Rautstrasse 12	GH	1972	2011	Nov 1999	20 970	6,7	1 409	19,1
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	GH	1963/1968/ 1985	1998	März 2002	14 100	6,6	926	0,0
Zürich, Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	GH	1963	2007	Mai 2014	15 370	5,6	855	0,6
Zürich, Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	GH/H	2011		Mai 2008	122 310	6,0	7 295	0,0
62 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften					1 328 070	5,8	77 536	5,9
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	GH	1962		Mai 2010	60 740	4,8	2 889	7,1
Lausanne, Rue de Genève 19	GH	1893	2002	Nov 2009	3 640	4,6	167	52,4
Lausanne, Rue de Genève 21	GH	1902		Nov 2009	3 530	10,2	358	61,6
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	GH	1963		Nov 2009	1 330	7,6	101	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	GH	2007		Nov 2009	38 160	4,6	1 764	0,0
Regensdorf, Althardstrasse 30	GH	1976		Dez 2001	14 000	12,1	1 698	89,7
6 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)					121 400	5,7	6 977	29,2

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 1 170 385**.

Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften (Geschäft) belaufen sich auf total **TCHF 145 938**.

¹ GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.

² Soll-Mietertrag per 30.6.2017 in % vom Marktwert.

⁴ Leerstand per 30.6.2017 in % vom Soll-Mietertrag.

Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in % ⁶	Anteil Verkauf in % ⁶	Anteil Gewerbe in % ⁶	Anteil Wohnungen in % ⁶	Übrige Nutzungen in % ⁶	Leerfläche in % ⁶	Eigentum ⁷	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster
4 065	74,7	9,6	0,0	0,0	15,7	5,2	AE	1 161	Ja (unbedeutend)
2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3	0,0	AE	747	Ja (unbedeutend)
5 452	32,3	64,9	0,0	0,0	2,8	0,0	AE	1 788	Ja (unbedeutend)
4 947	54,9	15,5	0,0	15,6	14,0	0,0	AE	1 622	Ja (unbedeutend)
1 986	12,6	13,1	0,0	64,6	9,7	0,0	AE	569	Nein
2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2	29,5	AE	1 596	Nein
13 540	39,3	28,6	7,5	0,0	24,6	5,7	AE	7 714	Nein
4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	1 315	Nein
1 092	79,1	12,7	0,0	0,0	8,2	0,0	AE	219	Nein
3 980	86,3	0,0	0,0	9,3	4,4	9,2	STWE (867/1 000)	1 713	Nein
3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	AE	1 372	Nein
11 327	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2	0,9	AE	3 583	Ja (zu überprüfen)
758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7	9,8	AE	189	Ja
2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	0,0	AE	869	Nein
22 825	76,5	0,0	0,0	0,0	23,5	8,3	AE	11 532	Nein
8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	1 975	Ja
6 024	74,2	9,6	6,5	1,3	8,4	9,4	AE	1 894	Ja (Tankstelle)
3 901	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	0,0	AE	2 651	Nein
2 682	48,3	0,0	18,2	7,1	26,4	0,0	AE	1 299	Nein
21 254	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	5 808	Nein
336 726	40,6	12,0	15,9	4,9	26,6	6,3		206 944	
26 663	50,8	8,4	0,3	0,0	40,5	7,7	AE	12 612	Ja (zu überprüfen)
3 548	26,7	16,9	0,0	0,0	56,4	38,4	AE	1 838	Ja (unbedeutend)
3 575	42,0	1,3	0,0	0,0	56,7	35,4	AE	1 530	Ja (unbedeutend)
640	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	529	Ja (zu überprüfen)
9 856	34,1	58,5	4,4	0,0	3,0	0,0	AE	2 816	Ja (unbedeutend)
12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4	89,7	AE	9 355	Nein
56 819	45,9	15,2	5,3	0,5	33,1	28,1		28 680	

⁶ Angaben per 30.6.2017 in % der total nutzbaren Fläche.

⁷ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttoendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % ³
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31–35 Bergdietikon,	WH	2013		Aug 2011	31 370	3,9	1 217	5,6
Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	WH	1973/1980	1992/2007	Okt 2007	24 280	4,1	986	2,5
Binz, Zürichstrasse 244/246	WH	1966	1997/2001	Nov 2005	12 540	4,0	502	5,1
Carouge, Place d'Armes 8	WH	1932	2014	Nov 2015	9 030	5,3	475	3,5
Carouge, Rue de la Fontenette 13	WH	1973	2014	Nov 2015	6 870	5,2	355	0,3
Genf, Boulevard Carl-Vogt 6	WH	1948		Nov 2015	8 760	4,6	400	0,0
Genf, Boulevard de la Cluse 18	WH	1951		Nov 2015	6 120	4,7	285	0,0
Genf, Rue Chandieu 5	WH	1976	2005	Nov 2015	12 170	4,5	551	2,0
Genf, Rue Daubin 35	WH	1952	2012	Nov 2015	7 450	4,8	358	5,2
Genf, Rue de la Canonnière 11	WH	1951	2005/2010/ 2011/2013	Nov 2015	8 230	5,0	413	0,0
Genf, Rue de la Ferme 6	WH	1900	2008/2010/ 2012/2014	Nov 2015	6 750	4,8	326	10,1
Genf, Rue de la Poterie 34	WH	1895	2012	Nov 2015	3 560	5,1	181	0,0
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	WH	1900	2014	Nov 2015	4 150	4,9	204	0,0
Genf, Rue de Malatrex 30	WH	1951	2012	Nov 2015	8 660	5,6	482	0,0
Genf, Rue de Vermont 9	WH	1969	2014	Nov 2015	7 900	5,3	416	2,4
Genf, Rue des Confessions 9	WH	1923	2013	Nov 2015	7 670	3,9	300	0,0
Genf, Rue des Cordiers 5	WH	1965	2008	Nov 2015	18 250	4,6	832	1,3
Genf, Rue des Peupliers 13	WH	1920	2010	Nov 2015	2 950	5,6	166	0,0
Genf, Rue des Photographes 12	WH	1905	2013	Nov 2015	4 380	4,9	214	0,0
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	WH	1950	2010	Nov 2015	4 090	4,6	190	0,0
Genf, Rue du 31 Décembre 35	WH	1956	2014	Nov 2015	7 880	4,7	372	0,0
Genf, Rue du Village Suisse 4	WH	1900	2005	Nov 2015	3 110	5,3	166	0,0
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	WH	1915	2012	Nov 2015	6 070	4,6	280	0,8
Genf, Rue Schaub 3	WH	1960	2010	Nov 2015	9 660	4,5	437	2,8
Genf, Rue Zurlinden 6	WH	1985	2012	Nov 2015	11 360	4,9	561	16,3
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70	WH/GH	1906	2004	Nov 2009	5 800	4,7	271	0,0
Lausanne, Avenue d'Ouchy 72/74	WH	1907		Nov 2009	3 120	4,6	145	0,0
Lausanne, Avenue d'Ouchy 76	WH/GH	1907	2004	Nov 2009	16 930	4,1	700	0,0
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	WH	1925/1926		April 2013	22 130	4,3	960	3,9
Lausanne, Place de la Navigation 2	WH/GH	1895	2004	Nov 2009	6 940	4,3	298	11,1
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	WH	2011		Nov 2009/ Nov 2009/	103 750	4,0	4 165	0,2
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	WH	1910/1963	1993	April 2013	4 540	4,3	196	0,0
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	WH	2015		Okt 2012	74 600	3,8	2 853	1,2
Meyrin, Rue de Livron 17 – 19	WH	1967	2010	Nov 2015	17 180	5,2	898	2,1
Münchwilen, Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	WH	1994/1995		Juni 2007	15 290	5,0	772	3,1
Onex, Avenue des Grandes-Communes 21 – 23 – 25	WH	1964	2012/2014	Nov 2015	37 800	4,9	1 840	3,5
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	WH	2008		Dez 2010	29 050	3,7	1 072	4,1
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	WH	2015		Juni 2007	61 460	3,8	2 357	0,0
Wängi, Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	WH	1984/1988		Juni 2007	13 490	5,4	730	2,1
Zürich, Katzenbachstrasse 239	WH	1969		März 2008	6 570	4,5	294	3,5
Zürich, Letzigraben 134 – 136	WH	2016		Sept 2006	67 000	3,4	2 280	0,9
41 Anlageobjekte Wohnliegenschaften					718 910	4,2	30 498	2,1

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total TCHF 554 214.

¹ GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

² Soll-Mietertrag per 30.6.2017 in % vom Marktwert.

³ Leerstand per 30.6.2017 in % vom Soll-Mietertrag.

Total nutzbare Fläche in m ²	1 – 1 ½-Zimmer-Wohnungen	2 – 2 ½-Zimmer-Wohnungen	3 – 3 ½-Zimmer-Wohnungen	4 – 4 ½-Zimmer-Wohnungen	5 (und mehr)-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen in % ⁴	Leerfläche in % ⁴	Eigentum ⁵	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster
4706	0	1	15	26	0	42	0,8%	5,9	AE	5 174	Nein
5225	0	8	18	28	0	54	5,9%	3,0	AE	11 131	Nein
2580	0	6	12	12	0	30	4,5%	3,7	AE	4025	Nein
1307	0	19	8	0	0	27	4,3%	2,4	AE	250	Nein
1188	1	6	7	3	6	23	0,0%	0,0	AE	230	Nein
2080	1	5	6	6	0	18	24,3%	0,0	AE	436	Nein
855	0	14	5	2	0	21	0,0%	0,0	AE	228	Nein
2010	0	0	12	12	2	26	5,5%	0,0	AE	315	Nein
1043	1	20	0	7	0	28	0,0%	2,6	AE	624	Nein
1145	1	14	12	1	0	28	0,0%	0,0	AE	248	Nein
857	5	16	4	0	0	25	3,2%	9,9	AE	272	Nein
701	2	7	4	2	0	15	0,0%	0,0	AE	242	Nein
800	0	0	6	4	0	10	12,5%	0,0	AE	492	Nein
1289	20	10	0	0	0	30	10,2%	0,0	AE	241	Nein
1153	9	0	0	5	4	18	0,0%	0,0	AE	426	Nein
1316	0	3	15	5	0	23	3,0%	0,0	AE	351	Nein
2786	0	0	2	22	3	27	13,9%	9,0	AE	1157	Nein
513	0	2	3	4	1	10	0,0%	0,0	AE	147	Nein
685	0	3	4	1	1	9	5,8%	0,0	AE	188	Nein
707	0	8	6	1	0	15	0,0%	0,0	AE	234	Nein
1395	0	18	0	6	0	24	0,0%	0,0	AE	290	Nein
511	0	3	5	2	1	11	0,0%	0,0	AE	145	Nein
841	0	6	4	4	0	14	4,4%	3,1	AE	260	Nein
1857	0	0	14	12	1	27	4,7%	2,7	AE	439	Nein
1609	0	3	4	8	0	15	6,2%	15,7	AE	437	Nein
1122	0	0	5	1	4	10	0,0%	0,0	AE	340	Ja (unbedeutend)
995	0	6	3	3	0	12	0,0%	0,0	D	n/a	Ja (unbedeutend)
2567	0	0	0	2	8	10	17,6%	0,0	AE	778	Ja (unbedeutend)
7530	0	3	8	28	17	56	2,0%	2,3	AE	5246	Nein
1313	0	2	0	2	4	8	0,0%	4,2	AE	398	Ja (unbedeutend)
10288	0	19	55	16	11	101	2,3%	1,6	AE	3758	Ja (unbedeutend)
1071	1	0	0	4	4	9	0,0%	0,0	AE	853	Nein
8663	1	21	41	21	14	98	0,6%	0,0	AE	4743	Nein
3972	0	0	12	24	12	48	2,1%	1,3	AE	670	Nein
4367	0	4	20	20	0	44	4,9%	3,4	AE	5740	Nein
6570	0	0	54	53	0	107	0,0%	2,9	AE	930	Nein
3609	1	13	16	9	0	39	0,4%	2,1	AE	3840	Nein
8716	0	16	50	30	0	96	0,0%	0,0	AE	10551	Nein
4439	0	6	21	21	0	48	2,1%	0,5	AE	7413	Nein
1589	0	5	8	5	0	18	0,0%	0,0	AE	1987	Nein
6977	0	33	34	5	0	72	2,2%	0,0	AE	5003	Nein
112947	43	300	493	417	93	1346	3,1%	1,9		80232	

⁴ Angaben per 30.6.2017 in % der total nutzbaren Fläche.⁵ AE: Alleineigentum; D: Dienstbarkeit.

Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Realisations- zeitraum	Erwerbs- datum	Marktwert in TCHF
Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd)	WH/GH	1905/1916/ 1929/1943/ 1954	2016/2018	Okt 2006	58 110
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	GH	1956	2017/2018	Nov 2005	25 610
Kriens, Am Mattenhof 4	GH/WH		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	12 080
Kriens, Am Mattenhof 6	WH/GH		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	4 520
Kriens, Am Mattenhof 8	GH/WH		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	5 710
Kriens, Am Mattenhof 12/14	GH/WH		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	26 670
Kriens, Am Mattenhof 16	GH/H		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	11 300
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	GH	1930	2016/2017	Nov 2009	7 900
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	WH	1972	2017	Sept 2006	26 450
Zürich, Hohlstrasse 485	WH/GH	1896/1928	2016/2018	April 2010	105 370
10 Anlageliegenschaften im Bau					283 720

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbs- datum	Buchwert in TCHF
Küsnacht, Seestrasse 59	GH	2006		Sept 2002	9 800
Lausanne, Rue de Genève 7	GH ²	1932	1992/2011	Nov 2009	3 210
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH ²	1912	2007	Nov 2009	532
3 Liegenschaften					13 542

Angaben zu den bedeutenden Beteiligungen

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbs- datum	Marktwert in TCHF
Lausanne, Flonplex	Multiplexkino	2003		Nov 2009	9 364
Lausanne, Parking du Centre	P	2002		Nov 2009	31 435
2 Liegenschaften aus Beteiligungen					40 799

¹ GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

² Anteil selbst genutzt.

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster
19152	AE	18526	Ja (unbedeutend)
15156	AE	10542	Ja
7715	AE	3130	Nein
2875	AE	1840	Nein
4835	AE	2080	Nein
13598	AE	5189	Nein
8862	AE	3554	Nein
2046	AE	1691	Ja (zu überprüfen)
5588	AE	14817	Nein
15583	AE	8304	Nein
95411		69672	

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster
2046	AE	2125	Nein
632	AE	3343	Ja (unbedeutend)
170	AE	850	Ja (unbedeutend)
2848		6318	

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster
5519	Miteigentum 40%	0	Ja (unbedeutend)
25808	Miteigentum 50%	0	Ja (unbedeutend)
31327			

³ AE: Alleineigentum.



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 2017 und der entsprechenden konsolidierten Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, des Eigenkapitalnachweises und der Geldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und eine Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden und anderer Anmerkungen (konsolidierter Zwischenabschluss) auf den Seiten 16 bis 43 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 wurden. 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 2017 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

Zürich, 28. Juli 2017

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 Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie		Einheit	H1 2017	H1 2016
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	TCHF		62 376	89 454
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF		-30 569	-20 864
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF		-17 755	-33 861
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF		-490	-9 468
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF		5 257	14 421
(v) Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF		-1 394	-909
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF		7 032	-16 686
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF		0	0
(x) Nicht beherrschende Anteile auf obenstehende Positionen	TCHF		710	352
EPRA-Gewinn	TCHF		25 167	22 438
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			6 217 092	6 215 647
EPRA-Gewinn je Aktie	CHF		4.05	3.61

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

B EPRA Net Asset Value	Einheit	30.6.2017	31.12.2016
NAV gemäss Konzernrechnung	TCHF	1 353 324	1 350 936
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	-	-
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	1 353 324	1 350 936
Zuzüglich			
(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 (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	23 952	26 207
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	14 712	26 172
Abzüglich			
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	34 995	39 834
(v.a) Latente Steuern	TCHF	161 609	161 572
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	2 339	2 344
EPRA NAV	TCHF	1 590 931	1 607 065
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 217 669	6 216 126
EPRA NAV pro Aktie	CHF	255.87	258.53
C Triple Net Asset Value (NNNAV)			
	Einheit	30.6.2017	31.12.2016
EPRA NAV	TCHF	1 590 931	1 607 065
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	-34 995	-39 834
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-93 259	-105 182
(iii) Latente Steuern	TCHF	-158 091	-156 089
EPRA NNNAV	TCHF	1 304 585	1 305 960
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 217 669	6 216 126
EPRA NNNAV pro Aktie	CHF	209.82	210.09

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

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	Einheit	30.6.2017	31.12.2016
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	2 452 100	2 446 798
Anlageliegenschaften – Joint Ventures / Funds	TCHF	40 799	43 115
Promotionen	TCHF	262 682	304 844
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	–519 952	–518 574
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	TCHF	2 235 629	2 276 183
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	TCHF	2 235 629	2 276 183
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	117 310	119 968
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	–14 370	–17 324
Annualisierter Netto-Mietertrag	TCHF	102 940	102 644
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF	0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	TCHF	102 940	102 644
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	4,6	4,5
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	4,6	4,5
E EPRA-Leerstandsquote	Einheit	30.6.2017	31.12.2016
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	5 256	5 363
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	108 033	111 077
EPRA-Leerstandsquote	%	4,9	4,8

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

WEITERE INFORMATIONEN

Publikationsübersicht

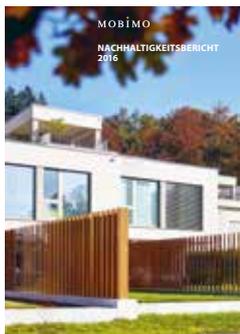
Geschäftsbericht



Halbjahresbericht



Nachhaltigkeitsbericht



Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Bericht zum Jahresabschluss ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht eine Kurzversion ist. Der Halbjahresbericht wird in Deutsch und in Englisch publiziert. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Verbindlich ist in jedem Fall die deutsche Originalversion.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf www.mobimo.ch verfügbar.

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

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

Fotos:
Markus Bertschi, www.markusbertschi.com
Bruno Eberli, www.eberli.ch
Mike Kessler, www.proffoto.ch
Dominique Meienberg, www.dominiquemeienberg.ch

Kontaktadressen

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7
Tel. +41 41 249 49 80
Fax +41 41 249 49 89

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

Aktienregister

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



ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID 53232-1708-1001

MOBIMO

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1

CH-6000 Luzern 7

Tel. +41 41 249 49 80

Fax +41 41 249 49 89

www.mobimo.ch