

MOBIMO HOLDING



Wir setzen Akzente.
Geschäftsbericht 2004

MOBIMO HOLDING

Mobimo Holding AG
Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7
Tel. +41 (0)41 249 49 80
Fax +41 (0)41 249 49 89
www.mobimo.ch



Wir setzen Akzente.

Kennzahlen im Überblick

Mobimo Gruppe (konsolidiert)		2004	2003
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	13,7	15,8
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	33,6	27,7
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	16,2	-13,6
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	53,3	18,6
 Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung			
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	16,5	13,5
		5,7%	4,6%
 Gewinn nach Steuern inkl. Neubewertung			
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung ²	CHF Mio.	28,6	3,8
		9,9%	1,3%
 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	572	454
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	54	68
Promotion	CHF Mio.	83	150
Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	11	0
Total Liegenschaften	CHF Mio.	720	672
 Eigenkapitalanteil ³		41%	41%
Net Gearing ⁴		117%	111%

Mobimo-Aktie

Anzahl ausstehender Aktien		1 811 000	1 793 660
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9.18	7.53
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung	CHF	15.96	2.11
Kapitalrückzahlung mittels Nennwertreduktion ⁵	CHF	9.00	7.00
 Eigenkapital pro ausstehende Aktie (NAV pro Aktie)	CHF	172.72	163.93
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen ⁶	CHF	168.77	160.43

¹ Gewinn ohne Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 01.01 zuzuglich Kapitalerhöhung resp. -herabsetzung) der Berichtsperiode

² Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital der Berichtsperiode

³ Wandelanleihe als Fremdkapital ausgewiesen

⁴ Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital (Wandelanleihe als Fremdkapital ausgewiesen)

⁵ Nennwertrückzahlung für 2005 von CHF 7 auf CHF 9 erhöht gemäss Antrag Verwaltungsrat an Generalversammlung vom 12. Mai 2005

⁶ Unter der Annahme, dass sämtliche Optionen, welche der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat für die Jahre 2000, 2001 und 2004 zugeteilt wurden, auch ausgeübt werden. Für die Geschäftsjahre 2002 und 2003 wurden keine Optionen ausgegeben.

Inhaltsverzeichnis

Wir setzen Akzente.

- Kennzahlen im Überblick 1
- Historische Akzente 4
- Vorwort 5
- Konzernstruktur 6
- Immobilien-Portfolio 7
- Persönlichkeiten 8



Komponenten des Erfolgs

- Immobilien intelligent einkaufen 10
- Portfolio effizient bewirtschaften 11



Bausteine des Erfolgs

- Wohneigentum erfolgreich verkaufen 12
- Die Mobimo-Stärken ausspielen 13



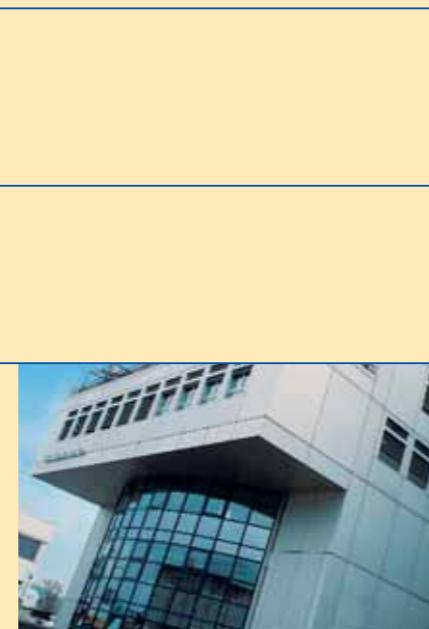
Geschäftsjahr 2004

- 15



Interview mit CEO Paul Schnetzer

- 18



Konzernrechnung

- Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember 20
- Konsolidierte Erfolgsrechnung 22
- Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 23
- Konsolidierte Geldflussrechnung 24
- Segmentberichterstattung 25
- Anhang zur Konzernrechnung 28



Bericht des Konzernprüfers an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG

- 60

Bericht des Liegenschaftenschäters

- 61

Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

- Bilanz per 31. Dezember 65
- Erfolgsrechnung 67
- Anhang zur Jahresrechnung 68
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 70
- Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG 71



Detailangaben zum Immobilien Portfolio

- Angaben zur Promotion 72
- Angaben zu den Geschäftsliegenschaften 74
- Angaben zu den Wohnliegenschaften 78
- Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau 78
- Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit 81
- Anteile der fünf wichtigsten Mieter 81



Informationsquellen

- 84



Historische Akzente

- Den Grundstein zur Mobimo legte Dr. Alfred Meili, der heutige Verwaltungsratspräsident der Gesellschaft. 1981 gründete er die Kubus Immobilien und Investitions AG (Kubus), die auf die Beratung von Architekten, Bauunternehmen und Investoren spezialisiert war, ab 1993 aber auch selbst in Immobilien investierte.
- 1994 gründete Dr. Meili für einen Drittaktionär die Ordan Beteiligungs AG (Ordan) mit einem Aktienkapital von CHF 5 Mio. Ordan und Kubus erwarben und sanierten in der Folge Wohnhäuser an bevorzugten Lagen, um die Wohnungen anschliessend im Stockwerkeigenamt zu verkaufen.
- Im Rahmen einer Privatplatzierung, welche die Privatbankiers Reichmuth & Co. im Oktober 2000 vornahm, konnte das Aktienkapital der Mobimo Holding AG auf CHF 181,1 Mio. aufgestockt werden.
- Seit Oktober 1997 hat die Mobimo Verwaltungs AG ihren Sitz an der Seestrasse 99a in Zollikon. Dort sind heute 33 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.
- Heute ist Mobimo eine primär in der Deutschen Schweiz verankerte Immobiliengruppe mit einem Portefeuille von Anlage- und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 720 Mio. (Stand 31. Dezember 2004). Während der Verkauf von Entwicklungsobjekten attraktive Wertsteigerungen ermöglicht und die dynamische Komponente in der Unternehmensstrategie bildet, generieren die Anlageobjekte stetige und berechenbare Erträge. Die Kombination von Entwicklungs- und Anlageobjekten verschafft Mobimo ein vorteilhaftes Rendite-/Risiko-Profil. Wesentliche Voraussetzungen für den Erfolg der Mobimo Gruppe sind das ausgeprägte Immobilien- und Kapitalmarkt-Know-how sowie die schlanken und effizienten Strukturen.
- Gut zwei Jahre später, am 23. Dezember 1999, wurde die Mobimo Holding AG, Luzern, mit einem Aktienkapital von CHF 73,1 Mio. gegründet. Die neue Dachgesellschaft hielt fortan 100% der drei Gesellschaften Ordan, Kubus und Interpool.

MOBIMO HOLDING

Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mobimo hat im Geschäftsjahr 2004:

- einen Gewinn vor Neubewertung von CHF 16,5 Mio. nach Steuern erzielt
- einen Gewinn nach Neubewertung von CHF 28,6 Mio. nach Steuern erzielt
- eine Rendite von 9,9 % auf dem Eigenkapital erreicht
- bis Ende 2004 jeden Goodwill abgeschrieben
- gute Liegenschaften neu eingekauft
- die Basis für stabile zukünftige Erträge geschaffen.

Der Immobilienbestand wurde um 7,1% auf CHF 720 Mio. aufgebaut und ist wie im Vorjahr mit 59% Fremdkapital konservativ fremdfinanziert. Der NAV-Wert pro Aktie beträgt per Ende 2004 neu CHF 168.77, nachdem im abgelaufenen Jahr eine steuerfreie Rückzahlung von CHF 7 pro Aktie erfolgte.

Im Geschäftsjahr 2004 wurden folgende Anlageliegenschaften leicht über den Schätzwerten verkauft:

- Geschäftsliegenschaft Neumarktplatz 10, Brugg
- Geschäftsliegenschaft Oberrüttistrasse 13, Mollis
- Wohnliegenschaft Kernmattstrasse 2–6, Binningen
- Wohnliegenschaft Aathalstrasse 73–77, Uster
- Wohnliegenschaft Fliederstrasse 15–19, Zofingen
- Wohnliegenschaft Haldenstrasse 20, Zürich.

Aus diesen Verkäufen resultierte buchmässig nach Abzug der Verkaufskosten ein Gewinn von TCHF 427.

Neu erworben wurden zum Totalpreis von CHF 112 Mio. folgende Geschäftsliegenschaften:

- Sternmatt 6, Kriens
- Bahnhofstrasse 102, Aarau
- im Langacker 20/22, Baden-Dättwil
- St. Gallerstrasse 23, Jona
- St. Leonhardstrasse 22, Schochengasse 6, Wassergasse 42/44/50/52, St. Gallen

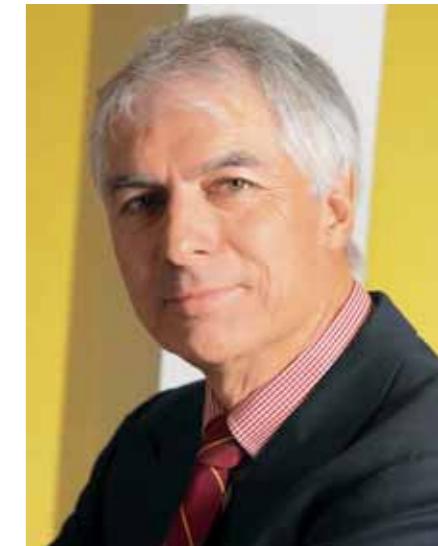
Ausblick 2005

Wie wir Ihnen in separatem Schreiben mitgeteilt haben, werden wir an der kommenden Generalversammlung vom 12. Mai 2005 beantragen, unsere Gesellschaft an der Börse zu kotieren und das Eigenkapital um CHF 100 Mio. aufzustocken. Im Anschluss daran soll die Wandelanleihe von rund CHF 24 Mio. in Aktien umgewandelt werden. Wir freuen uns auch, dass wir entsprechend unserer Strategie beantragen werden, die bisherige steuerfreie Ausschüttung von CHF 7 auf CHF 9 pro Aktie zu erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Alfred Meili
Präsident des Verwaltungsrates



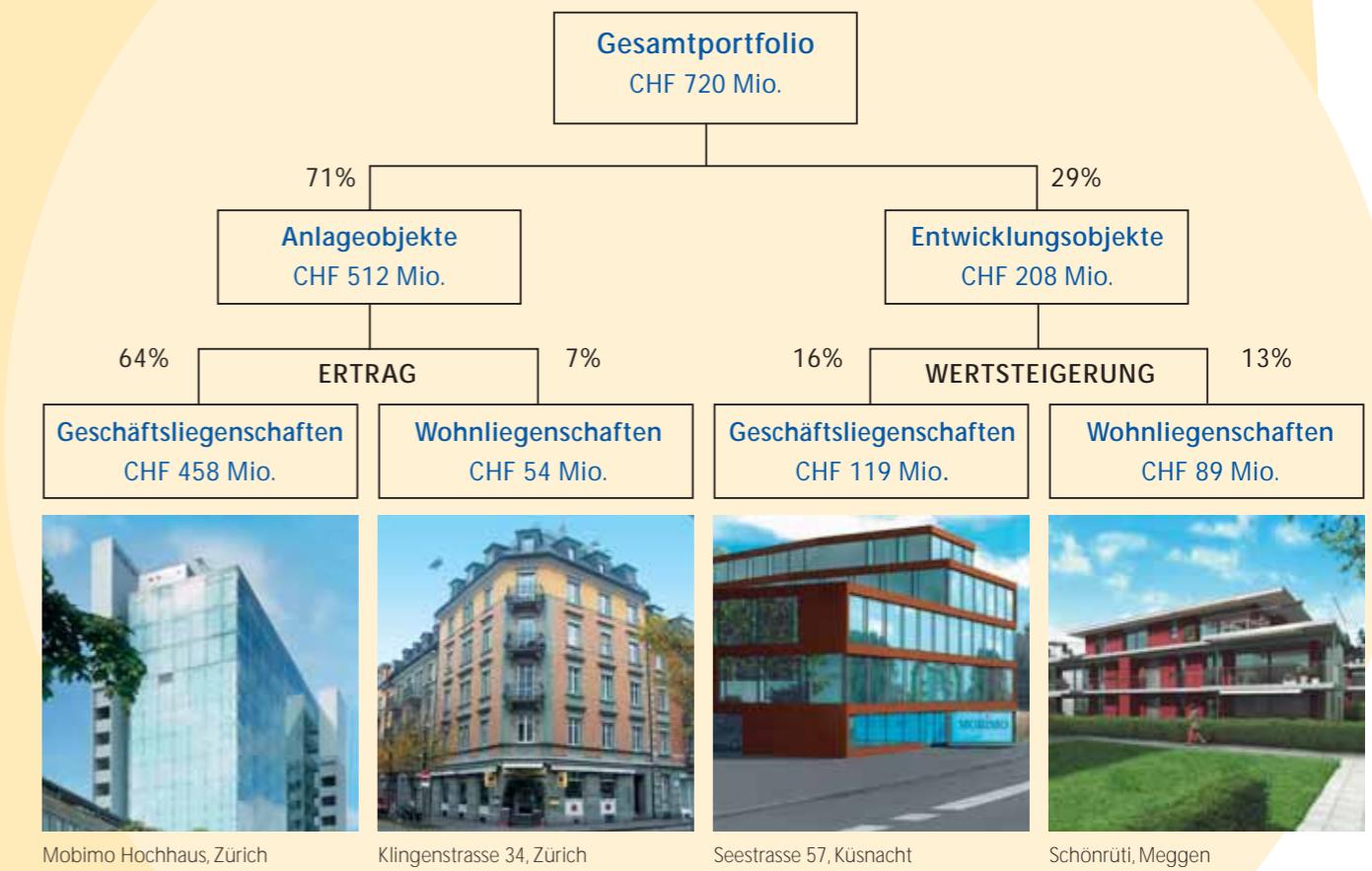
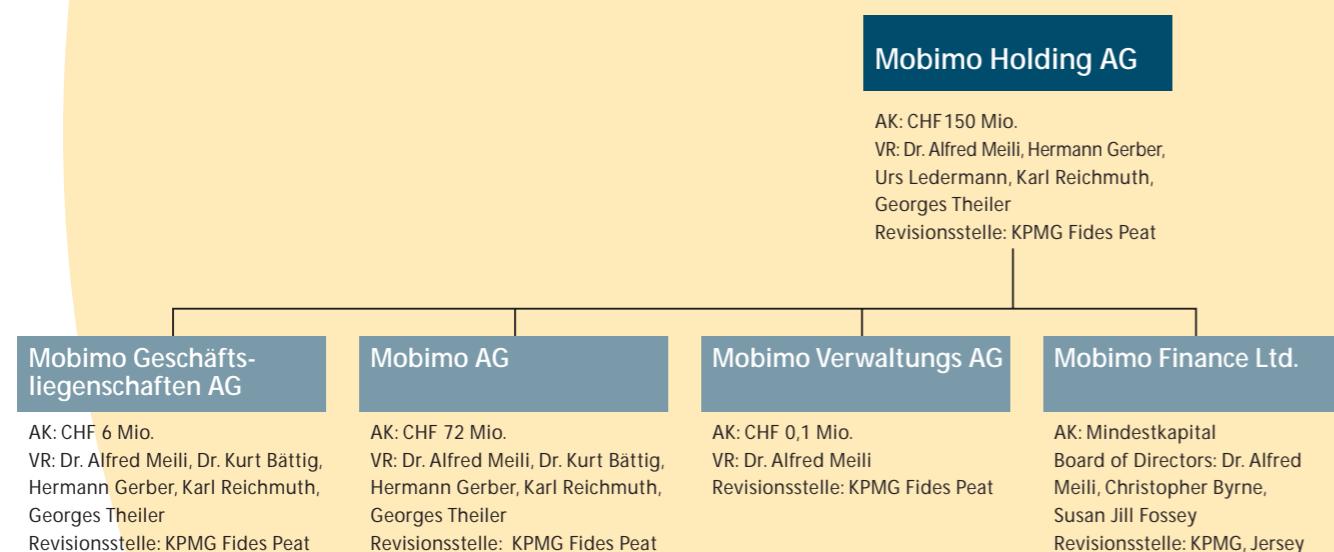
Dr. Alfred Meili
Präsident
des Verwaltungsrates

Konzernstruktur

Immobilien-Portfolio per 31.12.2004

MOBIMO

HOLDING

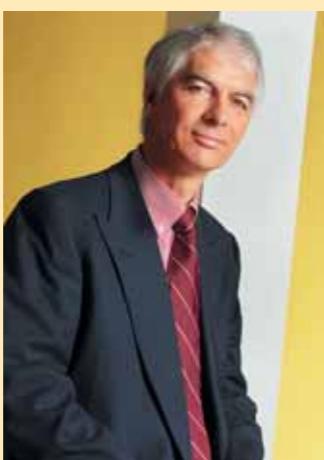


Persönlichkeiten

Nägel mit Köpfen

Am Erfolg der Mobimo Gruppe sind unzählige Leute beteiligt, von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über die Geschäftspartner und Behörden bis zu den Mietern, den Nutzern der gemieteten Objekte oder den Käufern von Eigentumswohnungen. Der Erfolg stellt sich allerdings nicht von selbst ein. Er wird ausgelöst durch initiative Köpfe, welche die richtigen Ideen entwickeln, die erforderlichen Mittel bereitstellen, die Ziele vorgeben und andere Menschen dazu befähigen, den Erfolg gemeinsam zu erreichen.

Mobimo ist in der glücklichen Lage, über solche Köpfe zu verfügen. Sie haben bewiesen, dass sie nicht nur Ideen haben, sondern auch Nägel mit Köpfen machen.



Dr. Alfred Meili, Präsident des Verwaltungsrates

Alfred Meili, Zollikon, ist der Initiator der Mobimo Gruppe. Seine Vertrautheit mit den Gesetzen und Gepflogenheiten des Immobilienmarktes, sein unternehmerischer Elan und sein strategischer Weitblick haben aus Mobimo eine qualitativ führende Immobilien-AG mit einem Portefeuille im Wert von CHF 720 Mio. gemacht.



Urs Ledermann, Mitglied des Verwaltungsrates

Urs Ledermann, Zollikon, ist Gründer, Eigentümer und Verwaltungsrat verschiedener Unternehmen in den Bereichen Rekrutierung von Führungskräften und Dienstleistungen sowie erfolgreicher Immobilieninvestor.



Hermann Gerber, Mitglied des Verwaltungsrates

Hermann Gerber, lic. rer. pol., ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der PKE Pensionskasse Energie, Bern, und in dieser Eigenschaft für das Management eines Vermögens von über CHF 6 Mrd. – wovon CHF 800 Mio. in direkten Immobilien – verantwortlich.



Georges Theiler, Mitglied des Verwaltungsrates

Georges Theiler ist Dipl. Betriebsingenieur ETH in Luzern. Seit 1997 ist er Inhaber der GT-Consulting, die sich auf Beratungs- und Verwaltungsmandate spezialisiert hat. Georges Theiler gehört seit 1995 dem Nationalrat an und ist Mitglied der Geschäftsleitung FDP Schweiz.



Dr. Kurt Bättig, Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo AG und der Mobimo Geschäftsliegenschaften AG

Kurt Bättig, Dr.oec. HSG, führt seit 1971 die Bättig Treuhand AG in Luzern, welche heute in seinem Alleineigentum steht. Seine Haupttätigkeit liegt in den Sparten Steuerberatung, Gesellschaftsrecht und Immobilien. Das Doktorat erlangte er 1976, das Diplom eines dipl. Wirtschaftsprüfers etwas später im Jahre 1978.



Karl Reichmuth, Mitglied des Verwaltungsrates

Karl Reichmuth ist Gründer, Präsident des Verwaltungsrates und unbeschränkt haftender Gesellschafter der Privatbankiers Reichmuth & Co. in Luzern. Er ist nicht nur ein ausgewiesener Kenner der Finanzmärkte, sondern verfügt auch über eine jahrzehntelange Erfahrung mit Immobilienanlagen. Am Aufbau der Mobimo Gruppe war Karl Reichmuth massgebend beteiligt.



Paul Schnetzer, CEO

Paul Schnetzer ist CEO der Mobimo und leitet die Bereiche Immobilien-Einkauf und -Verkauf. Sein ausgeprägtes fachliches Know-how und seine langjährige praktische Erfahrung in allen Bereichen der Immobilienzyklen sind für den weiteren Ausbau der Mobimo Gruppe von ausserordentlichem Nutzen.



Dr. Axel König, CFO

Dr. Axel König ist für Finanzen, Personal und IT verantwortlich. Er promovierte an der Universität St. Gallen im Bereich Revision/Rechnungslegung, liess sich zum Wirtschaftsprüfer ausbilden und leitete u.a. während sieben Jahren das Finanz- und Rechnungswesen der Helsana, der grössten Krankenversicherung der Schweiz.

Komponenten des Erfolgs

Intelligent einkaufen



13 350 m² Bauland Katzenbachstrasse, ZH-Seebach

Immobilien intelligent einkaufen

Der Vorentscheid über die Rentabilität und das Wertsteigerungspotenzial einer Immobilie fällt bereits beim Einkauf. Als Gruppe, die von Anlegern für Anleger gegründet und aufgebaut wurde, kauft Mobimo nur Objekte oder Projekte, die in einem marktgerechten Preisrahmen liegen und strenge Kriterien bezüglich Lage, Standort, Bauqualität, Nutzung und Vermietbarkeit erfüllen. Auf die Übernahme ganzer Immobilienportefeuilles hat Mobimo bislang verzichtet und nach der Gründung auch keine Tauschgeschäfte Aktien gegen Liegenschaften getätigt.

Wie die Zunahme des Immobilienbestandes und die überdurchschnittliche Wertentwicklung der letzten Jahre zeigen, hat sich die Akquisitionspolitik von Mobimo in jeder Beziehung bewährt.

Portfolio effizient bewirtschaften

Der Immobilienbestand von Mobimo besteht zu rund 70% aus Anlage- und zu rund 30% aus Entwicklungsobjekten. Während bei den Anlageobjekten die Werterhaltung und die Erwirtschaftung nachhaltig attraktiver Mieträge im Vordergrund stehen, strebt Mobimo bei der Entwicklung Wertsteigerungen an.

Im Wohnsektor liegt der Schwerpunkt auf dem Neubau von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sowie auf der Sanierung bestehender Wohnbauten mit anschliessendem Verkauf der einzelnen Wohnungen.

Effizient bewirtschaften



Zurlindenstrasse 82/
Zweierstrasse 141, Zürich

Rautistrasse 12,
Zürich

St. Gallerstrasse 23/25
Bühlstrasse 1, Jona

Bahnhofstrasse 102,
Aarau

Wassergasse 50/52,
St. Gallen

Bausteine des Erfolgs

Erfolgreich verkaufen

Wohneigentum erfolgreich verkaufen

Als eine der wenigen Immobiliengesellschaften betreibt Mobimo das Promotionsgeschäft. Es umfasst den ganzen Wertschöpfungsprozess von der Markt- und Bedürfnisanalyse über den Erwerb von Grundstücken oder Immobilien, den Neubau oder Umbau von Liegenschaften bis zur schlüsselfertigen Übergabe von Objekten an die Eigentümer. Der Erfolg des Promotionsgeschäfts mit Wohneigentum hängt wesentlich von der Fähigkeit ab, die Marktnachfrage zu antizipieren und die gesuchten Objekte zum richtigen Zeitpunkt zu marktgerechten Konditionen anbieten zu können.

Mobimo betreibt das Promotionsgeschäft seit vielen Jahren so erfolgreich, dass die Gruppe in der Region Zürich eine führende Marktstellung erreicht hat. Seit 2000 hat Mobimo über 550 Einheiten zu einem Wert von rund CHF 512 Mio. verkauft.



Wiesengrundstrasse, Oberrieden



Kürberg Palazzo, ZH-Höngg, www.kuerberg-palazzo.ch



Stärken ausspielen

Die Mobimo-Stärken ausspielen

Der Erfolg und die viel versprechenden Perspektiven des Unternehmens basieren auf einer Vielzahl von Stärken, die Mobimo in den letzten Jahren entwickelt, ausgebaut und ausgespielt hat. Zu den Stärken zählen die langjährige Erfahrung des Managements, das ausgeprägte Immobilien-Know-how, die bemedenswerte Expertise im Promotionsgeschäft, die bewährte Portfolio-Strategie, die gesunde Kapitalstruktur und die solide Ertragskraft.

Die Mobimo Gruppe wird alles daran setzen, ihre Stärken zum Wohle der verschiedenen Anspruchsgruppen auch in Zukunft auszuspielen und ihren Aktionären eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu ermöglichen.



Sternmatt 6, Kriens



Geschäftsjahr 2004

Kräftiger Ertragszuwachs

Die Mobimo Gruppe hat ein erfolgreiches und ereignisreiches Geschäftsjahr 2004 hinter sich. Während der Erfolg aus Verkauf von Wohneigentum leicht zurückging, nahm der EBIT (Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern) von CHF 19 Mio. auf CHF 53 Mio. zu. Dieses Ergebnis stellt im Vergleich zu den letzten zwei Jahren eine Rückkehr zur gewohnten Ertragsstärke dar. Im Berichtsjahr gelang es Mobimo, den Gewinn nach Steuern vor Neubewertung von CHF 13,5 Mio. auf CHF 16,5 Mio. zu steigern.

Der Wert des Anlage-Immobilienportefeuilles hat sich im Berichtsjahr gemäss der Bewertung durch die Wüest & Partner AG auf CHF 626 Mio. erhöht. Die Veränderung setzt sich zusammen aus dem Erwerb von 8 Geschäftsliegenschaften, aus dem Verkauf von 6 Gebäuden sowie aus den Einwertungsgewinnen, die mit den Käufen der Geschäftsliegenschaften in Kriens, St. Gallen, Jona, Aarau und Baden-Dättwil erzielt worden sind.

Das Eigenkapital ist im Berichtsjahr nach Ausschüttung einer Nennwertrückzahlung von CHF 7 pro Aktie um 6,4% auf CHF 313 Mio. gestiegen. Daraus ergibt sich ein NAV je Aktie (verwässert) von CHF 168.77.

Anhaltend starke Nachfrage nach Wohneigentum

Im Berichtsjahr profitierte das Promotionsgeschäft der Mobimo Gruppe von der anhaltend starken Nachfrage nach Wohneigentum. Der Ertrag aus dem Verkauf von Liegenschaften, der in den ersten sechs Monaten CHF 46,3 Mio. betrug, erhöhte sich bis zum Jahresende auf CHF 95 Mio. In den Überbauungen Wiesengrund in Oberrieden (68 Wohnungen), See ca in Männedorf (52 Wohnungen), Pflugstrasse in Zürich (6 Wohnungen), Loogartenstrasse in Zürich (26 Wohneinheiten) und Boudry (13 Wohnungen) konnten alle Objekte verkauft werden. In den 2004 abgeschlossenen Bauprojekten Seeterrasse in Oberrieden mit 16 Wohnungen, Obermatt in Richterswil mit 48 Reihen-Einfamilienhäusern, Park Hochwacht in Winterthur mit 47 Wohnungen und Oberwiesenstrasse in Zürich mit 7 Wohnungen hatten zum

Jahresende mit wenigen Ausnahmen (total 15) alle Einheiten einen Käufer gefunden.

Fünf neue Standorte

Im Berichtsjahr hat Mobimo an fünf neuen Standorten mit dem Bau von Wohneigentum begonnen, nämlich mit:

- 18 Wohnungen in Zürich-Höngg, Kürberg (Palazzo)
- 22 Wohnungen in Zürich-Witikon (Sommerau)
- 12 Wohnungen (Lofts) an der Seestrasse in Kilchberg
- 18 Wohnungen in Bülach (Engelwisen) und
- 6 Einfamilienhäusern in Weisslingen.

In Bülach (Zürichstrasse) erfolgte zudem im August 2004 der Baustart für 30 Mietwohnungen.

Im Frühjahr/Sommer 2005 können auf Grund der durchgeführten Projektentwicklung folgende fünf Baustellen zur Realisierung von weiterem Wohneigentum eröffnet werden:

- Erlenbach, (Sonnenberg) mit 6 Terrassenhäusern (Baustart ist erfolgt)
- Zürich-Höngg, Kürberg (Bellavista und Giardino) mit 18 Wohnungen
- Zürich-Höngg, Naglerwiesenstrasse mit 16 Wohnungen
- Meggen/LU, (Schönrüti) mit 21 Wohnungen und 8 Einfamilienhäusern.

Im Geschäftsjahr sind zudem in Zürich an der Bläsistrasse bzw. Allenmoosstrasse zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen in Stockwerkeigentum umgewandelt worden. Der Verkaufsstart der Wohneinheiten erfolgte im Herbst 2004.



Sonnenberg, Erlenbach

Geschäftsjahr 2004

Erfolgreiche Vermarktung

Die erfolgreiche Vermarktung von Wohnflächen, die durchwegs dem gehobenen Segment angehören, zeugt einmal mehr vom Know-how und von der richtigen Markteinschätzung der Mobimo Gruppe. Der Entscheid, Neubauten nur noch an Generalunternehmer zu vergeben, um die Kosten präziser zu kalkulieren und zu kontrollieren, hat sich als richtig erwiesen. Die systematische Qualitätskontrolle während der Bauausführung durch externe Spezialisten hat sich bewährt und den Aufwand zur Erledigung von Gewährleistungsansprüchen erheblich vermindert.

Gestiegene Rendite bei Anlageobjekten

Der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften hat 2004 um 14% auf CHF 41,6 Mio. zugenommen. Das Wachstum resultiert zum grössten Teil aus den Liegenschaften, die Mobimo im Berichtsjahr gekauft hat. Die durchschnittliche Leerstandsquote der Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften hat sich von 7,1% auf 6,7% reduziert. Dies trotz der nochmaligen Zunahme des Überangebots für Büroflächen. Gemäss Schätzungen stehen im Wirtschaftsraum Zürich gegenwärtig bis zu 20% der Büroflächen leer. Wenn der EBIT im Segment Geschäftsliegenschaften trotzdem von CHF 6 Mio. auf CHF 33 Mio. zugenommen hat, ist dies primär auf den Erfolg

aus Neubewertungen und den Massnahmen zur Senkung des Aufwands zurückzuführen. Zudem hat Mobimo verschiedene Initiativen ergriffen, um die Attraktivität und Vermietbarkeit von Gebäuden mit unvermieteten Flächen zu steigern.

Die zu Anlagezwecken gehaltenen Wohnliegenschaften haben im Geschäftsjahr 2004 einen um 31% tieferen Ertrag aus Vermietung von CHF 4,2 Mio. erzielt. Mit Ausnahme zweier Wohnhäuser liegen alle Liegenschaften im Grossraum Zürich. Wichtigste Objekte sind zwei Wohnüberbauungen in Neuenhof bei Baden und in Zürich-Wiedikon. Die hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und die angestrebte Portfoliobereinigung hat Mobimo im Berichtsjahr veranlasst, die Liegenschaften an der Kermattstrasse in Binningen, an der Aathalstrasse in Uster, an der Haldenstrasse in Zürich, sowie an der Fliederstrasse in Zofingen zu veräussern. Aus dem Anlagebestand konnten zudem zwei kleinere Geschäftsliegenschaften in Brugg AG und Mollis GL verkauft werden.



Seeterrasse, Oberrieden



Seeterrasse, Oberrieden



Seeterrasse, Oberrieden

Ausblick auf 2005

Mobimo ist zuversichtlich, dass sich die positive Entwicklung 2004 im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen wird. Anzeichen einer gewissen Belebung am Markt für Büroflächen berechtigen zur Hoffnung, dass sich die Leerstandsquote 2005 unter den Vorjahreswert senken lässt. Der Geschäftsflächenmarkt im Grossraum Zürich bleibt jedoch schwierig und stellt hohe Ansprüche an die Standorte, die Qualität und die Nutzungsmöglichkeiten der Objekte sowie an die Vermarktungsfähigkeiten der Verwalter.

Die mit guten Wohnobjekten gefüllte Pipeline dürfte dafür sorgen, dass sich das Promotionsgeschäft der Mobimo Gruppe auch im laufenden und kommenden Jahr weiter entwickeln wird. Mobimo wird auch im laufenden Jahr eine Steigerung der Erträge und eine qualitative Stärkung des Immobilienbestandes anstreben.

Interview mit CEO Paul Schnetzer

«Wir kombinieren Rendite und Wertsteigerungen»

Im Gegensatz zu anderen Immobiliengesellschaften investiert Mobimo nicht nur in Anlageobjekte, sondern auch in Entwicklungsobjekten. Letztere ermöglichen eine hohe Wertschöpfung und sorgen für eine willkommene Dynamik im Immobilienportefeuille. Wie diese erfolgreiche Strategie umgesetzt wird, erläutert Paul Schnetzer, CEO der Mobimo, im nachstehenden Interview.



Herr Schnetzer, wofür steht Mobimo?

Mobimo steht für ein Unternehmen, das mit Immobilienanlagen eine nachhaltig hohe Gesamtperformance für seine Aktionäre erwirtschaftet. Die Kernkompetenzen von Mobimo liegen im Management eines Portefeuilles ertragsstarker Liegenschaften sowie in der Entwicklung von Immobilien. Dazu gehören sowohl die Promotion von Wohneigentum als auch die Restrukturierung von Geschäftsliegenschaften.

«Die Kernkompetenzen von Mobimo liegen im Management eines Portefeuilles ertragsstarker Liegenschaften sowie in der Entwicklung von Immobilien.»

Wie erklären Sie sich, dass Mobimo in der Öffentlichkeit vor allem als Promotor von Wohneigentum bekannt ist, obwohl zwei Drittel des Immobilienbestands auf Geschäftsliegenschaften entfallen? Mobimo hat sich in den letzten Jahren zum führenden Promotor gehobenen

Welche Anlagekriterien verfolgen Sie?

Bei den Anlageliegenschaften wird eine gesunde Mischung aus erstklassigen Objekten mit etwas tieferen Renditen und qualitativ weniger hochstehenden Immobilien mit höheren Renditen angestrebt. Wir kaufen momentan nur Objekte, die in den Agglomerationen der Deutschen Schweiz liegen und die eine bestimmte Marktliquidität aufweisen.

Im Geschäftsbereich Entwicklungsobjekte fokussiert sich Mobimo auf die wirtschaftsstarke Region Zürich. Mobimo versteht es, an privilegierten Lagen Wohneigentum mit überzeugender Architektur sowie solider Bausubstanz zu erstellen und erfolgreich zu vermarkten. Neben Wohneigentum entwickelt Mobimo auch Geschäftsliegenschaften. Solche Objekte erwerben wir in Zeiten schwacher Nachfrage und gedrückter Preise, um sie durch Umstrukturierungen, Modernisierungen oder Anpassungen auf künftige Nutzerbedürfnisse auszurichten. Das primäre Ziel besteht darin, mittelfristig eine Wertsteigerung zu erzielen.



«Mobimo investiert sowohl in Anlage- als auch in Entwicklungsobjekte. Ist das nicht eine Verzettelung der Kräfte?»

Nein. Wir kombinieren damit Rendite und Wertsteigerungen, was zu einem sehr attraktiven Rendite-/Risiko-Profil führt. 60–70% der Investitionen gehen in Anlageobjekte, mit denen wir eine nachhaltig hohe Rendite erzielen. Rund ein Drittel der Investitionen entfällt auf Entwicklungsobjekte, die ein hohes Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

Wohneigentums in der Region Zürich entwickelt. Entsprechend stark ist auch unsere Präsenz bei der Vermarktung, was wiederum auf die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit abfärbt.

Andererseits sprechen mich Investoren immer wieder auf unsere Perlen im Portefeuille der Geschäftsliegenschaften an. Am bekanntesten sind das prägnante Mobimo-Hochhaus am Escher Wyss-Platz in Zürich und das Haus Apollo von Theo Hotz an der Stauffacherstrasse 41 in Zürich. Das Apollo ist eines der schönsten Geschäftshäuser der Stadt Zürich, wenn nicht sogar der Schweiz.

Was macht Mobimo in der Promotion von Wohneigentum besser als andere?

Es sind viele Komponenten, die zu unserem Promotionserfolg beitragen. Ich erwähne unsere Vertrautheit mit dem Markt, unsere hohe Kompetenz beim Einkauf von Bauland, unsere kurzen Entscheidungswege, klare Vorstellungen über die Produktbedürfnisse an den jeweiligen Makro- und Mikrolagen, den hohen Stellenwert einer überzeugenden Architektur, das ausgeprägte Qualitätsverständnis in der Materialisierung und die Bevorzugung ökologischer Bauweisen.

Zudem kann Mobimo auf eigene und eingespielte Teams erfahrener Fachleute zählen. Sie setzen die Akzente, die Mobimo bekannt gemacht haben.

Haben Sie Pläne, die Entwicklung von Wohnbauprojekten auch ausserhalb des Wirtschaftsraums Zürich voranzutreiben?

Im Wirtschaftsraum Zürich gibt es zur Förderung des Wohneigentums noch enorm viel zu tun, liegt doch die Wohneigentumsquote teilweise deutlich unter dem Landesmittel von rund 35%. In der Stadt Zürich wohnen sogar nur rund 15% der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden. Das Potenzial ist in unserem angestammten Marktgebiet Zürich

und Luzern so gross, dass wir keine Veranlassung haben, uns in anderen Regionen zu verzetteln.

Wird Mobimo das Entwicklungs- geschäft in Anbetracht der hohen Leerstände am Geschäftsflächen- markt zurückfahren?

Wir betreiben ein aktives Portfolio-Management. Dazu gehören auch eine laufende Überprüfung und Bereinigung unseres Bestands. Trotz – oder gerade wegen – der aktuellen Leerstände bei den Geschäftsflächen sehen wir aber gegenwärtig keinen besonderen Handlungsbedarf. Wir nutzen die Zeit vielmehr, um die Geschäftsliegenschaften auf zukunftstaugliche Nutzungsmodelle auszurichten, damit wir auf Marktveränderungen rasch reagieren können.

Wer bewertet Ihre Immobilien? Nach welcher Methode?

Die Portefeuillebewertung erfolgt durch die anerkannte, unabhängige Wüest & Partner AG, Zürich, nach der DCF-Methode.



«Wir kaufen momentan nur Anlageobjekte, die in den Agglomerationen der Deutschen Schweiz liegen und die eine bestimmte Marktliquidität aufweisen.»

Wie schaffen Sie es, mit nur 33 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Portefeuille von über CHF 700 Mio. zu managen und gleichzeitig Mobimo weiterzuentwickeln?

Die täglichen Herausforderungen bewältigen wir mit großer Fachkompetenz, hohem Leistungswillen, vernetztem und



«Im Wirtschaftsraum Zürich gibt es zur Förderung des Wohneigentums noch enorm viel zu tun, liegt doch die Eigentumsquote deutlich unter dem Landesmittel von 35%.»

1 Konzernrechnung

1.1 Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2004	2003
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2	18 646	31 966
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	21 607	8 494
Sonstige Forderungen	4	5 481	4 488
Promotion (Liegenschaften)	5	82 761	149 570
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	3 072	327
Total Umlaufvermögen		131 567	194 845
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	7	572 283	454 697
– Wohnliegenschaften	7	53 912	68 145
Sachanlagen			
– Anlageliegenschaften im Bau	8	11 480	0
– Übrige Sachanlagen	8	421	311
Immaterielle Anlagen	9	0	2 214
Finanzanlagen	10	558	90
Total Anlagevermögen		638 654	525 457
Total Aktiven		770 221	720 302

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2004	2003
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Wandelanleihe	11	24 033	0
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	79 689	140 835
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	13 575	3 606
Laufende Steuerverbindlichkeiten		5 806	2 944
Sonstige Verbindlichkeiten	13	921	1 372
Käuferanzahlungen	14	180	45
Passive Rechnungsabgrenzung	15	13 790	28 861
Total kurzfristiges Fremdkapital		137 994	177 663
Langfristiges Fremdkapital			
Wandelanleihe	11	0	22 809
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	281 665	193 658
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	16	108	148
Latente Steuerverbindlichkeiten	17	37 654	31 993
Total langfristiges Fremdkapital		319 427	248 608
Total Fremdkapital		457 421	426 271
Eigenkapital			
Aktienkapital	18	150 313	162 990
Kapitalreserven		31 433	31 031
Eigene Aktien		0	-2 419
Gewinnreserven		131 054	102 429
Total Eigenkapital		312 800	294 031
Total Passiven		770 221	720 302

1.2 Konsolidierte Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2004	2003
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	20	95 001	157 368
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	21	-81 274	-141 556
Erfolg aus Verkauf Promotion		13 727	15 812
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	22	41 565	36 498
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	23	-8 012	-8 789
Erfolg aus Vermietung		33 553	27 709
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		29 563	1 961
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-13 347	-15 565
Erfolg aus Neubewertung	24	16 216	-13 604
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	25	427	185
Sonstige Erlöse	26	2 727	1 627
Personalaufwand	27	-5 624	-5 534
Betriebsaufwand	28	-3 488	-2 811
Verwaltungsaufwand	29	-1 702	-1 835
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		55 836	21 549
Abschreibungen und Amortisationen	30	-2 550	-2 947
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		53 286	18 602
Finanzertrag	31	643	156
Finanzaufwand	31	-15 292	-13 372
Gewinn vor Steuern (EBT)		38 637	5 386
Steueraufwand	32	-10 012	-1 599
Gewinn		28 625	3 787
EBITDA exkl. Neubewertung		39 620	35 153
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		37 070	32 206
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		22 421	18 990
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	16 463	13 514
Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	19	15.96	2.11
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	9.18	7.53
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	19	15.63	2.07
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	8.99	7.39

1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Alle Beträge in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Total
Stand 1.1.2003	172 045	31 031	-2 095	98 641	299 622
Gewinn 2003				3 787	3 787
Nennwertrückzahlung	-9 055		87		-8 968
Rückkauf von eigenen Aktien			-410		-410
Stand 31.12.2003	162 990	31 031	-2 419	102 429	294 031
Gewinn 2004				28 625	28 625
Nennwertrückzahlung	-12 677		126		-12 551
Rückkauf von eigenen Aktien			-96		-96
Verkauf von eigenen Aktien		402	2 388		2 790
Stand 31.12.2004	150 313	31 433	0	131 054	312 800

1.4 Konsolidierte Geldflussrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2004	2003
Gewinn vor Steuern		38 637	5 386
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	7	-16 216	13 604
Amortisation Goodwill	9	2 214	2 214
Abschreibung auf Sachanlagen	8	336	733
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	25	-427	-185
Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	26	-2	-3
Übrige nicht cashwirksame Positionen		0	104
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-13 236	-4 193
Promotion (Liegenschaften)		68 131	19 887
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-3 897	-2 369
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		-40	-8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10 370	688
Käuferanzahlungen		135	-110
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-15 353	16 663
Finanzergebnis	31	14 649	13 216
Bezahlte Ertragssteuern		-1 489	-1 518
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash-Flow)		83 812	64 109
Investitionen in Finanzanlagen	10	0	-44
Geldfluss aus Verkauf Tochtergesellschaft, abzüglich abgegebene Flüssige Mittel	1	-51	0
Investitionen in Anlageliegenschaften	7	-116 127	-11 327
Investitionen in Sachanlagen	8	-8 299	-571
Devestition Finanzanlagen	10	36	20
Devestition Sachanlagen	8	9	82
Devestition Anlageliegenschaften		24 550	34 023
Erhaltene Zinsen		213	156
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-99 669	22 339
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		230 892	33 827
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-204 031	-78 587
Wandelanleihe Nominalwertrückzahlung	11	-974	-696
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	18	-12 551	-8 968
Erwerb eigene Aktien		-96	-411
Verkauf eigene Aktien		2 790	0
Bezahlte Zinsen		-13 493	-14 479
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		2 537	-69 314
Zunahme/Abnahme Flüssige Mittel		-13 320	17 134
Flüssige Mittel Anfang Periode		31 966	14 832
Flüssige Mittel Ende Periode		18 646	31 966

1.5 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt nach Geschäftssparten.

Die Geschäftstätigkeit der Mobimo-Gruppe konzentriert sich auf die folgenden vier Sparten:

Anlageobjekte

Geschäftsliiegenschaften:

Langfristiges Halten und Bewirtschaften von Geschäftsliiegenschaften.

Anlageobjekte Wohnliegenschaften:

Langfristiges Halten und Bewirtschaften von Wohnliegenschaften.

Entwicklungsobjekte

Geschäftsliiegenschaften:

Unter dieser Rubrik werden Bauland, Liegenschaften im Bau sowie fertig gestellte Liegenschaften, die zwecks Weiterveräußerung an Dritte oder für die Überführung in das Portfolio der Anlageliegenschaften gehalten werden, ausgewiesen. Diese wurden mit baulichen Mängeln oder grossem Leerstand eingekauft. Sobald der Leerstand einer Entwicklungsliegenschaft nachhaltig unter 10 % sinkt, erfolgt auf den 1.1. des Folgejahres eine Umgliederung von Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften.

Entwicklungsobjekte

Wohnliegenschaften:

Bau und Verkauf von Wohneigentum (Neubauten und Umwandlungen).

Zwischen den einzelnen Segmenten fielen keine Umsätze an. Aufgrund der ausschliesslichen Tätigkeit der Mobimo in der Schweiz ist eine geographische Segmentierung hinfällig.

Segmentinformationen 2004

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte				Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt ¹		
Promotion	0	0	0	82 761		82 761	
Anlageliegenschaften	458 357	53 912	113 926	0		626 195	
Anlageliegenschaften im Bau ²	0	0	4 646	6 833		11 479	
Übrige Segmentaktiven	3 388	521	1 393	20 735 ³		26 037	
Total Segmentaktiven	461 745	54 433	119 965	110 329		746 472	
Nicht zugeteilte Aktiven				23 749		23 749	
Total Aktiven						770 221	
Segmentverbindlichkeiten	3 739	604	987	18 830 ⁴		24 160	
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	385 387	385 387	
Steuerverbindlichkeiten	0	0	0	0	43 460	43 460	
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten	0	0	0	0	4 414	4 414	
Total Fremdkapital						457 421	
Ertrag aus Verkauf Promotion	0	0	0	95 001	0	95 001	
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	29 435	4 211	7 082	837	0	41 565	
Erfolg aus Neubewertung	10 579	3 135	2 502	0	0	16 216	
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	142	285	0	0	0	427	
Total Segmentertrag	40 156	7 631	9 584	95 838	0	153 209	
Segmentergebnis EBIT	33 445	6 478	6 682	9 101	-2 420	53 286	
Finanzergebnis						-14 649	
Steuern						-10 012	
Gewinn						28 625	
Abschreibungen und Amortisationen	-39	-20	-5	-54	-2 432	-2 550	
Investitionen in Anlagevermögen	111 292	1 268	4 288	6 833	745	124 426	

Segmentinformationen 2003

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte				Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt ¹		
Promotion ²	0	0	0	0	0	0	149 570
Anlageliegenschaften	343 630	68 145	111 067	0		0	522 842
Übrige Segmentaktiven	3 165	5 775	705	14 798		0	24 443
Total Segmentaktiven	346 795	73 920	111 772	164 368		696 855	
Nicht zugeteilte Aktiven						23 447	23 447
Total Aktiven							720 302
Segmentverbindlichkeiten	2 431	898	498	26 770			30 597
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	357 302	357 302	
Steuerverbindlichkeiten	0	0	0	0	34 936	34 936	
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten	0	0	0	0	3 436	3 436	
Total Fremdkapital							426 271
Ertrag aus Verkauf Promotion	0	0	0	0	157 368	0	157 368
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	22 017	6 108	6 521	1 852	0	0	36 498
Erfolg aus Neubewertung	-8 693	198	-5 109	0	0	0	-13 604
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-96	307	-26	0	0	0	185
Total Segmentertrag	13 228	6 613	1 386	159 220	0	0	180 447
Segmentergebnis EBIT	6 217	3 761	-1 899	12 479	-1 956		18 602
Finanzergebnis							-13 216
Steuern							-1 599
Gewinn							3 787
Abschreibungen und Amortisationen	-599	-9	-15	-110	-2 214	-2 947	
Investitionen in Anlagevermögen	7 538	3 029	656	0	571	11 794	

¹ Die nicht zugeteilten Positionen beinhalten im wesentlichen die Flüssigen Mittel und Abschreibungen Goodwill

² Küsnacht, Seestrasse wird als Geschäftsliegenschaft und Bülach, Zürcherstrasse als Wohnliegenschaft ausgewiesen
(weitere Objektangaben finden sich ab Seite 72ff.)

³ Vor allem Kaufpreisforderungen (vgl. Erläuterung 3)

⁴ Vor allem Verbindlichkeit aus Immobilienkaufvertrag Männedorf, Hofen und Baufortschritt (vgl. Erläuterungen 12 und 15)

¹ Die nicht zugeteilten Positionen beinhalten im wesentlichen die Flüssigen Mittel und Goodwill, inklusive dessen Abschreibung

² Inkl. dem Verkauf des Coop Bau- und Hobbymarktes in Bülach

1.6 Anhang zur Konzernrechnung

1.6.1 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 Geschäftsliegenschaften.

Muttergesellschaft ist die Mobimo Holding AG, eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern.

1.6.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung

Allgemeines

Die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Die Konsolidierung erfolgt aufgrund von geprüften und nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.

Alle Beträge sind in der Konzernrechnung, falls nicht anders deklariert, in Tausend Schweizer Franken (TCHF) ausgewiesen.

Die Konzernrechnung basiert auf dem Anschaffungskostenprinzip mit Ausnahme der Anlageliegenschaften und den zum Verkauf verfügbaren Finanzanlagen, welche zu Verkehrswerten bewertet sind.

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung

Die Erstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit IFRS verlangt Schätzungen und Annahmen sowie eine Ermessensausübung bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze. Dies kann einen Einfluss auf die Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten haben. Die Schätzungen

und Annahmen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf verschiedenen anderen Faktoren, die unter den aktuellen Umständen als plausibel erscheinen. Schätzungen und Annahmen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst. Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, sind im Folgenden beschrieben.

Schätzungen und Annahmen

Verkehrswerte der Anlageliegenschaften

Die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften werden auf Basis der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) bestimmt. Schätzungen und Annahmen, die in die Bewertung eingeflossen sind, sind im Rechnungslegungsgrundsatz zu den Anlageliegenschaften beschrieben.

Schätzung der Baukosten von Promotionen

Die Bewertung der laufenden Projekte erfolgt auf Basis der Investitionsrechnung für die einzelnen Projekte. Wertberichtigungen für Verlustprojekte werden gebildet, sobald Verluste erkennbar sind. Die Ermittlung der budgetierten Gesamtkosten sowie der geplanten Verkaufspreise erfolgt auf der Basis von verschiedenen Grundlagen und Annahmen. Dazu gehören Erfahrungswerte der Vergangenheit, die Objektspezifikationen des Projektes, Benchmarkwerte für Baukosten sowie weitere relevante Faktoren wie beispielsweise die geplante Bauzeit. Die Investitionsrechnungen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst.

Falls die effektiven Baukosten und Verkaufserlöse von den Planwerten abweichen bzw. aufgrund neuer Erkenntnisse während der Bauphase eine Anpassung der Investitionsrechnung notwendig ist, kann eine Anpassung der Buchwerte, d.h. eine Anpassung von Wertberichtigungen für Verlustprojekte oder eine Korrektur der gemäss POC-Methode erfassten anteiligen Gewinne notwendig werden.

Latente Steuern

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegt in verschiedenen Kantonen einer speziellen Grundstücksgewinnsteuer. Die Höhe der massgebenden Steuersätze hängt dabei von der Halftedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren.

Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft eine Resthalftedauer geschätzt. Sollte die effektive Halftedauer der Liegenschaften nicht der angenommenen Halftedauer entsprechen, kann sich bei einem Verkauf eine Steuerlast ergeben, die erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

Darstellung der konsolidierten Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr wurde die Gliederung der konsolidierten Erfolgsrechnung zur Verbesserung der Transparenz und der Aussagekraft überarbeitet und erstmals gemäss dem von der EPRA (European Public Real Estate Association) vorgeschlagenen Format für Immobiliengesellschaften dargestellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr mit folgenden Ausnahmen unverändert angewendet: Die Gruppe hat im Berichtsjahr alle Standards, die im Rahmen des so genannten «Improvement-Projektes» überarbeitet wurden, vorzeitig eingeführt. Im Einzelnen betrifft dies folgende Standards:

IAS 1 Presentation of Financial Statements
IAS 2 Inventories
IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, Errors
IAS 10 Events After the Balance Sheet Date
IAS 16 Property, Plant and Equipment
IAS 17 Leases
IAS 21 The Effects of Foreign Exchange Rates
IAS 24 Related Party Disclosures
IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements
IAS 28 Investments in Associates
IAS 31 Interests in Joint Ventures
IAS 33 Earnings per Share
IAS 40 Investment Property

Die Erstanwendung dieser Standards hatte keine Auswirkungen auf das Konzern-Eigenkapital und das Konzern-Ergebnis der Mobimo-Gruppe.

2004 wurden vom IASB weitere Standards herausgegeben bzw. überarbeitet, die für das Geschäftsjahr 2004 ebenfalls noch nicht oder nur in bestimmten Fällen angewendet werden mussten (vgl. nachfolgende Aufstellung). Mobimo hat auf eine vorzeitige Einführung dieser Standards verzichtet.

Die Einführung der neuen und überarbeiteten Standards (ohne IFRS 2) wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung haben.

Für die vollkonsolidierten Gesellschaften werden die Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100% übernommen. Alle konzerninter-

IFRS 2

Gemäss IFRS 2 sind die Kosten für Aktienoptionen an Mitarbeiter erfolgswirksam zu erfassen und über den Leistungszeitraum zu verteilen. Der Leistungszeitraum ist die Periode, während der ein uneingeschränkter Anspruch auf die Optionen erworben wird. Die Bewertung der Optionen hat dabei zum Verkehrswert zu erfolgen. Für sämtliche ab dem 1. Januar 2005 an den Verwaltungsrat und das Management zugeteilten Optionen wird somit in Zukunft ein Aufwand zu erfassen sein. Die Höhe des Aufwandes hängt vom jeweiligen Geschäftsergebnis ab, da die auszugebende Zahl der Optionen ergebnisabhängig ist. Alle vor dem 1. Januar 2005 abgegebenen Optionen werden keinen Einfluss haben.

anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem

Neue Standards
IFRS 2 Share-based Payment
IFRS 3 Business Combinations
IFRS 4 Insurance Contracts
IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations

Überarbeitete Standards

IAS 19 Employee Benefits	01.01.2006
IAS 32 Financial Instruments: Disclosure and Presentation	01.01.2005
IAS 36 Impairment of Assets	31.03.2004 ¹
IAS 38 Intangible Assets	31.03.2004 ¹
IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement	01.01.2005

Konsolidierungskreis und -methoden

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei welchen die Mobimo Holding AG direkt oder indirekt die Kontrolle ausübt. Kontrolle bedeutet die massgebende Beeinflussung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeit, um daraus entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Dies ist der Fall, wenn der Konzern bei Gesellschaften über mehr als 50% der Stimmrechte verfügt oder wenn die Geschäftsleitung vertraglich zugesichert ist oder de facto ausgeübt wird (vgl. Konsolidierungskreis in Erläuterung 41). Im Laufe des Jahres erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden vom Zeitpunkt der Übernahme der Kontrolle konsolidiert oder ab dem Zeitpunkt der Abgabe der Kontrolle aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen.

Für die vollkonsolidierten Gesellschaften werden die Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100% übernommen. Alle konzerninter-

nen Transaktionen und Beziehungen sowie Zwischengewinne auf den konzerninternen Transaktionen und Beständen werden eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird der Kaufpreis der akquirierten Gesellschaft mit den zu Verkehrswerten bewerteten Nettoaktiven zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Bezuglich der Behandlung von Goodwill wird auf den Rechnungslegungsgrundsatz zu den immateriellen Anlagen verwiesen.

Beteiligungen zwischen 20% und 50%, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt, die sie hingegen nicht kontrolliert, werden nach der Equity-Methode erfasst und in der Bilanz separat bilanziert. Ein allfälliger Goodwill wird als Bestandteil des Buchwertes ausgewiesen. Mobimo hält per Ende 2004 keine solchen Beteiligungen.

Beteiligungen unter 20% werden als zum Verkauf verfügbare Finanzanlagen klassiert und zum Verkehrswert bilanziert. Verkehrswertanpassungen werden erfolgswirksam erfasst.

¹ Für Akquisitionen mit Vereinbarungsdatum zwischen dem 31. März 2004 und dem 31. Dezember 2004 muss der Standard bereits im Geschäftsjahr 2004 angewendet werden

Währungsumrechnung

Die in den Einzelabschlüssen der konsolidierten Gesellschaften enthaltenen Fremdwährungspositionen werden wie folgt umgerechnet:

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden zu dem am Transaktionstag gültigen Wechselkurs in CHF umgerechnet und erfasst. Die in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Passiven werden in der Bilanz zum Stichtagskurs umgerechnet. Kursdifferenzen, welche aus der Abwicklung oder durch Neubewertung der Fremdwährungsposition am Bilanzstichtag entstehen, werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Mobimo hält per Ende 2004 keine Aktiven und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen. Alle Tochtergesellschaften erstellen ihre Jahresrechnungen in CHF, so dass aus der Konsolidierung keine Umrechnungsdifferenzen entstehen.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände, Sichtguthaben bei Banken sowie Terminanlagen und kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zu 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Forderungen

Die Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen bilanziert.

Promotion (Liegenschaften)

Zur Kategorie Promotion gehören Umwandlungsobjekte sowie Neubauobjekte, bei welchen Mobimo die Realisation übernimmt und die sie anschliessend wieder veräussert.

Bauland und fertig erstellte, aber noch nicht verkaufte Immobilien (inkl. Umwandlungsobjekte) werden zu Anschaffungs- oder zu tieferen Marktwerten bewertet.

Immobilien im Bau, für die ein beurkundeter Kaufvertrag mit einem Käufer besteht und bei denen noch wesentliche Bauleistungen zu erbringen sind,

werden nach der Percentage-of-Completion-Methode zum anteiligen Verkaufswert gemäss Baufortschritt bewertet. Erhaltene Käuferanzahlungen werden verrechnet. Alle übrigen Immobilien im Bau werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der erwartete Endverlust sofort zurückgestellt.

Anlageliegenschaften

Geschäfts- und Wohnliegenschaften
Diese Liegenschaften werden im Sinne von IAS 40 als Renditeliegenschaften klassifiziert. Dabei handelt es sich um Objekte (erworogene oder selbsterstellte), welche über einen längeren Zeitraum gehalten und bewirtschaftet werden. Baulandreserven, deren künftige Nutzung noch nicht feststeht, sowie Liegenschaften, die umgebaut, saniert oder entwickelt werden, sind ebenfalls als Renditeliegenschaften klassiert.

Die Bewertung im Zeitpunkt der Erstfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Erstfassung werden die Liegenschaften zu Verkehrswerten bewertet. Dafür erfolgt jährlich auf den Bilanzstichtag eine Bewertung durch einen unabhängigen Liegenschaften-experten. Bis zum Geschäftsjahr 2003 erfolgte die Ermittlung des Verkehrswertes mittels der Ertragswertmethode. Im Berichtsjahr wurden die Verkehrswerte erstmals auf Basis der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) bestimmt. Der Methodenwechsel wurde gemäss IAS 8 als «Change in Accounting Estimates» eingestuft; es erfolgte somit keine rückwirkende Anwendung der DCF-Methode. Beide Methoden ergeben Verkehrswerte im Sinne von IAS 40. Die Auswirkungen des Methodenwechsels auf die Konzernrechnung 2004 waren nur unwesentlich.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte gemäss der DCF-Methode wurde wie folgt vorgegangen: Die Verkehrswerte berücksichtigen keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehr-

wertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräußerung der Liegenschaften anfallenden Kosten und Provisionen. Zukünftige wertvermehrende Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden nicht eingerechnet. Mieteinnahmen, Betriebs- und Unterhaltskosten, Instandsetzungskosten sowie der Diskontierungssatz basieren auf folgenden Grundlagen und Annahmen:

Mieteinnahmen

Die Mietzinsen fliessen auf der Basis der aktuellen Mietzinsen und der vertraglich vereinbarten Konditionen in die Bewertung ein. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen werden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potentiellen Mieträtze eingesetzt. Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotentiale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem Immobilienmarkt-Research von Wüst & Partner. Mieterseitige Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinsen unter der ermittelten Marktmiete liegen.

Aktuell leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Bei der Bestimmung der Betriebs- und Unterhaltskosten werden Erfahrungswerte der Vergangenheit von Mobimo genehmigte Budgets sowie Benchmarkwerte von Wüst & Partner berücksichtigt.

Instandsetzungskosten

Instandsetzungskosten für die Werterhaltung der Liegenschaften werden unter Berücksichtigung von Investitionsplänen sowie mit Hilfe von Baukosten-Analyse-tools ermittelt.

Diskontierung

Die Diskontierung erfolgt für jede Liegenschaft nach Massgabe von standort- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Diese reflektieren sowohl die standortrelevanten Charakteristiken der Makro- und Mikrolage als auch die wesentlichen Parameter der aktuellen Bewirtschaftungssituation. Die gewählten Diskontierungsfaktoren werden anhand von bekannten Handänderungen und Transaktionen empirisch gemessen und verifiziert.

Investitionen und Neubewertung

Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden im Buchwert der Liegenschaften aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Mobimo daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Veränderung der Verkehrswerte wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerschulden oder -guthaben werden der Erfolgsrechnung als Steueraufwand oder -ertrag belastet respektive gutgeschrieben. Anlageliegenschaften werden nicht abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Abschreibungen infolge Wertbeeinträchtigung (Impairment) bewertet.

Anlageliegenschaften im Bau werden bis zur Fertigstellung zu Anschaffungskosten bilanziert und unter den Sachanlagen ausgewiesen. Bauzinsen während der Bauphase werden aktiviert. Bei Projektabschluss werden sie erstmals zu Verkehrswerten bewertet und in die Anlageliegenschaften umklassiert. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und den Verkehrswerten wird erfolgswirksam erfasst.

Komponenten einer Sachanlage mit unterschiedlichen Nutzungsdauern werden einzeln erfasst und separat abgeschrieben.

Folgeinvestitionen werden im Buchwert der Sachanlagen aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Mobimo daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Eigentliche Unterhalts- und Renovationsaufwendungen werden der Erfolgsrechnung belastet.

Sachanlagen, welche über langfristige Leasingverträge finanziert sind, werden zum Barwert der Mindestleasingraten oder tieferen Verkehrswert bilanziert. Auf der Passivseite sind die entsprechenden Finanzleasingverpflichtungen als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die geschätzte Nutzungs- oder kürzere Leasingdauer.

Die Nutzungsdauer beträgt für:

Büromobilien	8 Jahre
Büromaschinen	5 Jahre
Hardware	3 Jahre
Telefoninstallationen	5 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre

Immaterielle Anlagen

Die immateriellen Anlagen der Mobimo-Gruppe beinhalten nur Goodwill aus Akquisitionen.

Goodwill aus Akquisitionen entspricht der Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Verkehrswert der übernommenen Nettoaktiven.

Eine positive Differenz wird aktiviert und zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Amortisationen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Amortisationen infolge Wertbeeinträchtigung (Impairment), bewertet. Die Amortisation erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer. Die Amortisationsdauern werden individuell unter Berücksichtigung des Nutzens festgelegt. Die maximale Nutzungsdauer beträgt 20 Jahre.

Wo die Amortisationsdauer des Goodwills mehr als 5 Jahre beträgt, ist dies durch detaillierte Businesspläne der jeweiligen Gesellschaften substantiiert. Ist der Kaufpreis kleiner als der Verkehrswert der übernommenen Nettoaktiven, wird der negative Goodwill direkt als

Negativposten in den immateriellen Anlagen bilanziert. Falls der negative Goodwill auf erwartete Verluste zurückzuführen ist, wird er beim Anfall dieser Verluste erfolgswirksam aufgelöst. Ist dies nicht der Fall, wird der negative Goodwill bis in Höhe des Verkehrswertes der übernommenen nicht monetären Aktiven über die durchschnittliche Nutzungsdauer der abzuschreibenden Aktiven erfolgswirksam aufgelöst. Der überschüssende Teil wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Mobimo hat keine Akquisitionen nach dem 31. März 2004 getätigt, welche bereits nach dem neuen Standard IFRS 3 für Business Combinations behandelt werden müssten.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen langfristige Darlehen an Dritte sowie nicht konsolidierte Beteiligungen. Die Bilanzierung der Darlehen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen. Die nicht konsolidierten Beteiligungen werden als «zum Verkauf verfügbar» klassiert und zu Verkehrswerten bewertet, wobei die Verkehrswertanpassungen erfolgswirksam erfasst werden.

Impairment (Wertbeeinträchtigung)

Die Werthaltigkeit der langfristigen Aktiven ohne Anlageliegenschaften wird mindestens einmal jährlich beurteilt. Liegen Indikatoren einer nachhaltigen Werteinbusse vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Werts (Impairment Test) durchgeführt. Übersteigt der Buchwert eines Aktivums den realisierbaren Wert, erfolgt eine erfolgswirksame Wertanpassung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten werden zu Anschaffungskosten, welche dem Nominalwert der Verbindlichkeiten entsprechen, bilanziert.

Wandelanleihe

Bei der von der Mobimo ausgegebenen Wandelanleihe hängt das Wandelrecht sowohl für die Mobimo als Emittentin als auch für die Anleihensinhaber von einer positiven Klarstellung der Lex Koller (Zulassung von Immobilienbesitz für Ausländer) ab. Im Falle einer Bewilligungs-Verweigerung hat Mobimo das Recht, die Anleihe vorzeitig vor einer Börsenkotierung zum Net Asset Value (NAV) per 31.12. des Vorjahres und danach zum durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 3 Monate zurückzuzahlen.

Da das Wandelrecht von einer Bedingung abhängig ist, wird der volle Betrag der Wandelanleihe in Anwendung der Interpretation Nr. 5 des Standard Interpretation Committee (SIC) als Fremdkapital ausgewiesen. Es erfolgt keine Ausscheidung eines Eigenkapitalanteiles. Die Bewertung der Wandelanleihe erfolgt aufgrund der oben erwähnten Rückzahlungsbedingung zum NAV per Bilanzstichtag. Die Anpassung an den NAV wird erfolgswirksam über den Finanzaufwand verbucht.

Übrige Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Buchwert über die Laufzeit gemäss der Effektivzinsmethode amortisiert wird.

Rückstellungen

Rückstellungen werden vorgenommen, soweit ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen rechtlichen oder faktischen Verpflichtung geführt hat, ein Mitteleabfluss wahrscheinlich ist und dieser zuverlässig bemessen werden kann.

Personalvorsorge

Die Mobimo hat sich für die obligatorische Personalvorsorge gemäss BVG einer Sammelstiftung einer Schweizer Versiche-

rung angeschlossen. Ausser den Versicherungsbeiträgen besteht aus diesem Anschlussvertrag keine weitergehende Verpflichtung des Arbeitgebers. Die überobligatorische berufliche Vorsorge wird durch eine Sammelstiftung übernommen, welche ihrerseits für die Risiken Tod und Invalidität vollständig rückversichert ist. Für die Risiken Tod und Invalidität besteht somit ausser der Prämienzahlung keine weitergehende Verpflichtung des Arbeitgebers. Der Arbeitgeber trägt jedoch für diesen Vorsorgeplan das Risiko für den Sparprozess (Zinsgarantie) mit.

Die Pläne für die obligatorische Personalvorsorge gemäss BVG und die Risikoversicherung der überobligatorischen beruflichen Vorsorge werden nach IAS 19 als beitragsorientierte Pläne qualifiziert. Die Arbeitgeberbeiträge werden der Erfolgsrechnung belastet.

Der Sparprozess für die überobligatorische berufliche Vorsorge wird hingegen unter IAS 19 als leistungsorientierter Plan qualifiziert. Bei diesem Plan wird der Barwert der erwarteten Ansprüche (Defined Benefit Obligation) nach der Projected-Unit-Credit Method ermittelt und zurückgestellt. Alle wesentlichen Verpflichtungen und die zu deren Deckung dienenden Aktiven werden jährlich ermittelt. Die Vorsorgekosten, die mit der Arbeitsleistung der Berichtsperiode zusammenhängen (Current Service Cost), werden erfolgswirksam erfasst. Die vergangene Arbeitsleistung betreffenden Vorsorgekosten, die auf neue oder verbesserte Vorsorgeleistungen zurückzuführen sind (Past Service Cost), werden linear bis zum Zeitpunkt der Anspruchsberechtigung über den Personalvorsorgeaufwand erfasst. Versicherungs-technische und Anlage-Gewinne und -Verluste aus den periodischen Neuberechnungen werden linear über die durchschnittliche Restdienstzeit erfolgswirksam erfasst, soweit sie 10 Prozent der Vorsorgeverpflichtung überschreiten.

Rückstellungen
Rückstellungen werden vorgenommen, soweit ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen rechtlichen oder faktischen Verpflichtung geführt hat, ein Mitteleabfluss wahrscheinlich ist und dieser zuverlässig bemessen werden kann.

Die Mobimo hat sich für die obligatorische Personalvorsorge gemäss BVG einer Sammelstiftung einer Schweizer Versiche-

Aktienkapital

Das Aktienkapital wird als Eigenkapital ausgewiesen, da keine Rückzahlungspflicht und keine Dividendengarantie besteht. Transaktionskosten, die bei einer Kapitalerhöhung anfallen und direkt der Ausgabe von neuen Aktien zugerechnet werden können, werden abzüglich der zugehörigen Steuern vom Betrag der Kapitalerhöhung abgezogen. Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten inkl. zurechenbarer Transaktionskosten im Eigenkapital abgezogen und innerhalb des Eigenkapitals als separater Posten ausgewiesen.

Dividenden werden als Verbindlichkeit ausgewiesen, sobald sie von der Generalversammlung beschlossen wurden und somit geschuldet sind.

Ertragsrealisation

Die Erträge aus der Vermietung von Anlageliegenschaften beinhalten die Nettomieterträge, d.h. die Sollmieterträge abzüglich Leerstandskosten und Inkassoverluste. Die Verkaufserlöse der Promotion werden bei denjenigen Objekten, die die Kriterien für die Anwendung der POC-Methode erfüllen, anteilig nach Massgabe des Baufortschrittes erfasst. Bei den übrigen Objekten erfolgt die Erfassung des Verkaufs nach Baufertigstellung im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr.

Der Gewinn aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften entspricht der Differenz zwischen dem Nettoerlös und dem bilanzierten Verkehrswert. Der Verkauf wird im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr erfasst.

Leasing

Leasingverträge werden bilanziert, wenn Risiken und Nutzen bei Vertragsabschluss mehrheitlich an die Konzerngesellschaft übergehen. Dabei werden die Leasingraten gemäss Annuitätenmethode in Zins- und Tilgungsbeträge aufgeteilt. Die Abschreibung der Leasinggegenstände erfolgt über die geschätzte Nutzungs- oder kürzere Leasingdauer.

Zahlungen für operatives Leasing werden linear über die Leasingdauer direkt der Erfolgsrechnung belastet.

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Krediten, die zur Finanzierung von konkreten Bauprojekten aufgenommen wurden, werden während der Bauzeit aktiviert. Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode der Erfolgsrechnung belastet.

Steuern

Die Ertragssteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen. In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls im Eigenkapital verbucht. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden bzw. angekündigten Steuersätzen, Grundstücksgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftenverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern werden gemäss der Balance-Sheet-Liability-Methode auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. In folgenden Fällen werden keine latenter Steuern auf temporären Differenzen erfasst: steuerlich nicht abzugsfähiger Goodwill, Ersterfassung von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit einer Transaktion, die weder das Konzernergebnis noch das steuerliche Ergebnis beeinflusst, und Beteiligungen an Tochtergesellschaften, falls es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zukunft nicht aufhebt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Ver-

bindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten bzw. angekündigt sind.

Aktive latente Steuern werden nur soweit berücksichtigt, als es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden. Mobimo hat bis zum 31. Dezember 2004 keine solchen Geschäfte getätigt. Somit bestehen am Bilanzstichtag auch keine offenen Kontrakte.

Optionsprogramm

Für Verwaltungsrat und Management besteht ein Optionsprogramm. Die Ausübung der Optionen wird erfolgsneutral erfasst.

Gewinn je Aktie

Der Gewinn je Aktie (Earnings per Share) berechnet sich aus dem 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 der Optionsrechte entstehen können.

1.6.3 Erläuterungen zur Konzernrechnung

1. Änderung im Konsolidierungskreis

Im Geschäftsjahr 2003 gab es keine Änderung im Konsolidierungskreis.

Per 31. Dezember 2004 erfolgte der Verkauf von 100% der Aktien der Hotel Plaza Betriebs AG, Biel, zum Kaufpreis von 1 Franken.

Der Cash Flow aus diesem Verkauf wird wie folgt hergeleitet:

	2004
Flüssige Mittel	51
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	123
Sonstige Forderungen	102
Aktive Rechnungsabgrenzungen	38
Übrige Sachanlagen	292
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-401
Sonstige Verbindlichkeiten	-54
Passive Rechnungsabgrenzung	-532
Verkaufte Nettoaktiven	-381
zuzüglich abgegrenzte Gewährleistungen	381
abzüglich abgegebene Flüssige Mittel	-51
Geldfluss aus Verkauf Tochtergesellschaft abzüglich abgegebene Flüssige Mittel	-51

2. Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

Von den TCHF 18 646 Flüssige Mittel ist alles frei verfügbar

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2004	2003
Ausstehende Kaufpreise Immobilien	16 897	5 150
Abzüglich Delkredere für ausstehende Kaufpreise Immobilien	0	-133
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	4 953	3 505
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	-243	-246
Übrige Forderungen	0	237
Abzüglich Delkredere für übrige Forderungen	0	-19
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21 607	8 494

Unter ausstehende Kaufpreise sind die sichergestellten Kaufpreisforderungen aus fertig erstellten und verkauften Liegenschaften der Promotion enthalten. In den ausstehenden Mietzinsen und Nebenkosten sind TCHF 863 Forderungen für Mietzinsen und TCHF 4 090 für Nebenkosten enthalten.

4. Sonstige Forderungen

	2004	2003
Forderungen gegenüber Immobilienverwaltungsgesellschaften	52	146
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	13	235
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	5 202	3 969
Forderungen gegenüber nahestehenden Personen	0	2
Forderungen WIR	214	136
Total Sonstige Forderungen	5 481	4 488

Die Position übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält TCHF 5 202 (Vorjahr TCHF 3 713) Sicherstellungen gegenüber der öffentlichen Hand.

5. Promotion (Liegenschaften)

	2004	2003
Bauland	34 130	40 034
Immobilien im Bau – zu Anschaffungskosten bewertet	5 538	0
Immobilien im Bau – gemäss POC-Methode bilanziert	25 922	83 684
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	17 171	25 852
Total Promotion	82 761	149 570

In der Position Bauland sind unbebautes Land sowie bebaute Grundstücke, bei denen ein Abbruch der Liegenschaften mit anschliessendem Neubau geplant ist, enthalten.

Der Rückgang ist auf ein geringeres Bauvolumen zum Stichtag zurückzuführen.

Der Buchwert der Promotion teilt sich wie folgt auf:

	Immobilien im Bau (Anschaffungs- kosten)	Immobilien im Bau (POC- Methode)	Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungs- projekte	Bauland	2004	2003
Aufgelaufene Kosten	5 538	28 565	18 593	39 314	92 010	156 415
./. Wertberichtigungen	0	0	1 422	5 184	6 606	10 424
+ Anteilige Gewinne aufgrund Anwendung POC-Methode	0	3 617	0	0	3 617	9 772
./. Anzahlungen	0	6 260	0	0	6 260	6 193
Buchwert	5 538	25 922	17 171	34 130	82 761	149 570

6. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2004	2003
Anzahlungen an Generalunternehmungen	2 619	0
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	25	77
Sonstige Posten	428	250
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	3 072	327

7. Anlage liegenschaften

Die Anlage liegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2004	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2004 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2004	454 697	68 145	522 842
Anlagekosten			
Bestand 1. Januar 2004	382 624	58 946	441 570
Zugänge aus Käufen	112 155	0	112 155
Zugänge aus Investitionen	2 704	1 268	3 972
Abgänge	-5 441	-16 917	-22 358
Transfer zu/von Promotion	-941	0	-941
Transfer in Anlage liegenschaften im Bau	-3 926	0	-3 926
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2004	487 175	43 297	530 472
Neubewertung			
Total am 1. Januar 2004	72 073	9 199	81 272
Höherbewertungen	26 428	3 135	29 563
Tieferbewertungen	-13 347	0	-13 347
Abgänge	-46	-1 719	-1 765
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2004	85 108	10 615	95 723
Verkehrswert am 31. Dezember 2004	572 283	53 912	626 195
(Brandversicherungswert)	(757 474)	(46 509)	(803 983)

2003	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2003 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2003	469 361	96 000	565 361
Anlagekosten			
Bestand 1. Januar 2003	383 561	85 437	468 998
Zugänge aus Käufen	6 795	2 800	9 595
Zugänge aus Investitionen	1 399	229	1 628
Abgänge	-1 428	-30 920	-32 348
Transfer zu/von Promotion, Umklassierung innerhalb Anlage liegenschaften	-7 703	1 400	-6 303
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2003	382 624	58 946	441 570
Neubewertung			
Total am 1. Januar 2003	85 800	10 563	96 363
Höherbewertungen	1 220	741	1 961
Tieferbewertungen	-15 021	-543	-15 565
Abgänge	0	-1 487	-1 487
Transfer	74	-74	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2003	72 073	9 199	81 272
Verkehrswert am 31. Dezember 2003	454 697	68 145	522 842
(Brandversicherungswert)	(599 480)	(68 983)	(668 464)

Im Berichtsjahr wurden folgende Anlageliegenschaften erworben:

Kriens, Sternmatt 6	Geschäftslegenschaft
Aarau, Bahnhofstrasse 102	Geschäftslegenschaft
Baden-Dättwil, Im Langacker 20/22	Geschäftslegenschaft
Jona, St. Gallerstrasse 23	Geschäftslegenschaft
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	Geschäftslegenschaft
St. Gallen, Schochengasse 6	Geschäftslegenschaft
St. Gallen, Wassergasse 42/44	Geschäftslegenschaft
St. Gallen, Wassergasse 50/52	Geschäftslegenschaft

Aus dem Verkauf von sechs Anlageliegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 24,7 Mio. entstand ein Gewinn von TCHF 427 (vgl. Erläuterung 25). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Brugg, Neumarktplatz 10	Geschäftslegenschaft
Mollis, Oberrüttistrasse 13	Geschäftslegenschaft
Binningen, Kernmattstrasse 2–6	Wohnlegenschaft
Uster, Aathalstrasse 73–77	Wohnlegenschaft
Zofingen, Fliederstrasse 15–19	Wohnlegenschaft
Zürich, Haldenstrasse 20	Wohnlegenschaft

Unter Transfer aufgeführt sind:

Von	nach
Küschnacht, Seestrasse 57/59	Geschäftslegenschaften
Weisslingen, Steinacker	Geschäftslegenschaften

An der Seestrasse in Küschnacht wird eine neue Geschäftslegenschaft mit geplanter Eigennutzung erstellt, entsprechend wurde das Objekt den Anlageliegenschaften im Bau zugewiesen.

Aus der Geschäftslegenschaft Weisslingen, Dorfstrasse 6–12, wurde der Landanteil Weisslingen, Steinacker ausgegliedert und als Bauland für die Projektentwicklung in die Promotionen umgegliedert.

Unter den Anlagekosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Liegenschaften entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Einkaufsprovisionen, Folgeinvestitionen mit zukünftigem wirtschaftlichem Nutzen usw.) aktiviert.

Die Neubewertung der Anlageliegenschaften beruht auf jährlich per 31. Dezember durchgeföhrten Verkehrswertschätzungen durch einen unabhängigen Immobilienexperten. Die Verkehrswertgutachten per 31. Dezember 2004 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2004 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 5,27% (Spannweite von 4,7% bis 6,5%) verwendet.

8. Sachanlagen

	Anlage- liegen- schaften im Bau	Übrige Sachanlagen	2004 Total	2003 Übrige Sachanlagen
Anschaffungswerte				
Bestand 1. Januar	0	2 989	2 989	2 500
Zugänge	7 554	745	8 299	571
Abgänge	0	-1 034	-1 034	-82
Transfer von Anlageliegenschaften	3 926	0	3 926	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-510	-510	0
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	11 480	2 190	13 670	2 989
Abschreibungen				
Bestand 1. Januar	0	-2 678	-2 678	-1 945
Zugänge	0	-336	-336	-733
Abgänge	0	1 027	1 027	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	218	218	0
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	0	-1 769	-1 769	-2 678
Nettobuchwert am 31. Dezember	11 480	421	11 901	311
(Brandversicherungswert)	(14 450)		(14 450)	(3 600)

Die übrigen Sachanlagen setzen sich zusammen aus den Mobilien, Fahrzeugen und Computer-Hardware.

Die Zugänge in den übrigen Sachanlagen betreffen hauptsächlich zwei neue Fahrzeuge und neue Hardware. In den Sachanlagen sind keine Anlagen unter Finanzleasing enthalten.

In den Anlageliegenschaften im Bau resultieren die Zugänge aus der Neuanschaffung und den Investitionen in Bülach, Zürcherstrasse mit TCHF 6 834 und den Investitionen in Küschnacht, Seestrasse mit TCHF 720.

Als Transfer von Anlageliegenschaften ist Küschnacht, Seestrasse aufgeführt (vgl. Erläuterung 7).

9. Immaterielle Anlagen

	2004	2003
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar und am 31. Dezember	11 070	11 070
Amortisationen		
Bestand 1. Januar	-8 856	-6 642
Zugänge	-2 214	-2 214
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	-11 070	-8 856
Nettobuchwert am 31. Dezember	0	2 214

Bei den immateriellen Anlagen handelt es sich um Goodwill aus der Übernahme Kubus/Ordan, welcher über 5 Jahre, letztmals in 2004 abgeschrieben wurde.

10. Finanzanlagen

	2004	2003
Anschaffungswerte		
Bestand 1. Januar	605	581
Zugänge	54	44
Abgänge	-36	-20
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	623	605
Wertberichtigungen / nicht realisierte Gewinne/Verluste		
Bestand 1. Januar	-515	-450
Zugänge	0	-65
Auflösung	450	0
Kumulierte Wertberichtigungen / nicht realisierte Gewinne/Verluste am 31. Dezember	-65	-515
Nettobuchwert am 31. Dezember	558	90

Der Zugang von Finanzanlagen ist auf die Darlehensvergabe beim Verkauf diverser Garagen im Objekt Zürich, Loogarten zurückzuführen. Der Abgang betrifft vor allem eine Teilrückzahlung von einem Käufer.

Die Veränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste von TCHF 450 betrifft die Minderheitsbeteiligung Olmero AG. Infolge des nachhaltig positiven Geschäftsganges hat der Verkehrswert dieser Beteiligung in 2004 wieder zugenommen.

11. Finanzverbindlichkeiten

	2004	2003
Wandelanleihe	17 616	0
Anpassung Wandelanleihe an NAV	6 417	0
Total Wandelanleihe kurzfristig	24 033	0
Bankkontokorrent	0	6
Baukredite auf Promotion	4 916	46 290
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeit innert 12 Monaten	4 691	4 043
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	70 082	90 496
Total übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	79 689	140 835
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	103 722	140 835
Wandelanleihe	0	18 589
Anpassung Wandelanleihe an NAV	0	4 220
Total Wandelanleihe langfristig	0	22 809
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	281 665	193 658
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	281 665	216 467
Total Finanzverbindlichkeiten	385 387	357 302
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.		
Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:		
	2004	2003
2004	n/a	140 835
2005	103 723	44 038
2006	39 940	38 587
2007	34 781	5 869
2008	16 440	15 688
2009	23 379	22 627
2010	65 337	64 599
2011	64 796	25 059
2012	0	0
2013	0	0
2014	36 991	0
Total Finanzverbindlichkeiten	385 387	357 302

Hypotheken im Betrage von TCHF 70 082 (Vorjahr TCHF 90 496), welche im Folgejahr zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über das Jahr 2005 (bzw. 2004) vorliegt.

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

	2004	2003
bis zu einem Jahr	104 323	146 235
bis 2 Jahre	39 340	38 638
bis 3 Jahre	34 781	38 587
bis 4 Jahre	16 440	5 869
bis 5 Jahre	23 379	15 688
mehr als 5 Jahre	167 124	112 285
Total Finanzverbindlichkeiten	385 387	357 302

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind TCHF 301 805 fix und TCHF 83 582 variabel verzinslich.

Die durchschnittlichen Zinssätze sehen wie folgt aus:

	2004 in %	2003 in %
Hypotheken (inkl. kurzfristiger Anteile):		
– fix verzinsliche	3,71	4,19
– variabel verzinsliche	1,69	2,34
Baukredite	1,70	2,37
Total durchschnittlicher Zinssatz	3,54	3,76

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten von TCHF 385 387 sind TCHF 361 354 (Vorjahr TCHF 334 487) durch Grundpfandrechte sichergestellt. Die mit den Banken abgeschlossenen Kreditvereinbarungen enthalten teilweise Covenants bezüglich Eigenkapitalanteil, welche eingehalten sind.

Zur Sicherung allfällig zu bezahlender Grundstücksgewinnsteuern (Eventualverbindlichkeit) bestehen ungesicherte Bankgarantien über TCHF 1 797 (Vorjahr TCHF 3 147).

Zudem bestehen noch nicht beanspruchte Hypothekar- und Baukredite im Gesamtbetrag von ca. CHF 69 Mio. Letztere können im Rahmen des Baufortschrittes und unter der Bedingung von beurkundeten Vorverkäufen bezogen werden.

Die Wandelanleihe war im Rahmen der Kapitalerhöhung vom November 2000 an Stelle von Aktien an ausländische Interessenten ausgegeben worden, da offen ist, ob diese aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) Aktien der Mobimo erwerben dürfen. Die Konditionen sehen vor, dass sowohl Mobimo als auch die Anleihesinhaber die Anleihe wandeln können, sobald die Frage Lex Koller positiv geklärt ist. Je CHF 126.60 können im Falle einer Wandlung in eine Namensaktie der Mobimo Holding AG von nominal CHF 83 gewandelt werden. Die Laufzeit dauert maximal 5 Jahre, d.h. bis zum 30. November 2005. Der Zinssatz entspricht jeweils der Dividende pro Aktie der Mobimo Holding AG. Im Falle eines negativen Entscheides betreffend Lex Koller hat Mobimo das Recht, die Anleihe vorzeitig, vor einer allfälligen Börsenkotierung, zum Net Asset Value (NAV) per 31. Dezember des Vorjahres und danach zum durchschnittlichen Börsenkurs der letzten drei Monate zurückzuzahlen. Wegen des bedingten Wandlungsrechtes wird die Wandelanleihe gesamthaft als Fremdkapital ausgewiesen. Es erfolgt keine Ausscheidung eines Eigenkapitalanteiles. Die Bewertung erfolgte aufgrund der vorerwähnten Rückzahlungsbedingung zum NAV per Bilanzstichtag. Die Anpassung an den NAV wurde über den Finanzaufwand zu Lasten der Erfolgsrechnung verbucht (vgl. Erläuterung 31).

12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	2004	2003
Verbindlichkeiten aus Immobilienkaufverträgen	8 200	0
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 375	3 606
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 575	3 606

Die Verbindlichkeiten aus Immobilienkaufverträgen betreffen das Bauland Männedorf, Hofen, welches 2004 öffentlich beurkundet und am 18. Januar 2005 zu Eigentum übertragen wurde.
Die sonstigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten u.a. Verbindlichkeiten aus Liegenschaftenbuchhaltungen für Mietzinsvorauszahlungen und Akonto-Zahlungen für Nebenkosten.

13. Sonstige Verbindlichkeiten

	2004	2003
Mehrwertsteuer	0	166
Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen	862	1 077
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	49	109
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	10	20
Total Sonstige Verbindlichkeiten	921	1 372

Die Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen enthalten zur Hauptsache bevorschusste Unkosten, u.a. für Hauswartungen, welche noch nicht abgerechnet wurden.

14. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen stellen Reservationszahlungen vor der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge dar.

15. Passive Rechnungsabgrenzung

	2004	2003
Abgrenzungen Baufortschritt	9 750	25 923
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	1 435	395
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	103	0
Sonstige Posten	2 502	2 543
Total Passive Rechnungsabgrenzung	13 790	28 861

Die Abgrenzungen für den Baufortschritt enthalten durch Dritte bereits erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Baukosten. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr begründet sich durch das per Stichtag insgesamt tiefere Bauvolumen. Die Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen enthalten Kosten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie Liegenschaftenunterhalt. Die sonstigen Posten enthalten vor allem Abgrenzungen für externe Verkaufshonorare und Beratungsleistungen.

16. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Der Sparteil der überobligatorischen beruflichen Vorsorge wird als leistungsorientierter Plan gemäss IAS 19 eingestuft.

Der für den leistungsorientierten Personalvorsorgeplan in der Erfolgsrechnung erfasste Aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
Laufender Dienstzeitaufwand	124	164
Zinsaufwand	31	31
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-37	-29
Arbeitnehmerbeiträge	-79	-87
Nettvorsorgeaufwand der Firma	39	79

Die in der Bilanz für den leistungsorientierten Personalvorsorgeplan erfassten Beträge setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2004	1.1.2004
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	758	770
Marktwert des Planvermögens	-735	-711
Nicht erfasste versicherungsmathematische (Verluste) Gewinne	85	89
In der Bilanz erfasste Nettovorsorgeverpflichtungen	108	148

Die gegenüber dem leistungsorientierten Personalvorsorgeplan in der Bilanz erfassten Bewegungen der Nettoverpflichtungen gliedern sich wie folgt:

	2004	2003
Per 1. Januar	148	156
Nettvorsorgeaufwand der Firma	39	79
Arbeitgeberbeiträge	-79	-87
Per 31. Dezember	108	148

Für die Bewertung des leistungsorientierten Personalvorsorgeplans wurden die folgenden Annahmen verwendet:

	31.12.2004	1.1.2004
Diskontierungssatz	3,1%	3,5%
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	4,0%	4,5%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,5%	2,0%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,5%	0,5%
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	3,1%	3,5%

17. Latente Steuern

Die latenten Steuerverpflichtungen und -guthaben sind den folgenden Bilanzpositionen zugeordnet:

	2004	2003		
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Promotion		2 157		1 246
Anlageliegenschaften		34 990		29 262
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	27		42	
Sonstige Positionen		1 332		1 527
Latente Steuern auf temporären Differenzen	27	38 479	42	32 035
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	798			
Latente Steuern total	825	38 479	42	32 035
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-825		-42	-42
Latente Steuerverbindlichkeiten		37 654		31 993

Die Gesellschaft hält und bewirtschaftet einerseits Liegenschaften und ist anderseits im Promotionsgeschäft tätig. Die Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften unterliegen in einigen Kantonen für denjenigen Teil, der die wiedereingebrachten Abschreibungen übersteigt, einer gesonderten Besteuerung in Form einer Grundstücksgewinnsteuer. Die massgebenden Steuersätze variieren je nach Besitzdauer des betroffenen Objektes. Die Grundstück-

gewinnsteuersätze enthalten Spekulationszuschläge bzw. Besitzesdauerabzüge, weshalb die Steuerbelastung mit zunehmender Besitzdauer abnimmt. Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und im Falle von Liegenschaften individuell für jedes einzelne Objekt gerechnet. Dabei wurde für jede Liegenschaft die erwartete Resthaltezeit geschätzt.

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Das erfasste Guthaben von TCHF 798 bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den Staats- und Gemeindesteuer von TCHF 4 451 sowie Verlustvorträge bei der Direkten Bundessteuer von TCHF 535.

Die Gruppengesellschaften verfügen zusätzlich über die folgenden steuerlichen Verlustvorträge, auf denen keine latenten Steuern aktiviert wurden:

	Staats- und Gemeindesteuern		Direkte Bundessteuer	
	2004	2003	2004	2003
2004	n.a.	129	n.a.	0
2005	0	280	0	0
2006	0	615	0	0
2007	0	3 172	0	20
2008	255	3 095	265	635
2009	0	561	0	0
2010	36	4 996	32	672
2011	6	n.a.	0	n.a.
Total steuerlich verrechenbare Verluste	297	12 848	297	1 327
Total (Staat/Gemeinde/Bund)	594	14 175		

Auf nicht ausgeschütteten Gewinnen der Tochtergesellschaften wurden keine latenten Steuern abgegrenzt, da bei einer allfälligen Ausschüttung keine Steuern erwartet werden.

Die Veränderung der latenten Steuerverbindlichkeiten von TCHF 5 661 (Vorjahr TCHF 422) wurde sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr erfolgswirksam erfasst.

18. Eigenkapital

Der konsolidierte Eigenkapitalnachweis auf Seite 23 zeigt die wesentlichen Veränderungen:

Das Aktienkapital hat um TCHF 12 677 (Vorjahr TCHF 9 055) abgenommen. Die entsprechende Nennwertrückzahlung von CHF 7 (Vorjahr CHF 5) pro Aktie wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 11. Mai 2004 beschlossen und erfolgte mit Valuta 9. August 2004. Das Aktienkapital beträgt damit per Ende 2004 TCHF 150 313 und setzt sich aus 1 811 000 Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 83 (bisher CHF 90) zusammen.

Der Bestand an eigenen Aktien, welche ausschliesslich durch die Mobimo Holding AG zwecks Wiederplatzierung erworben wurden, hat sich wie folgt verändert:

Eigene Aktien	Anzahl		Betrag	
	2004	2003	2004	2003
Stand 1.1.	17 340	14 550	2 419	2 095
Nennwertreduktion von CHF 7 resp. CHF 5 pro Aktie			-126	-86
Käufe	660	3 490	96	512
Verkäufe	-18 000	-700	-2 389	-102
Stand am 31. Dezember	0	17 340	0	2 419

Nach Berücksichtigung der eigenen Aktien stehen per Ende Jahr 1 811 000 (Vorjahr 1 793 660) Aktien aus, welche alle dividendenberechtigt sind und über eine Stimme verfügen.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. August 2000 wurde ein bedingtes Aktienkapital von CHF 1,2 Mio.¹ (15 000 Namenaktien à CHF 83 Nennwert) geschaffen, welches für das Optionsprogramm zugunsten von Verwaltungsrat und Management reserviert ist. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. November 2000 wurde ein weiteres bedingtes Aktienkapital von maximal CHF 11,6 Mio.¹ (140 000 Namenaktien à CHF 83 Nennwert) beschlossen. Davon sind CHF 11,549 Mio. zur Sicherstellung des Wandelrechtes der im Geschäftsjahr 2000 ausgegebenen Wandelanleihe reserviert (vgl. Erläuterung 11).

An der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2004 wurde zusätzlich ein genehmigtes Aktienkapital beschlossen, um flexibel auf allfällige Marktchancen reagieren zu können. Der Verwaltungsrat wurde ermächtigt, bis zum 11. Mai 2006 das Aktienkapital der Gesellschaft jederzeit um maximal CHF 29,9 Mio.¹ zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 360 000 voll libierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 83.

Die Kapitalreserven entsprechen dem Agio (nach Abzug der entsprechenden Kosten) aus in den Vorjahren vorgenommenen Kapitalerhöhungen und dem Erfolg aus dem Verkauf eigener Aktien. Von den konsolidierten Kapital- und Gewinnreserven sind bei einer «on-going» Betrachtungsweise aufgrund handelsrechtlicher Bestimmungen gesamthaft CHF 99 Mio nicht ausschüttbar.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 12. Mai 2005 eine Aktienkapitalherabsetzung von TCHF 16 299 in Form einer Nennwertreduktion von CHF 9 pro Aktie. Gleichzeitig wird der Nominalwert der Wandelanleihe durch Rückzahlung um TCHF 1 252 – dies entspricht der Nennwertreduktion des Aktienkapitals – reduziert.

¹ Seit den jeweiligen Beschlüssen wurde das bedingte und genehmigte Kapital durch Nennwertherabsetzungen auf CHF 83 angepasst (vgl. nachfolgende Tabelle)

Kapitalstruktur

	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Kapital per 31. Dezember 2004			
Aktienkapital	150 313	1 811 000	83
Genehmigtes Kapital (bis 11. Mai 2006)	max. 29 880	360 000	83
Bedingtes Kapital	max. 12 865	155 000	83
Kapitalveränderungen			
Aktienkapital per 31.12.2001	181 100	1 811 000	100
Aktienkapital per 31.12.2002	172 045	1 811 000	95
Aktienkapital per 31.12.2003	162 990	1 811 000	90
Aktienkapital per 31.12.2004	150 313	1 811 000	83
Genehmigtes Kapital per 31.12.2001	36 000	360 000	100
Genehmigtes Kapital per 31.12.2002	34 200	360 000	95
Genehmigtes Kapital per 31.12.2003	32 400	360 000	90
Genehmigtes Kapital per 31.12.2004	29 880	360 000	83
Bedingtes Kapital per 31.12.2001	15 500	155 000	100
Bedingtes Kapital per 31.12.2002	14 725	155 000	95
Bedingtes Kapital per 31.12.2003	13 950	155 000	90
Bedingtes Kapital per 31.12.2004	12 865	155 000	83

19. Gewinn je Aktie

Der unverwässerte Gewinn je Aktie wurde berechnet aus dem Gewinn der Gruppe und der durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien. In den ausstehenden Aktien sind die Aktien im Eigenbestand nicht enthalten.

Der «verwässerte» Gewinn je Aktie ergibt sich aus dem Gewinn der Gruppe und der durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien (ohne Aktien im Eigenbestand) unter Berücksichtigung des Effektes aus den ausstehenden Optionen aus Gewinnbeteiligung 2000 und 2001 unter der Annahme, dass sämtliche Optionen ausgeübt werden. Für das Geschäftsjahr 2004 wurden 2 293 Optionen zugeteilt, die bei der Durchschnittsberechnung nicht berücksichtigt wurden, da sie erst Ende 2004 gewährt wurden. Ebensowenig wurden aufgrund der IFRS-Vorschriften 13 000 Optionen berücksichtigt, die nur im Falle einer Börsenkotierung ausübar werden.

	2004	2003
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 1.1.	1 793 660	1 796 450
Effekt Bestandesveränderung eigener Aktien (Durchschnitt)	-660	-1 254
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	1 793 000	1 795 196
Effekt der ausstehenden Optionen:		
Durchschnittliche Anzahl potentieller Aktien	74 625	74 625
Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	-36 792	-40 599
Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinnes je Aktie	1 830 833	1 829 222
Gewinn in TCHF	28 625	3 787
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF	-16 216	13 604
./. Zurechenbare latente Steuern in TCHF	4 054	-3 878
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	16 463	13 513
Gewinn je Aktie in CHF	15.96	2.11
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	15.63	2.07
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9.18	7.53
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	8.99	7.39
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 31.12.	1 811 000	1 793 660
Anzahl ausstehender Optionen ¹	89 918	96 400
Anzahl Aktien aus Wandelanleihe	139 145	139 145
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	2 040 063	2 029 205
Eigenkapital per 31.12. in TCHF	312 800	294 031
Wandelanleihe in TCHF	24 033	22 809
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen * Nominalwert) in TCHF	7 463	8 676
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	344 296	325 516
NAV je Aktie in CHF	172.72	163.93
NAV je Aktie verwässert in CHF	168.77	160.43

¹ unter Berücksichtigung der 13 000 Optionen, die unter dem Vorbehalt einer allfälligen Börsenkotierung stehen. Im Vorjahr waren ferner 8 775 nicht zugeteilte Optionen enthalten.

20. Ertrag aus Verkauf Promotion

Der Ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
Anteilige Verkaufserlöse aufgrund Anwendung POC-Methode	34 459	154 152
Verkaufserlöse von Umwandlungsobjekten und fertig erstellten Immobilien	60 542	3 216
Total Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	95 001	157 368

Die Projekte Oberrieden, Bickelstrasse, Richterswil, Obermatt, Winterthur, Park Hochwacht und Zürich, Oberwiesenstrasse wurden aufgrund des Projektstandes in die fertigerstellten Immobilien umgegliedert. Gleichzeitig konnten in diesen Projekten eine grössere Anzahl Verkäufe getätigter werden. Daraus resultiert die Zunahme der Verkaufserlöse von Umwandlungsobjekten und fertigerstellten Immobilien.

Die Abnahme des Ertrags ist unter anderem auf die Abnahme des Verkaufsvolumens bei den Immobilien im Bau und fertigerstellten Immobilien in diesem Jahr zurückzuführen.

21. Aufwand aus Verkauf Promotion

	2004	2003
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen	85 091	136 276
Bildung von Wertberichtigungen	297	5 310
Auflösung von Wertberichtigungen	-4 114	-30
Total Aufwand aus Verkauf Promotion	81 274	141 556

In Winterthur, Park Hochwacht, konnte durch den Verkauf von drei Häusern als Anlageobjekt (anstatt einzelner Wohnungen) ein grosser Teil der im Vorjahr gebildeten Wertberichtigungen aufgelöst werden.

22. Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

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

	2004	2003
Geschäfts liegenschaften	36 517	28 538
Wohnliegenschaften	4 211	6 108
Ertrag aus vermieteten Anlage liegenschaften	40 728	34 646
Promotion	837	1 852
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	41 565	36 498

Der Mietertrag enthält die Nettomietzinerträge, d.h. die eingegangenen Mietzinsen.

23. Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften

	2004	2003
Geschäfts liegenschaften	6 788	6 499
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	196	-60
Wohnliegenschaften	757	1 917
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	6	18
Aufwand Anlage liegenschaften	7 747	8 374
Vermietete Liegenschaften Promotion	259	443
Debitorenverlust Promotion	6	-28
Total Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	8 012	8 789

Der direkte Aufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung (inkl. Hauswartsentschädigung) stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden.

24. Erfolg aus Neubewertung

	2004	2003
Höherbewertungen	29 563	1 961
Tieferbewertungen	-13 347	-15 565
Erfolg aus Neubewertung	16 216	-13 604

Von den Neubewertungen entfallen TCHF 16 577 auf die 8 Anschaffungen der Berichtsperiode. Deren geschätzter Marktwert per 31.12.2004 liegt in allen Fällen über dem effektiven Einstandspreis beim Kauf der Liegenschaften und es konnte ein entsprechender Einwertungsgewinn realisiert werden. Der vertraglich vereinbarte Verkaufspreis kann in der Praxis durch die spezifische Verhandlungskonstellation beeinflusst werden und damit vom geschätzten Marktwert abweichen. Im Weiteren können seit dem Eigentumsübertrag objektive Verbesserungen in der Bewirtschaftungssituation eingetreten sein, welche zu einer veränderten Risikoeinschätzung führen können.

25. Erfolg aus Verkauf Anlage liegenschaften

	2004	2003
Verkaufserlös Anlage liegenschaften	24 700	34 400
Anlagewert	-24 123	-33 835
Verkaufskosten	-150	-380
Erfolg aus Verkauf von Anlage liegenschaften	427	185

In der Berichtsperiode wurden 6 Liegenschaften aus dem Anlagebestand verkauft (vgl. Erläuterung 7).

26. Sonstige Erlöse

	2004	2003
Aktivierte Eigenleistungen	1 608	1 369
Honorarertrag von Dritten	0	75
Sonstige Erlöse	1 117	180
Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	2	3
Total Sonstige Erlöse	2 727	1 627

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen Leistungen, die die Mobimo im Zusammenhang mit den eigenen Anlageliegenschaften sowie der Promotion in den Bereichen Liegenschafteneinkauf, Bautreuhand und Stockwerkeigentumsbegründung erbracht hat.

27. Personalaufwand

	2004	2003
Gehälter	4 494	4 525
Sozialversicherung	449	264
Personalvorsorgepläne im Beitragsprimat	184	193
Personalvorsorgepläne im Leistungsprimat	39	79
Externe Weiterbildungskosten	53	45
Sonstiger Personalaufwand	405	428
Total Personalaufwand	5 624	5 534
Personalbestand per 31. Dezember (Stellenprozente)	33,9	35,4
Durchschnittlicher Personalbestand (Stellenprozente)	31,9	36,5

28. Betriebsaufwand

	2004	2003
Raumkosten	598	629
Einkaufs- und Verkaufsprovisionen an Dritte	1 264	869
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	69	20
Kapitalsteuern	554	532
Sonstiger Betriebsaufwand	1 003	761
Total Betriebsaufwand	3 488	2 811

Die Vermarktung der Projekte Winterthur (Park Hochwacht), Oberrieden (Bickelstrasse), Kilchberg, Zürich-Höngg (Palazzo), Zofingen (Fliederstrasse 9–13), Areuse und Boudry sowie der Verkauf von diversen Anlageobjekten erfolgte weitgehend durch externe Verkaufsorganisationen. Dies erklärt die gestiegenen Verkaufsprovisionen.

29. Verwaltungsaufwand

	2004	2003
Beratungsaufwand	949	578
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	297	346
Entschädigungen Verwaltungsratspräsident	185	532
Entschädigungen nicht exekutive		
Verwaltungsratsmitglieder	183	198
Sonstiger Verwaltungsaufwand	88	181
Total Verwaltungsaufwand	1 702	1 835

30. Abschreibungen und Amortisationen

	2004	2003
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	336	733
Amortisationen auf immateriellen Anlagen	2 214	2 214
Total Abschreibungen und Amortisationen	2 550	2 947

Die Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen bestehen aus den ordentlichen Abschreibungen für Mobiliar, Hardware und Fahrzeuge.
Zu den Amortisationen auf immateriellen Anlagen siehe Erläuterung 9.

31. Finanzerfolg

	2004	2003
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	160	150
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	33	6
Verkehrswertanpassung auf zum Verkauf verfügbaren Finanzanlagen	450	
Total Finanzertrag	643	156
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-13 094	-13 021
Anpassung Wandelanleihe an Net Asset Value	-2 198	-286
Wertberichtigung auf Finanzanlagen		-65
Total Finanzaufwand	-15 292	-13 372
Total Finanzerfolg	-14 649	-13 216

Im Geschäftsjahr 2004 wurden Baukreditzinsen von total TCHF 435 (Vorjahr TCHF 1 458) unter Promotion aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,7% (Vorjahr 2,37%).

Zur Verkehrswertanpassung der zum Verkauf verfügbaren Finanzanlagen siehe Erläuterung 10.

32. Steuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
Total Aufwand für laufende Steuern	4 351¹	1 177
Latente Steuern		
Latente Steuern aus Veränderung der temporären Differenzen	6 459	422
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen	-798	
Total Aufwand für latente Steuern	5 661	422
Total Aufwand für Ertragssteuern	10 012	1 599

Bei der Berechnung der laufenden Ertragssteuern gelangen die effektiv gültigen Steuersätze zur Anwendung.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2004	2003
Konzernergebnis vor Steuern	38 637	5 386
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	9 659	1 535
Bildung latenter Steueraktiven auf steuerlichen Verlustvorträgen	-798	
Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen	-30	-681
Nicht-Aktivierung von steuerlichem Nutzen aus diesjährigen Verlustvorträgen	138	1 078
Steuerlich nicht wirksame Aufwände/Erträge	554	631
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen Steuersatz wirksam sind	-261	-20
Aufwände/Erträge, die zu einem höheren Steuersatz wirksam sind	898	
Übrige Effekte	-148	-944
Total Steuern	10 012	1 599

Beim anwendbaren Steuersatz des Berichtsjahres handelt es sich um einen Mischsatz. Dieser berücksichtigt, dass bei Gewinnen, die der Kantons- und Gemeindesteuer unterliegen, derzeit im Schnitt ein Satz von 22 % (inkl. direkte Bundessteuer) massgebend ist, während Liegenschaftsgewinne, die der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen, mit Steuersätzen von bis zu 35 % (inkl. direkte Bundessteuer) besteuert werden. Die Reduktion des anwendbaren Steuersatzes gegenüber dem Vorjahr kommt daher, dass im Vorjahr von einem höheren Anteil der Grundstücksgewinnsteuer ausgegangen wurde.

¹ Darin sind Grundstücksgewinnsteuern von TCHF 2 447 enthalten

33. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2004	2003
Flüssige Mittel	0	805
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	275	0
Promotion	10 564	127 130
Anlageliegenschaften	610 046	505 387
Buchwert der verpfändeten Aktiven	620 885	633 322

Es handelt sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit TCHF 361 354 (Vorjahr TCHF 334 487) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 11).

Zusätzlich sind zur Sicherung von Hypothekarkrediten auch zukünftige Mieteinnahmen von fünf Liegenschaften verpfändet.

34. Operatives Leasing

Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

Es bestehen folgende Verpflichtungen aus nicht kündbaren Miet- und Leasingverträgen:

	2004	2003
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	465	595
Miet- und Leasingverpflichtungen 2 bis 5 Jahre	901	1 323
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
Total Miet- und Leasingverpflichtungen	1 366	1 918

Die Verpflichtungen entfallen auf die gemieteten Büroräumlichkeiten der Mobimo Verwaltungs AG und die gemieteten Fotokopierer. Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen TCHF 642 (Vorjahr TCHF 678).

Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2003	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahr	24 443	598	25 041
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	73 051	2 176	75 227
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	21 389	1 316	22 705
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	118 883	4 090	122 973

2004	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahr	30 251	686	30 937
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	81 044	1 944	82 988
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	25 943	685	26 628
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	137 238	3 315	140 553

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinssatz gebunden. Per 31.12.2004 stammen 80% (CHF 33,5 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die überwiegende Mehrheit dieser Verträge beinhalten eine 100% Anpassung an den Index.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	2004	2003
	Anteil in %	Anteil in %
Swisscom-Gruppe	15,0%	8,6%
Rockwell Automation AG	5,5%	6,3%
UBS AG	4,6%	5,2%
Studer Professional Audio AG	2,9%	2,8%
Swisslog AG	2,3%	2,7%

Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind aus Erläuterung 22 ersichtlich.

35. Finanzinstrumente

Derzeit werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Währungsrisiko

Der Konzern ist nur in der Schweiz tätig und sämtliche Geschäftstransaktionen werden in CHF abgewickelt. Dies gilt auch für die in Jersey, GB, domizilierte Konzernfinanzierungsgesellschaft Mobimo Finance Ltd. Es bestehen deshalb keine Währungsrisiken.

Zinsrisiko

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden kurzfristig angelegt und zur Reduktion von variablen Hypotheken eingesetzt.

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen praktisch ausschliesslich Kredite zur Finanzierung der Anlageliegenschaften sowie der Promotionen. Bei Anlageliegenschaften wird dem Zinsrisiko in der Regel durch den Abschluss von langjährigen Festzinshypotheken Rechnung getragen. Die Promotionen sind ausschliesslich kurzfristig finanziert. Eine Absicherung der Zinsrisiken durch derivative Finanzinstrumente besteht nicht.

Bei Mietverträgen für Geschäftsliegenschaften besteht in der Regel eine Indexklausel auf Basis des Konsumentenpreisindexes. Bei Mietverträgen von Wohnliegenschaften ist bei steigenden Hypothekarzinsen eine Mieterhöhung aufgrund gesetzlicher Vorschriften zulässig.

Kreditrisiko

Die kurzfristigen Bankguthaben liegen bei erstklassigen Instituten. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Forderungen aus Immobilienverkäufen sowie um Forderungen aus Mietverträgen. Zu deren Sicherstellung wurden durch die Mieter Mietzinsdepots hinterlegt.

Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich die Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) von max. 150%. Damit einher geht ein nicht zu unterschreitender Eigenkapitalanteil von 35%. Anlageobjekte werden in der Regel mit mittel- bis langfristigen und Promotionen mit kurzfristigen Krediten refinanziert.

Verkehrswerte (Fair Values)

Mit folgender Ausnahme entsprechen die Bilanzwerte der Finanzaktiven und -verbindlichkeiten annähernd den Fair Values gemäss IFRS. Der Verkehrswert der Hypotheken liegt um CHF 29,1 Mio. (Vorjahr CHF 25,2 Mio.) über dem Bilanzwert. Grund hierfür ist, dass langfristige Hypotheken vor einigen Jahren bei entsprechend höherem Zinsniveau abgeschlossen wurden.

36. Optionsprogramme

Für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ist ein Reglement über Gewinnbeteiligung in Kraft, nach welchem im Falle der Überschreitung einer Hürde in der Höhe von 5% Eigenkapitalrendite Optionen zum Bezug von Aktien im Umfang von 20% der jährlichen nicht realisierten Gewinne (Bewertungsgewinne auf Liegenschaften nach Abzug der latenten Steuern) zugeteilt werden. Die High-Water-Mark legt fest, dass eine Gewinnbeteiligung bei Unterschreitung der 5%-Hürde erst wieder möglich ist, wenn die Differenz aufgeholt wurde. Die Anzahl Optionen werden aufgrund der Differenz zwischen dem verwässerten Net Asset Value (NAV) und dem Nennwert (= Liberierungsbetrag) festgelegt. Dieses Optionsprogramm läuft seit dem 1.Juli 2000. Im Weiteren wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung im Jahr 2001 einmalig Optionen für den erfolgreichen Aufbau der Mobimo-Gruppe zugesprochen.

Die ausstehenden Optionen zeigen sich wie folgt:

	2004	2003
Ausgegebene Optionen		
– Für erfolgreichen Aufbau der Gruppe	13 000	13 000
– Aus Gewinnbeteiligung 2000	55 900	55 900
– Aus Gewinnbeteiligung 2001	18 725	18 725
– Aus Gewinnbeteiligung 2002	0	0
– Aus Gewinnbeteiligung 2003	0	0
– Sonderzuteilung Geschäftsleitung 2004	2 293	0
Total ausgegebene Optionen	89 918	87 625
Ausgeübte Optionen	0	0
Verfallene Optionen	0	0
Total ausgegebene Optionen 31.12.2004	89 918	87 625
Ausübbare Optionen	24 400	0

Für das Geschäftsjahr 2004 gab es aufgrund der High-Water-Markt trotz einer Eigenkapitalrendite über 5% keine Optionen aus Gewinnbeteiligung.

Die Optionen für den Aufbau der Gruppe sind erst ausübbar, sofern Mobimo an der Schweizer Börse SWX kotiert ist.

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen beträgt aufgrund der 2004 erfolgten Aktiennennwertreduktion CHF 83 (Vorjahr CHF 90) und entspricht dem Nennwert einer Aktie. Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten individuell wählbare Sperrfristen zwischen drei und fünf Jahren ab Ausgabetermin (21.11.2001 für Gruppenaufbau und Gewinnbeteiligung 2000, 28.8.2002 für Gewinnbeteiligung 2001). Erstmalig war eine Ausübung am 21.11.2004 möglich, es wurden jedoch keine Optionen ausgeübt. Die Laufzeit beträgt ab Ausgabetermin zehn Jahre.

37. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Am Bilanzstichtag gibt es Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben für die Anlagegesellschaften im Bau von insgesamt TCHF 11 768 (Vorjahr TCHF 0). Die Verpflichtungen setzen sich zusammen aus TCHF 6 000 für Küschnacht, Seestrasse und TCHF 5 768 für Bülach, Zürichstrasse.

38. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen Eventualverpflichtungen im Totalbetrag von CHF 1,8 Mio. in Form von Bankgarantien für die Sicherstellung von Grundstückgewinnsteuern.

39. Bedeutende Aktionäre

Die folgenden Aktionäre halten per Bilanzstichtag einen Anteil von mehr als 5% der Aktien der Mobimo Holding AG:

31. Dezember	2004	2003
Chasellas Global	23,1%	23,1%
L. Green	19,8%	19,9%
Posen Stiftung	9,3%	9,3%
Dr. A. Meili	8,6%	8,6%
Pensionskasse Kanton Zug	5,8%	3,9%

40. Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen gehören die Aktionäre, der Verwaltungsrat und das Management, sowie die von Verwaltungsräten der Mobimo Gruppe kontrollierten Gesellschaften. Dazu gehören die Privatbankiers Reichmuth & Co., die Interpool Consulting AG, die Interpool Immobilien AG, die Bättig Treuhand AG und die Dr. Kurt Bättig Consulting.

Im Berichtsjahr wurden vom Verwaltungsrat und der Geschäftleitung folgende Entschädigungen bezogen (in TCHF):

	2004	2003
Verwaltungsratspräsident / Geschäftsleitung	1 392	2 049
Nicht vollamtliche Verwaltungsräte	183	198
Total	1 575	2 247
davon entfallen auf		
Gehälter	1 534	2 154
Beiträge an Pensionskassen	41	93
Sonstige Entschädigungen	0	0

Im Rahmen des bestehenden Optionsprogrammes (vgl. Erläuterung 36) wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung in den Jahren 2000 und 2001 und 2004 Optionen gewährt:

Gewinnbeteiligung 2000, 2001 und Sonderzuteilung in 2004 76 918 Optionen
Entschädigung für den erfolgreichen Aufbau der Gruppe 13 000 Optionen

Es bestehen folgende weitere Beziehungen zu den nahestehenden Personen:

Die Büroräumlichkeiten der Mobimo Verwaltungs AG sind Eigentum eines Aktionärs und Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG. Die jährlichen Mietzahlungen beliefen sich 2004 auf TCHF 503 (Vorjahr TCHF 530). Die Mieten entsprechen marktüblichen Ansätzen.

Die Bezüge der nahestehenden Personen sind aus den Erläuterungen 29 und 36 ersichtlich.

In der Erfolgsrechnung sind für Dienstleistungen (Buchführung, Steuer- und Rechtsberatung) zu Gunsten Bättig Treuhand AG TCHF 297 sowie für Bauleistungen zu Gunsten Interpool Immobilien AG TCHF 241 enthalten.

Im Geschäftsjahr 2004 erfolgten keinerlei Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften von oder an nahestehende Personen. Ebensowenig wurden Kommissionen für die Vermittlung von Immobilien an Verwaltungsrat und nahestehende Personen bezahlt.

41. Konzerngesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs-methode
Mobimo Holding AG	Luzern	150 313		V
Mobimo AG	Luzern	72 000	100,00	V
Mobimo Geschäftsliegenschaften AG	Luzern	6 000	100,00	V
Mobimo Verwaltungs AG	Zollikon	100	100,00	V
Maiacher Immobilien AG	Luzern	100	100,00	V
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Minimalkapital	100,00	V
Olmero AG	Opfikon	208	7,40	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung;
nicht kons. = nicht konsolidiert

42. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 9. April 2005 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Hol-

ding AG vom 12. Mai 2005. Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buch-

werte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2004 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

1.7 Bericht des Konzernprüfers an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG

Als Konzernprüfer haben wir die auf den Seiten 20 bis 59 wiedergegebene Konzernrechnung der Mobimo Holding AG (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang) für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes sowie nach den International Standards on Auditing (ISA), wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat



Jürg Meisterhans
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor



Markus Forrer
dipl. Wirtschaftsprüfer

Luzern, 9. April 2005

1.8 Bericht des Liegenschaftenschäters

Bewertung der Liegenschaften der Mobimo

Auftrag

Gemäss Ihrem Auftrag haben wir für die Zwecke der Rechnungslegung die von Ihren Gesellschaften gehaltenen Immobilien per 31. Dezember 2004 bewertet. Das relevante Portfolio umfasst insgesamt 56 Liegenschaften sowie ein unbebautes Grundstück¹. Im laufenden Jahr wurden acht Liegenschaften neu erworben und sechs Liegenschaften aus dem relevanten Portfolio verkauft.

	Anzahl	Fair Value per 31.12.2004 (CHF)	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31.12.2004 (CHF)	Brutto- rendite
		(CHF)		(CHF)	
Geschäfts liegenschaften	50	572 283 000	91,4%	43 070 298	7,53%
Wohnliegenschaften	7	53 912 000	8,6%	3 591 500	6,66%
Total	57	626 195 000	100,0%	46 661 798	7,45%

Zum Stichtag am 31. Dezember 2004 haben wir alle Renditeliegenschaften auf der Basis der «Discounted Cashflow»-Methode bewertet. Die Liegenschaften sind uns aufgrund von durchgeführten Besichtigungen sowie der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen bekannt. Insbesondere standen uns die aktuellen Mieterspiegel zum Stichtag sowie Liegenschaftsrechnungen und Investitionspläne zur Verfügung. Wir haben auf dieser Basis als unabhängiger Experte eine Bewertung der einzelnen Liegenschaften vorgenommen.

¹ Im Rahmen der Beurteilung wurden nur die Anlageliegenschaften der Mobimo bewertet. Das genannte Grundstück wurde auf der Basis des Vorjahreswertes fortgeschrieben.

Die Beurteilung von Bauland, Anlageliegenschaften im Bau sowie fertiggestellte Immobilien (zum Verkauf/Promotion) sind nicht Gegenstand des Bewertungsmandats.

Grundlagen der Bewertung

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2004 von uns ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 «Investment Properties» umschrieben wird.

Der ausgewiesene «Fair Value» berücksichtigt keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräußerung der Liegenschaften anfallenden Kosten und Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Steuern (neben ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten enthalten. Die Ermittlung des «Fair Value» erfolgt, mit Rücksicht auf den Paragrafen 45 der IAS 40, unter Ausklammerung von zukünftigen wertvermehrenden Investitionen und damit verbundenen Mehrerträgen. Heute leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgt für jede Liegenschaft nach Massgabe von standort- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Diese reflektieren sowohl die standortrelevanten Charakteristiken der Makro- und Mikrolage als auch die wesentlichen Parameter der aktuellen Bewirtschaftungssituation.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wir bestätigen, dass wir die Bewertungen der Liegenschaften der Mobimo in Einklang mit unserer Geschäftspolitik, ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt haben.

Wüest & Partner AG
Zürich, 5. April 2005



Matthias Arioli
dipl. Ing. ETH /SIA, Partner



Dr. Christoph Zaborowski
Dr. oec. publ., Partner

Weitergehende Erläuterungen zur DCF-Bewertung

Wertentwicklung

Die Wertentwicklung von Immobilien wird von verschiedenen fundamentalen Einflussgrössen bestimmt. Es ist zwischen den immobilienspezifischen Faktoren (Bewirtschaftung) und exogenen Faktoren aus dem immobilen- und finanzmarktspezifischen Umfeld zu unterscheiden:

- Veränderungen in der Bewirtschaftungssituation sowohl auf der Einnahmeseite als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei ist insbesondere der Einfluss von Neuvermietungen bzw. das Auslaufen von Mietverhältnissen, Veränderungen in der Leerstandssituation sowie Änderungen auf Seiten der Betriebs- und Unterhaltskosten zu beachten.
- Im Berichtsjahr durchgeführte, ausserordentliche Investitionen sind aufgrund deren Wegfallens in der Perspektive der Mittelabflüsse unmittelbar wertrelevant. Investitionen führen, wenn sie wertvermehrenden Charakter haben und diese auf die Mieten überwälzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinsen.
- Entwicklungen auf dem relevanten, lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen bei der Ermittlung des Mietzinspotentials.
- Veränderungen auf dem Kapital- bzw. Transaktionsmarkt beeinflussen die Festlegung der Diskontierungssätze. Im Weiteren ist die Alterung der Liegenschaften als wesentlicher Einflussfaktor zu beachten. Bei absolut unveränderten Rahmenbedingungen bewirkt allein die Alterung innerhalb einer Jahresfrist zu einer Wertminderung in der Grössenordnung von rund 1% des Gebäudewertes.¹

Mieteinnahmen

Ausgangspunkt der Bewertungen bilden die effektiven Mietzinsen, wie sie im Mieterspiegel zum Stichtag vom 31.12.2004 ausgewiesen werden. Diese Mietzinsen werden unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen in den Bewertungen berücksichtigt.

Für Verträge mit befristeter Laufzeit werden nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietdauer die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren, potenziellen Mietränge eingesetzt. Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotenziale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem umfangreichen Immobilienmarkt-Research von Wüest & Partner. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokaliäten (Detailhandelsgeschäfte) werden mit Hilfe von Berechnungen von realistischen Umsatzzahlen plausibilisiert.

Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassen, wird das Mietzinspotential auf der Basis der separierten, einzelnen Nutzungen ermittelt.

Echte mietseitige Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinsen unter der ermittelten Marktmiete liegen. Unechte Optionen, die eine Anpassung der Mieten an das dannzumal marktübliche Mietzinsniveau vorsehen, werden wie oben dargestellt als Verträge mit befristeter Laufzeit beurteilt.

Für Verträge mit unbefristeter Dauer, wie sie beispielsweise für Wohnnutzungen üblich sind, erfolgt die Anpassung an die ermittelten Mietpotenziale unter Würdigung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Die in den Bewertungen berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich primär an den Erfahrungswerten der Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie den durch die verantwortlichen Organe der Mobimo verabschiedeten Budgets. Diese Angaben werden einerseits mit den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen aus der Bewirtschaftung plausibilisiert und mit Benchmarks aus dem Datenbank-Pool von Wüest & Partner verglichen. Auf der Basis dieser Analysen werden die zukünftig zu erwartenden Aufwendungen für den Betrieb und den laufenden Unterhalt der Liegenschaften modelliert.

Instandsetzungskosten

Die Berücksichtigung der kurz-, mittel- und langfristigen Instandsetzungskosten spielt in der DCF-Bewertung eine zentrale Rolle. Die Bewertungen reflektieren grundsätzlich die von der Mobimo zur Verfügung gestellten Investitionspläne. Diese Angaben werden auf der Basis von spezifischen Kostenbenchmarks plausibilisiert.

Für die Ermittlung der langfristigen Instandsetzungskosten stützt sich Wüest & Partner auf das Baukosten-Analysetool STRATUS von Basler & Hofmann, Ingenieurunternehmung Zürich. Dabei wird in Abhängigkeit des Alters von ausgewählten charakteristischen Bauteilen sowie deren Erstellungskosten und dem aktuellen baulichen Zustand der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaften berechnet. In Einklang mit den eingangs erwähnten Bestimmungen der IAS 40 werden massgebliche wertvermehrende Investitionen nicht berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere die potenzielle, höherwertige Umnutzungen von Mietobjekten, die Realisierung bestehender Ausbau- oder Nutzungsreserven sowie eigentliche Projektentwicklungen.

¹ Die effektive Altersentwertung steht insbesondere in Abhängigkeit von der Konstruktionsart, dem Alter und dem Standort der spezifischen Liegenschaft.

2 Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

2.1 Bilanz per 31. Dezember

Diskontierung

Die Ermittlung und Bestimmung der relevanten Diskontierungssätze reflektiert die Risikoeinschätzung der jeweiligen Liegenschaft. Bei der Bestimmung dieses Wertes berücksichtigt Wüst & Partner sowohl liegenschaftsspezifische Charakteristika als auch standort- und marktbezogene Einflussfaktoren. Die gewählten Diskontierungsfaktoren werden regelmäßig anhand von bekannten Handänderungen und Transaktionen empirisch gemessen und verifiziert.

Der marktgerechte, risikoadjustierte Diskontierungssatz wird im Rahmen eines Zuschlagsmodells auf einzelne Faktoren aufgeschlüsselt. Ausgehend von einem risikolosen Zinssatz (hier: langfristige Bundesobligationen) werden Zuschläge für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquidität des Gutes, Marktrisiken) sowie die spezifischen Immobilienrisiken (abhängig von den spezifischen Eigenschaften und des Standortes) ermittelt und addiert.

Berücksichtigung der Teuerung

In den Bewertungen wird die Teuerung über die Entwicklung der Cashflows implizit berücksichtigt. Bei den Mieterträgen wird auf Stufe der einzelnen Mietverhältnisse der vertraglich vereinbarte Anpassungsmodus an die Teuerung bzw. der Überwälzungsgrad (bsp. Anpassung zu 80% an die Entwicklung des Konsumentenpreisindex) unterlegt. Bei den Betriebs- und Unterhaltskosten wird i.d.R. die volle Teuerung angenommen. Der gewählte Diskontierungssatz wird auf realer Basis dargestellt.

Alle Beträge in TCHF	2004	2003
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 720	461
Eigene Aktien	0	2 419
Sonstige Forderungen – Konzern	0	186
Sonstige Forderungen – Dritte	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	310	1 063
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	29	0
Total Umlaufvermögen	4 059	4 129
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	222 436	221 986
– Darlehen Konzerngesellschaften	12 795	8 475
Total Anlagevermögen	235 231	230 461
Total Aktiven	239 290	234 590

2.2 Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	2004	2003
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten – Konzern	286	34
Verbindlichkeiten – Nahestehende	24	0
Verbindlichkeiten – Dritte	153	167
Wandelanleihe	17 616	0
Rückstellung Wandelanleihe	6 417	0
Passive Rechnungsabgrenzung – Konzern	197	70
Passive Rechnungsabgrenzung – Nahestehende	10	31
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	697	1 441
Total kurzfristiges Fremdkapital	25 400	1 743
Langfristiges Fremdkapital		
Wandelanleihe	0	18 590
Rückstellung Wandelanleihe	0	4 219
Darlehen von Konzerngesellschaften	12 214	11
Total langfristiges Fremdkapital	12 214	22 820
Total Fremdkapital	37 614	24 563
Eigenkapital		
Aktienkapital	150 313	162 990
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserve	1 615	885
– Reserve für eigene Aktien	0	2 419
– Reserve bei Agioeinzahlungen	15 696	15 696
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	29 726	13 483
– Jahresgewinn	4 326	14 554
Total Eigenkapital	201 676	210 027
Total Passiven	239 290	234 590

Alle Beträge in TCHF	2004	2003
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	989	952
Sonstige Erträge	-5	111
Beteiligungsertrag – Konzern	5 800	15 000
Finanzertrag – Konzern	419	315
Finanzertrag – Dritte	402	0
Veränderung Wertberichtigungen auf Finanzanlagen	450	0
Total Erträge	8 055	16 378
Personalaufwand	-365	-694
Verwaltungsaufwand	-907	-593
Zinsaufwand aus Darlehen – Konzern	-197	0
Kapitaldienst Wandelanleihe	-2 198	-286
Übriger Finanzaufwand – Nahestehende	-35	-21
Übriger Finanzaufwand – Dritte	-1	-3
Steueraufwand	-26	-226
Total Aufwand	-3 729	-1 824
Jahresgewinn	4 326	14 554

2.3 Anhang zur Jahresrechnung

1. Wandelanleihe

	31.12.2004 TCHF	31.12.2003 TCHF
Wandelanleihe Nominalbetrag	17 616	18 590

Die Wandelanleihe war im Rahmen der Kapitalerhöhung vom November 2000 an Stelle von Aktien an ausländische Interessenten ausgegeben worden, da offen ist, ob diese aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) Aktien der Mobimo erwerben dürfen. Die Konditionen sehen vor, dass sowohl die Mobimo als auch die Anleihensinhaber die Anleihe wandeln können, sobald die Frage der Lex Koller positiv geklärt ist. Im Berichtsjahr wurden den Anleihensinhabern analog zur Kapitalrückzahlung an die Aktionäre CHF 7 pro Stückelung

zurückbezahlt. Dies ergab eine Reduktion der als Fremdkapital ausgewiesenen Wandelanleihe um TCHF 974. Die Anleihe lautet auf einen Nominalbetrag von TCHF 17 616 (Vorjahr TCHF 18 590). Je CHF 126,60 (Vorjahr CHF 133,60) können im Falle einer Wandlung in eine Namensaktie der Mobimo Holding AG von nominal CHF 83 (Vorjahr CHF 90) gewandelt werden. Die Laufzeit dauert maximal 5 Jahre, d.h. bis zum 30. November 2005. Der Zinssatz entspricht jeweils der Dividende pro Aktie. Im Falle eines negativen Entscheides betreffend Lex Koller hat Mobimo das Recht, die Anleihe vorzeitig, vor einer allfälligen Börsenkotierung, zum

3. Bedingtes Kapital

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. August 2000 wurde ein bedingtes Aktienkapital von CHF 1,2 Mio.¹ (15 000 Nomenaktien à CHF 83 Nennwert) geschaffen, welches für das Optionsprogramm zugunsten von Verwaltungsrat und Management reserviert ist. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. November 2000 wurde ein weiteres bedingtes Aktienkapital von maximal CHF 11,6 Mio.¹ (140 000 Nomenaktien à CHF 83 Nennwert) beschlossen. Davon sind CHF 11,6 Mio. (139 145 Wandelanleihen à CHF 83 Nennwert) zur Sicherstellung des Wandelrechtes der im Geschäftsjahr 2000 ausgegebenen Wandelanleihe reserviert.

4. Genehmigtes Kapital

An der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2002 wurde – um flexibel auf allfällige Marktchancen reagieren zu können – ein bis 23. Mai 2004 gültiges genehmigtes Aktienkapital von maximal CHF 29,9 Mio.¹ (360 000 Aktien à CHF 83 Nennwert) beschlossen. An der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2004 wurde das genehmigte Kapital von CHF 29,9 Mio. um zwei weitere Jahre bis 11. Mai 2006 verlängert.

5. Eigene Aktien

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 18)

6. Bedeutende Aktionäre

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 39)

7. Weitere Angaben

Es bestehen keine weiteren nach Art. 663b OR ausweispflichtigen Sachverhalte.

2. Beteiligungen

Name	Sitz	Zweck	Aktien- kapital In TCHF	Beteili- gungs- quote in %
Mobimo AG	Luzern	Immobilien-Gesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Geschäftsliegenchaften AG	Luzern	Immobilien-Gesellschaft	6 000	100,0
Mobimo Verwaltungs AG	Zollikon	Immobilien-Gesellschaft	100	100,0
Olmero AG	Opfikon	Informatik	208	7,4
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finanz	Minimalkapital	100,0

Die Beteiligungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

¹ Seit den jeweiligen Beschlüssen wurde das bedingte und genehmigte Kapital durch Nennwertherabsetzungen angepasst (vgl. Erläuterung 18)

2.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

in CHF	2004	2003
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	34 052 404.33	28 037 321.17
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	220 000.00	730 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	33 832 404.33	27 307 321.17
	34 052 404.33	28 037 321.17

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 12. Mai 2005 eine Aktienkapitalherabsetzung von TCHF 16 299 in Form einer Nennwertreduktion von CHF 9 pro Aktie. Gleichzeitig wird der Nominalwert der Wandelanleihe durch Rückzahlung um TCHF 1 252 – dies entspricht der Nennwertreduktion des Aktienkapitals – reduziert.

2.5 Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die auf den Seiten 65 bis 70 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen. Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

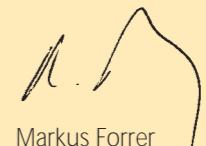
Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat



Jürg Meisterhans
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor



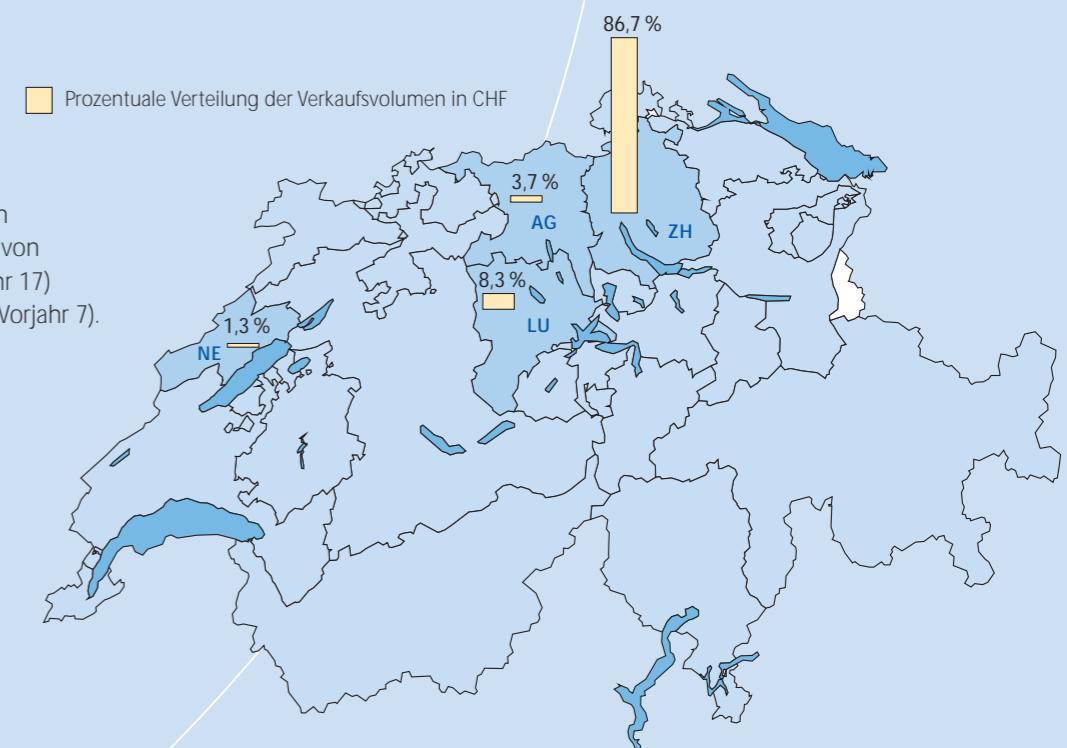
Markus Forrer
dipl. Wirtschaftsprüfer

Luzern, 9. April 2005

3 Objektangaben

3.1 Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster	Baujahr	Erwerbsdatum	Projektbeschrieb ²	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31.12.2004	Realisationszeitpunkt	Buchwert 31.12.2004 in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2004
Bauland											
Erlenbach	Laubholzstrasse 41	2 765	Nein		Nov 02	6 TEFH	15 400	Bauprojekt	2005/06	5 723	0/6
Männedorf	Hofen	13 080	Nein		Aug 04/Jan 05	offen	offen	in Planung	offen	9 297	offen
Meggen	Obergrube	9 848	Nein		Jan 02	21 STWE/8 DEFH	28 700	Bauprojekt	2005/06	6 872	0/29
Zumikon	Langwissstrasse 24	4 157	Nein		Sep 00	offen	offen	in Planung	offen	3 451	offen
Zürich ¹	Katzenbach	13 349	Nein		Okt 04/Feb 05	offen	offen	in Planung	offen	2 083	offen
Zürich	Kürberghang II	2 633	Nein		Mai 01	12 STWE	11 800	Bauprojekt	2005/06	3 530	0/12
Zürich	Kürberghang III	1 575	Nein		Nov 01	6 STWE	7 100	Bauprojekt	2005/06	2 312	0/6
Zürich ¹	Naglerwiesenstrasse 1/3	2 182	Nein		Apr 04/Apr 05	offen	offen	in Planung	offen	862	offen
		49 589					63 000				34 130
Immobilien im Bau											
Bülach	Engelswiesen	3 018	Nein		Aug 04	18 STWE	12 370	im Verkauf	2004/05	3 611	0/18
Kilchberg	Seestrasse 104	2 190	Nein		Nov 01	12 STWE	15 200	im Verkauf	2004/05	2 852	7/12
Weisslingen	Steinacker	2 015	Nein		Jan 04	6 DEFH	5 300	im Verkauf	2004/05	1 927	0/6
Zürich	Kürberghang I	4 530	Nein		Sep 01	18 STWE	24 200	im Verkauf	2004/05	12 716	14/18
Zürich	In der Sommerau 8	4 903	Nein		Mai 05	22 STWE	28 400	im Verkauf	2004/05	10 354	6/22
		16 656					85 470				31 460
Fertiggestellte Immobilien											
Areuse	Rue des Pinceleuses 6/8	6 704	Nein	1988/90	Juni 98	26 STWE	8 800	im Verkauf		1 108	23/26
Oberrieden	Bickelstrasse 1	5 088	Nein	2003/04	Aug 02	16 STWE	23 600	im Verkauf		708	15/16
Richterswil	Obermatt	12 262	Nein	2002/04	Mai 96	48 REFH	35 000	im Verkauf		2 040	45/48
Winterthur	Hochwacht	19 156	Nein	2002/04	Juni 01	1 EFH/46 STWE	40 082	im Verkauf		3 671	43/47
Wohlen	Bünzhof	628	Nein	2002	Nov 00	9 STWE	3 000	im Verkauf		1 227	5/9
Zofingen	Fliederstrasse 9–13	4 288	Nein	1976	Dez 96	28 STWE	8 404	im Verkauf		1 836	21/28
Zürich	Allenmoosstrasse 64	610	Nein	1982	Jan 04	7 STWE	4 800	im Verkauf		1 866	4/7
Zürich	Bläsistrasse 7–11	1 619	Nein	1947	Juni 03	18 STWE	8 500	im Verkauf		3 461	9/18
Zürich	Oberwiesenstrasse 70	750	Nein	2003/04	Sep 01	7 STWE	5 100	im Verkauf		1 254	5/7
		51 105					137 286				17 171



¹ in diesen Projekten ist erst eine Anzahlung vom Kaufpreis bezahlt und aktiviert worden

² DEFH = Doppel einfamilienhaus, REFH = Reiheneinfamilienhaus, TEFH = Terrasseneinfamilienhaus, STWE = Stockwerkeigentum

3.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Rennovations-jahr	Marktwert wert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹⁾	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand 1.1.–31.12.2004 in % ²⁾	Leerfläche per 31.12.2004 in %
Aarau	Bahnhofstrasse 102	Mai 04	1975	1998	21 860		8.0	1 753	5.5	5.3
Aarau	Bucherstrasse 7+13 (Sprecherhof)	Jun 01	1967	2003	10 160		8.1	819	0.0	0.0
Aarau	Industriestrasse 20 (Nordbau)	Jun 01	1974		13 750		8.1	1 119	0.0	0.0
Aarau	Thorfeldstrasse (Parkhaus)	Jun 01	1973	1994	5 636		6.6	370	0.0	0.0
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Jun 04	1972	1988	16 330		7.3	1 196	6.9	12.8
Basel	Gerbergasse 74/76 / Lohnhofgässlein 10	Jul 98	1860	1983	7 309		7.0	511	0.2	3.8
Biel	«Neumarktstrasse 40/42/44 / Florastrasse 32/32b»	Jan 98	1989		6 950		6.5	453	25.8	4.5
Buchs	Webereiweg 3 / Weierweg 6	Jun 01	1924	1994	13 520		7.2	972	0.0	0.0
Cham	Alte Steinhauerstrasse 35	Aug 03	1984		6 600		8.4	551	11.3	16.5
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	Mrz/Dez 99	1975	2000	26 870		6.6	1 767	10.5	11.6
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Nov 00	1989	1991	6 996		8.2	573	10.2	12.6
Jona	St. Gallerstrasse 23/25, Bühlstrasse 1	Nov 04	1981	2002	12 090		7.6	918	17.6	19.8
Kriens	Stenmatt 6	Feb 04	1986		34 650		8.1	2 804	4.8	1.8
Lausanne	Avenue des Boveresses 44	Mrz 00	1984		4 225		9.2	387	11.8	7.9
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	Jul 01	1996		7 424		8.5	633	13.7	9.4
Otelfingen	Lauetstrasse 3–11/21–35	Feb 99	1974	2002	6 184		10.7	660	2.1	2.7
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Okt 01	1983		5 091		8.2	555	4.4	0.0
Schwerzenbach	Bahnstrasse 5	Okt 01	1972	1989	5 000		8.0	399	3.6	0.0
St. Blaise	Rue des Pâquier 22	Dez 00	1990		3 191		9.7	310	4.6	3.6
St. Gallen	Lerchentalstrasse 27/29	Feb 01	1984/1992		13 480		8.4	1 127	17.7	26.3
St. Gallen	Schochengasse 6	Feb 04	1974	2000	15 200		6.8	1 027	0.0	0.0
St. Gallen	Wassergasse 42/44	Feb 04	1966	2000	13 650		6.6	897	0.5	1.3
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Feb 04	1998		11 940		6.1	727	0.0	0.0
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17 / Ringstrasse 30	Dez 00	1981	2002	7 890		7.7	606	0.0	0.0
Volketswil	Geissbühlstrasse 4	Okt 00	1986		5 062		8.9	452	4.3	13.2
Weisslingen	Dorfstrasse 6–12	Dez 00	1830/1961		6 988		15.2	1 063	36.4	43.7
Winterthur	Im Hölderli 26	Dez 99	1980	1993	4 660		9.7	452	0.0	0.0
Winterthur	Marktgasse 34	Dez 95	1972		3 907		5.8	225	0.0	0.0
Winterthur	Museumstrasse 3	Dez 98	1970	2002	6 598		7.4	487	0.0	0.0
Wohlen	Zentralstrasse 34	Dez 98	1900/90	1990	4 038		7.8	314	32.9	28.2
Zürich	Fellenbergstrasse 272–276	Jan 01	1933/1971		5 962		7.9	472	4.5	5.5
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 98	1968		7 732		6.8	523	29.8	31.1
Zürich	Hardturmstrasse 3	Nov 99	1974	2001	51 100		6.2	3 172	0.0	0.0
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 99	1972		16 130		7.5	1 210	4.4	16.8
Zürich	Schiffflände 6 / Kruggasse 1	Mai 98	1950		5 764		5.3	303	0.0	0.0
Zürich	Siewerdtstrasse 105	Jun 01	1984		6 113		7.3	443	15.3	0.8
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Jun 00	1990		36 890		5.5	2 026	0.0	0.0
Zürich	Thurgauerstrasse 23 / Siewerdtstrasse 25	Mär 02	1963/68/85		13 650		7.8	1 065	13.9	14.6
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Sept 97	1992		7 767		5.8	446	1.8	8.9
39	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften				458 357	388 919	7.4	33 787	6.7 ³⁾	9.0
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Okt 99	1991		12 660		8.0	1 011	25.6	20.7
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 00	1965	1983	19 200		6.8	1 306	16.3	11.9
Frauenfeld	Zürcherstrasse 237/239 / Bahnhofstrasse 92	Dez 99	1909	1989	4 100		8.7	355	0.7	8.4
Hombrechtikon	Im Zentrum 10–14	Jun 02	1994		14 130		8.1	1 142	21.9	7.7
Olten	Hauptgasse 11	Dez 98	1960	1998	3 327		7.6	253	7.4	0.0
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 01	1982		15 400		9.4	1 444	36.8	30.6
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 01	1976		16 990		8.3	1 417	14.7	6.8
Spreitenbach	Industriestrasse 164	Apr 01	1975		6 835		11.8	805	19.1	19.0
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Dez 04	1900	2002	3 053		8.0	245	100.0	100.0
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 99	1994	2002	15 630		8.4	1 305	29.9	34.4
Zürich	Hardturmstrasse 5	Nov 99	n/a	n/a	2 601				0.0	n/a
11	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften				113 926	98 256	8.1	9 283	24.5 ³⁾	19.5
50	Total Geschäftsliegenschaften				572 283	487 175				

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2004 in % vom Verkehrswert ² Mietzinsausfall durch Leerstand in % vom Bruttosollmietertrag

³ Gewichteter Leerstand in % vom Bruttosollmietertrag

3.2 Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
Aarau	Bahnhofstrasse 102	Alleineigentum	5 998	Nein	GH	13 211	65.4	0.0	9.5	0.7	24.4
Aarau	Buchserstrasse 7+13 (Sprecherhof)	Alleineigentum	3 657	Ja (unbedeutend)	GH	3 947	93.3	0.0	0.0	0.0	6.7
Aarau	Industriestrasse 20 (Nordbau)	Alleineigentum	3 639	Ja (unbedeutend)	GH	11 180	0.0	0.0	87.2	0.9	11.9
Aarau	Thorfeldstrasse (Parkhaus)	Alleineigentum	2 339	Ja (unbedeutend)	Parkhaus	0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Alleineigentum	8 792	Nein	GH	8 663	17.5	33.8	26.2	1.1	21.5
Basel	Gerbergasse 74/76 / Lohnhofgässlein 10	Alleineigentum	318	Ja (Branchenzugehörigkeit)	WH & GH	1 189	8.2	39.8	0.0	33.9	18.1
Biel	Neumarktstrasse 40/42/44 / Florastrasse 32/32b STWE (68/1000), ME (69/258)	Alleineigentum,	1 037	Nein	Hotel / Studios	4 400	0.0	0.0	0.0	13.6	86.4
Buchs	Webereiweg 3 / Weierweg 6	Alleineigentum	6 705	Nein	GH	3 979	97.2	0.0	0.0	0.0	2.8
Cham	Alte Steinhauerstrasse 35	Alleineigentum	3 311	Nein	GH	4 458	81.7	4.9	0.0	0.0	13.3
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (929/1000)	4 368	ja (Code D) ⁴	GH	9 057	45.0	0.0	44.0	0.0	11.1
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Alleineigentum	4 254	Nein	GH	3 106	59.9	0.0	20.8	3.3	16.0
Jona	St. Gallerstrasse 23/25, Bühlstrasse 1	Alleineigentum	4 058	Ja	WH & GH	4 867	44.5	27.7	0.0	15.8	12.0
Kriens	Stemmatt 6	Alleineigentum	28 831	Nein	GH	25 865	28.4	13.0	39.7	1.0	17.9
Lausanne	Avenue des Boveresses 44	Alleineigentum	6 521	Nein	GH	3 093	31.2	15.6	0.0	0.0	53.2
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	STWE (921/1000)	5 270	Nein	GH	4 840	58.2	0.0	35.8	0.0	6.0
Otelfingen	Lauetstrasse 3–11/21–35	Alleineigentum	9 658	Ja	GH	6 446	60.0	0.0	30.7	0.0	9.3
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Baurecht auf Teilparzelle	553	Nein	GH	2 247	41.5	24.8	0.0	9.7	23.9
Schwerzenbach	Bahnstrasse 5	Alleineigentum	2 758	Nein	WH & GH	2 390	37.3	6.9	0.0	21.3	34.4
St. Blaise	Rue des Pâquier 22	Alleineigentum	3 176	Kein Kat.	GH	2 563	39.6	22.7	22.2	0.0	15.4
St. Gallen	Lerchentalstrasse 27/29	Alleineigentum	5 320	Ja (unbedeutend)	GH	7 488	35.9	28.4	14.8	0.0	20.9
St. Gallen	Schochengasse 6	Alleineigentum	1 316	Nein	GH	4 386	95.4	0.0	0.0	0.0	4.6
St. Gallen	Wassergasse 42/44	STWE (814/1000)	1 714	Nein	GH	3 831	92.3	0.0	0.0	2.9	4.8
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Alleineigentum	1 373	Nein	GH	3 581	73.1	0.0	0.0	0.0	26.9
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17 / Ringstrasse 30	Alleineigentum	8 953	Ja (Code D) ⁴	GH	6 161	20.6	0.0	0.0	0.0	79.4
Volketswil	Geissbühlstrasse 4	Alleineigentum	5 852	Nein	GH	3 610	0.0	0.0	94.2	0.0	5.8
Weisslingen	Dorfstrasse 6–12	Alleineigentum	17 740	Ja	GH	13 170	47.4	1.5	35.1	1.0	14.9
Winterthur	Im Hölderli 26	Alleineigentum	8 000	Ja	GH	3 490	31.2	0.0	61.0	0.0	7.7
Winterthur	Marktgasse 34	STWE (144/1000)	623	Nein	GH	447	0.0	44.7	0.0	0.0	55.3
Winterthur	Museumstrasse 3	STWE (893.6/1000), ME	2 550	Nein	GH	3 079	64.8	0.0	0.0	9.7	25.5
Wohlen	Zentralstrasse 34	Alleineigentum	3 189	Nein	GH	1 612	55.5	22.1	0.0	0.0	22.5
Zürich	Fellenbergstrasse 272–276	Alleineigentum	4 113	Ja (Code D) ⁴	GH	3 336	22.2	0.0	60.3	8.8	8.8
Zürich	Friedaustrasse 17	Alleineigentum	869	Ja (Code D) ⁴	GH	2 613	66.4	0.0	3.4	0.0	30.1
Zürich	Hardturmstrasse 3	Alleineigentum	1 290	Nein	GH	8 256	94.6	0.0	0.0	0.0	5.4
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)	GH	5 118	82.4	0.0	0.0	0.0	17.6
Zürich	Schiffände 6 / Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein	GH	501	60.7	17.0	0.0	0.0	22.4
Zürich	Siewerdtstrasse 105	Alleineigentum	1 403	Nein	GH	1 847	96.0	0.0	0.0	0.0	4.0
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein	GH	5 667	70.9	2.4	0.0	0.0	26.7
Zürich	Thurgauerstrasse 23 / Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Ja (Code D) ⁴	GH	4 073	68.9	5.6	0.0	0.0	25.5
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)	WH & GH	1 994	48.9	0.0	6.5	30.7	13.8
39	Anlageobjekte Geschäfts liegenschaften		177 470			199 761	48.2	6.7	23.0	2.3	19.8
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Alleineigentum	4 415	Nein	GH	7 389	27.0	0.0	52.5	1.9	18.5
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 719	Ja (Tankstelle– Code D) ⁴	GH	11 624	18.5	11.8	25.7	0.0	44.0
Frauenfeld	Zürcherstrasse 237/239 / Bahnhofstrasse 92	Alleineigentum	2 761	Nein	GH	3 607	70.1	0.0	0.0	0.0	29.9
Hombrechtikon	Im Zentrum 10–14	Alleineigentum	4 326	Ja	WH & GH	6 389	13.5	23.1	15.7	35.1	12.6
Olten	Hauptgasse 11	Alleineigentum	306	Nein	WH&GH	1 431	13.7	15.0	8.4	50.7	12.2
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Ja	GH	13 555	22.9	45.8	0.0	0.0	31.3
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Ja	GH	13 169	53.9	0.0	6.8	1.9	37.4
Spreitenbach	Industriestrasse 164	Alleineigentum	11 739	Nein	GH	10 943	9.4	0.0	46.2	0.0	44.3
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Alleineigentum	219	Nein	GH	1 052	93.3	0.0	0.0	0.0	6.7
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Nein	GH	10 544	0.0	0.9	83.6	0.0	15.5
Zürich	Hardturmstrasse 5	Alleineigentum	1 424	Nein	Bauland	n/a	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	Entwicklungsobjekte Geschäfts liegenschaften		55 613			79 703	25.0	11.7	28.6	4.2	30.4
50	Total Geschäfts liegenschaften		233 083			279 464	41.6	8.2	24.6	2.9	22.8

⁴ Code D, Abklären im Rahmen von Bauvorhaben

3.3 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Rennovations-jahr	Marktwert wert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹⁾	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand 1.1.-31.12.2004 in % ²⁾	Leerfläche per 31.12.2004 in %
Egg	Dorfplatz 1 + 2	Jul 99	1958/1991		5 496		7.0	383	3.0	0.0
Kloten	Dorfstrasse 62	Dez 97	1975		4 757		8.7	414	2.7	6.3
Neuenhof	Wiesenstrasse 2- 18	Okt 98	1971/1973	1988	14 490		7.2	1 039	10.5	9.2
Niedererlinsbach	Weihersstrasse 17	Mai 95	1970	1989	1 500		6.8	102	18.1 ⁴⁾	27.2
Zürich	Klingenstrasse 34 / Konradstrasse 68	Nov 01	1897	1987	5 998		6.2	370	2.6	0.0
Zürich	Wettingerwies 7 / Zeltweg	Apr 99	1969	2003	8 031		5.8	463	6.5 ⁴⁾	22.3
Zürich	Zweierstrasse 141 / Zurlindenstrasse 82	Feb 99	1991		13 640		6.0	820	1.5	3.0
7	Liegenschaften				53 912	43 297	6.7	3 592	5.6 ³⁾	7.5

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks-fläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster	Objekt-beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²	1–1.5 Zimmer- Wohnungen	2–2.5 Zimmer- Wohnungen	3–3.5 Zimmer- Wohnungen	4–4.5 Zimmer- Wohnungen	5 und mehr Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
Egg	Dorfplatz 1 + 2	Alleineigentum	2 660	Nein	WH & GH	1 463	0	2	3	3	0	8	51.9
Kloten	Dorfstrasse 62	Alleineigentum	2 060	Nein	1 MFH	1 344	46	1	0	0	0	47	0.0
Neuenhof	Wiesenstrasse 2–18	Alleineigentum, STWE (12/117)	6 447	Nein	9 MFH + TG Anteil	5 767	0	0	48	24	0	72	1.8
Niedererlinsbach	Weihersstrasse 17	STWE (1000/1000)	1 090	Nein	1 MFH	640	0	0	0	7	0	7	0.0
Zürich	Klingenstrasse 34 / Konradstrasse 68	Alleineigentum	361	Nein	2 WH & GH	1 427	0	0	7	3	0	10	40.2
Zürich	Wettingerwies 7 / Zeltweg	Alleineigentum	609	Nein	WH & GH	990	21	0	0	0	0	21	50.3
Zürich	Zweierstrasse 141 / Zurlindenstrasse 82	Alleineigentum	880	Nein	WH & GH	3 064	6	1	10	4	0	21	41.5
7	Liegenschaften		14 107			14 695	73	4	68	41	0		21.8

3.4 Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	Baujahr	Anlagekosten in TCHF	Grundstücks-fläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster	Objekt-beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
Bülach	Zürcherstrasse 52 - 56	Alleineigentum, STWE	Aug 04	2005	6 833	7 896	nein	WH	6 768
Küschnacht	Seestrasse 57/59	Alleineigentum	Sep 02	2005	4 646	2 287	nein	GH	1 884
2	Liegenschaften				11 479	13 201			11 214

¹ Soll-Bruttorendite in % vom Verkehrswert

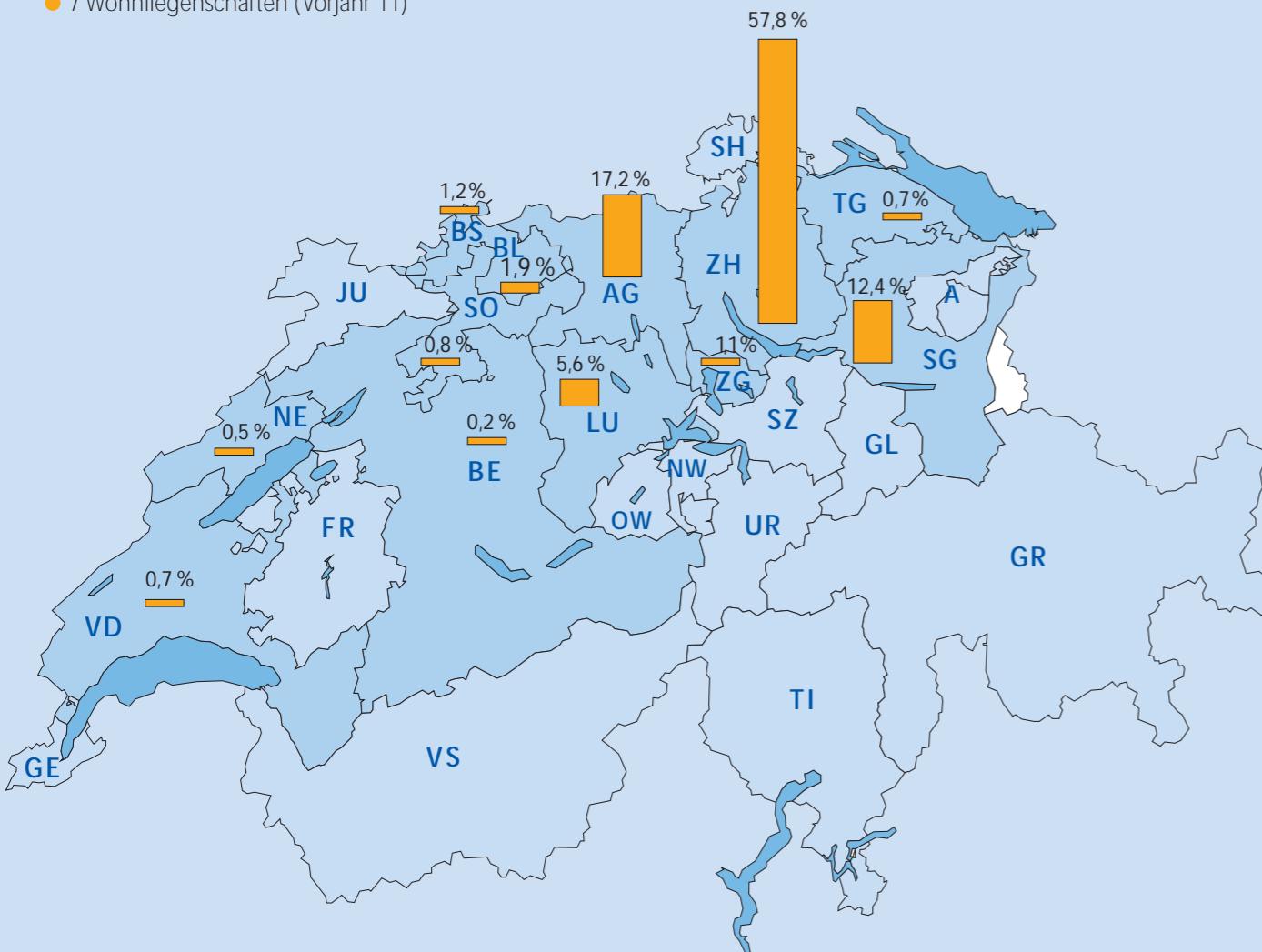
² Mietzinsausfall durch Leerstand in % vom Bruttosollmietertrag

³ Gewichteter Leerstand in % vom Bruttosollmietertrag

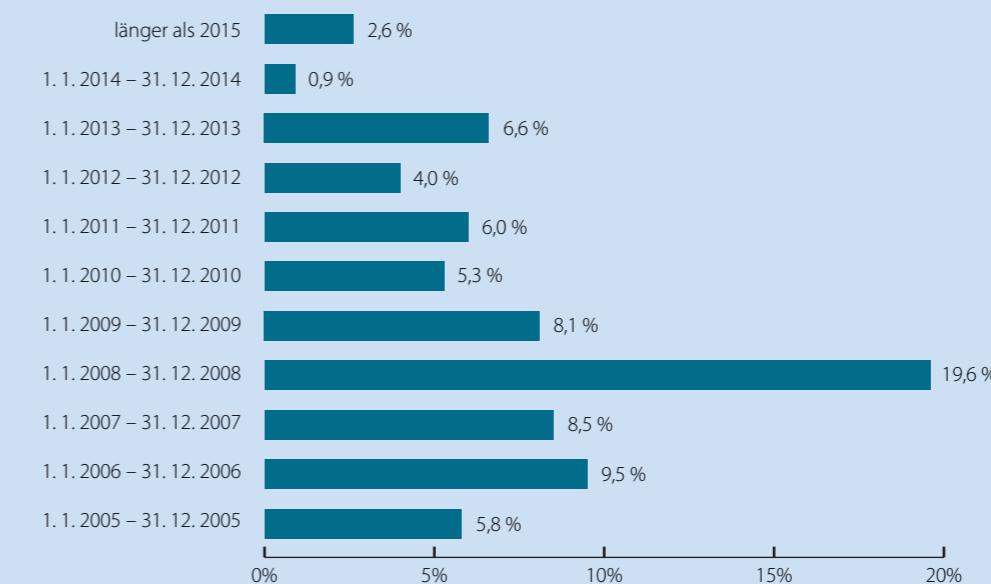
⁴ Leerstand infolge Renovation

Am 31. Dezember 2004 waren 57 Anlageobjekte bilanziert, davon

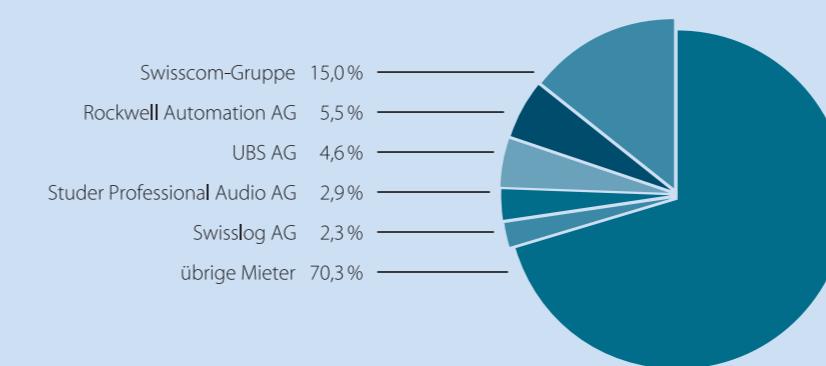
- 50 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 46)
- 7 Wohnliegenschaften (Vorjahr 11)



3.5 Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit (per 31.12.2004)



3.6 Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31.12.2004)



Informationsquellen

Mobimo Holding AG
Rütligasse 1
6000 Luzern 7
Tel. (0)41 249 49 80
Fax (0)41 249 49 89
www.mobimo.ch



Mobimo Geschäftsliegenschaften AG
Murbacherstrasse 37
6003 Luzern
Tel (0)41 228 25 72
Fax (0)41 228 25 82

Mobimo AG
Murbacherstrasse 37
6003 Luzern
Tel (0)41 228 25 72
Fax (0)41 228 25 82

Mobimo Verwaltungs AG
Seestrasse 99a
8702 Zollikon
Tel (0)44 397 11 11
Fax (0)44 397 11 12

Mobimo Finance Ltd.
Whiteley Chambers, Don Street
ST Helier
Jersey JE4 9WG

Impressum

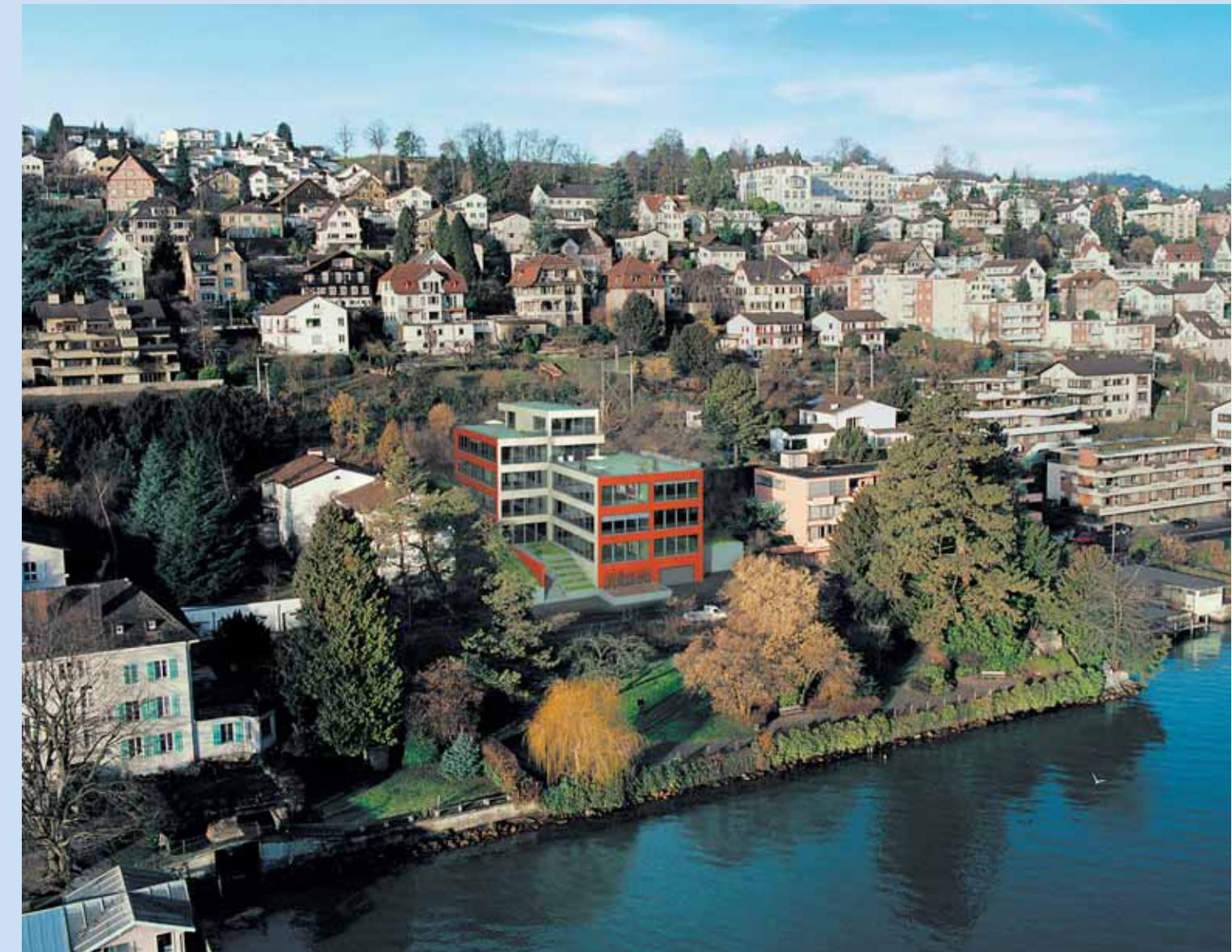
Gesamtverantwortung
Mobimo Holding AG

Konzeption und Gestaltung
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Inhaltliche Beratung und Redaktion
Steiner Communications, Uitikon

Lithografie
Visiolink AG, Zürich

Druck
Printlink AG, Wetzikon



Lofts am See, Kilchberg, www.lofts-am-see.ch



Leadership by Mobimo

Für Mobimo ist Leadership innere Überzeugung. Angestrebt wird nicht Grösse, sondern Wertschöpfung durch intelligente Arbeit im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und der Gesellschaft.

Seestrasse 57, Küsnacht



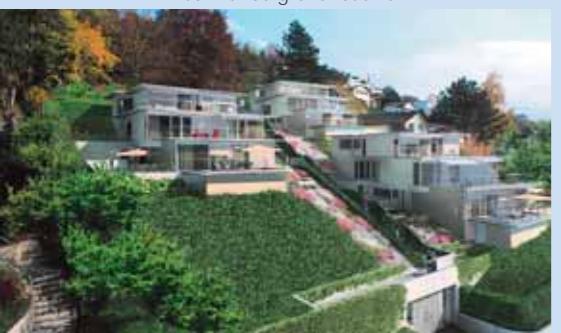
In der Sommerrau, ZH-Witikon
www.in-der-sommerrau.ch



Schönrüti, Meggen, www.schoenrueti.ch



Sonnenberg, Erlenbach
www.sonnenberg-erlenbach.ch



Portfolioansatz

Das Geschäftsmodell der Mobimo basiert auf zwei starken Säulen:

- Bewirtschaften eines gut diversifizierten Liegenschaftsportefeuilles zur Sicherung einer stabilen Rendite
- Projektentwicklung im Bereich Wohneigentum und der Restrukturierung von Geschäftsliegenschaften zur Realisation von Kapitalgewinnen

Nachhaltigkeit

Alle Aktivitäten und Entscheide von Mobimo werden von Kriterien der Nachhaltigkeit bestimmt. Mobimo fördert die Ökologie im Bau- und Immobiliensektor und nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung gegenüber den Anspruchsgruppen des Unternehmens wahr.

Rendite Anlageliegenschaften

Durch eine abgestimmte Mischung von erstklassigen Prime-Site-Liegenschaften mit beschränkter Rendite und zweitklassigen, aber nachhaltig vermietbaren und höher rentierenden Objekten soll eine überdurchschnittliche nachhaltige Rendite erzielt werden.

Marktführerschaft Wohneigentum

Durch genaue Marktkenntnisse, Kauf von Bauland an guten Wohnlagen, qualitative Anforderungen an die Architektur, Setzung von hohen Standards in Ausbau und Materialisierung, die Integration von Kunst am Bau und die entschiedene Berücksichtigung energiesparender Massnahmen will Mobimo ihre Marktführerschaft im grossen nationalen Immobilienmarkt weiter festigen und ausbauen.

Förderung Wohneigentumsquote

Durch den Neubau von Wohnungen, Villen, Reihen- und Terrassenhäusern einerseits, die Umwandlung geeigneter Mietwohnungen an guten Lagen in Stockwerkeigentum anderseits will Mobimo einen Beitrag zur Hebung der Wohneigentumsquote, welche in der Schweiz immer noch unter 35 % liegt, leisten.

MOBIMO HOLDING

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7
Tel. +41 (0)41 249 49 80
Fax +41 (0)41 249 49 89
www.mobimo.ch



Apollo, Stauffacherstrasse 41, Zürich

Titelseite: Mobimo Hochhaus, Hardturmstrasse 3, Zürich