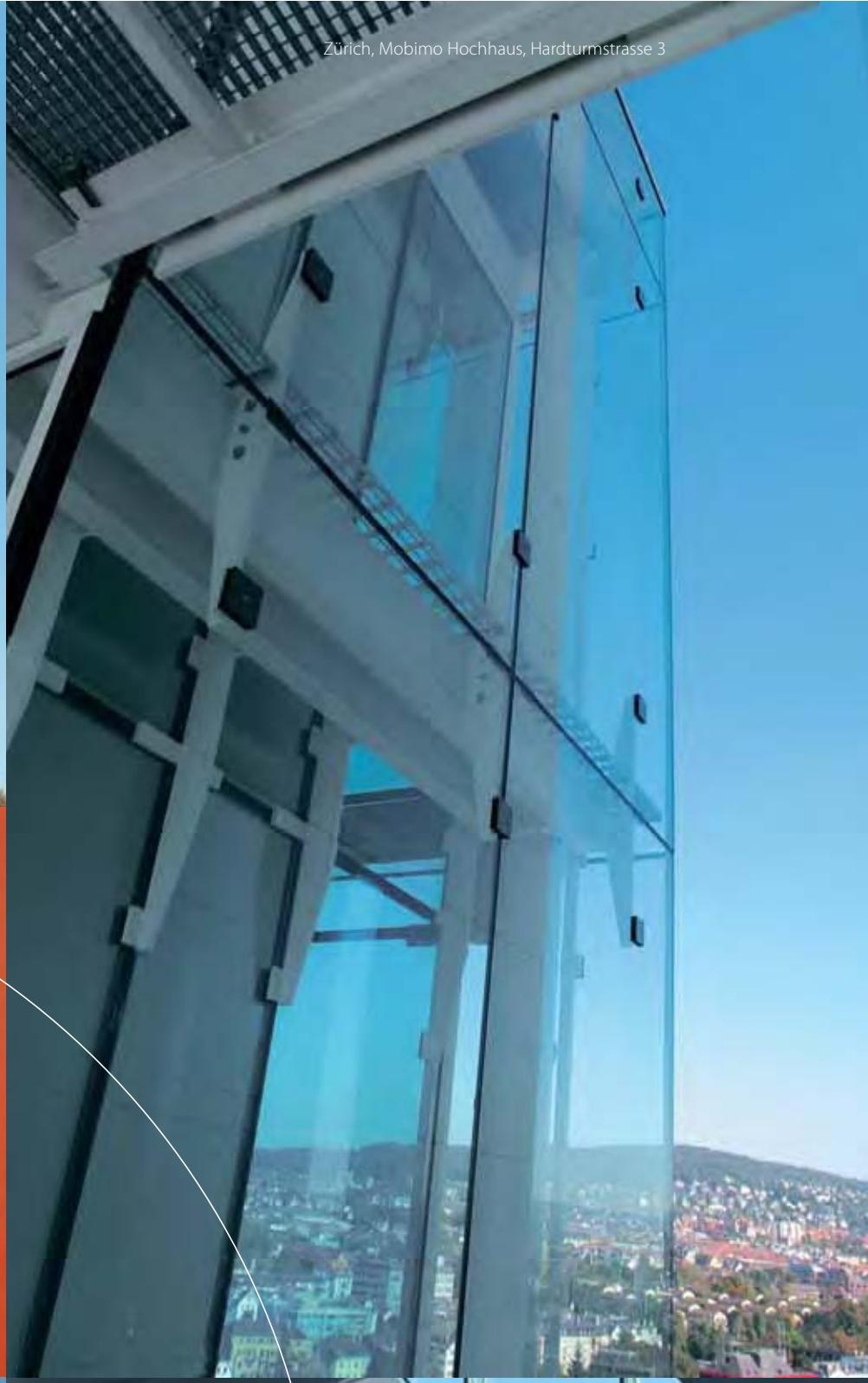


**blu:win**

Wir setzen Akzente.  
**Geschäftsbericht 2005**

Zürich, Mobimo Hochhaus, Hardturmstrasse 3



# Kennzahlen im Überblick

## Mobimo Gruppe (konsolidiert)

		2005	2004
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	23,0	13,7
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	38,2	33,6
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	15,7	16,2
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	61,7	53,3
Gewinn nach Steuern inkl. Neubewertung	CHF Mio.	36,1	28,6
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung <sup>1</sup>		9,6 %	9,9 %
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	24,3	16,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>2</sup>		6,5 %	5,7 %
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	542,4	458,4
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	73,0	53,9
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	142,9	118,6
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	231,0	89,6
Total Liegenschaften	CHF Mio.	989,3	720,4
Ø Personalbestand (Stellenprozente)		34,4	31,9
Ø Zinssatz auf Finanzverbindlichkeiten		3,63 %	3,54 %
Ø Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,7	4,1
Eigenkapitalanteil <sup>3</sup>		45 %	41 %
Net Gearing <sup>4</sup>		101 %	117 %

## Mobimo-Aktie

Anzahl ausstehender Aktien <sup>5</sup>		2 600 145	1 811 000
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung	CHF	16,29	15,96
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	10,96	9,18
Kapitalrückzahlung mittels Nennwertreduktion <sup>6</sup>	CHF	9,00	9,00
Eigenkapital pro ausstehende Aktie (NAV pro Aktie)	CHF	178,35	172,72
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen <sup>7</sup>	CHF	174,54	168,77
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	188,50	n/a
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	490,1	n/a
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	463,7	312,8

<sup>1</sup> Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital der Berichtsperiode.

<sup>2</sup> Gewinn ohne Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode.

<sup>3</sup> Wandelanleihe in 2004 als Fremdkapital ausgewiesen (Wandlung per 29. Juni 2005).

<sup>4</sup> Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital (Wandelanleihe in 2004 als Fremdkapital ausgewiesen).

<sup>5</sup> Im Rahmen des IPO wurden im Juni 2005 650 000 neue Namenaktien aus der Kapitalerhöhung und 139 145 neue Namenaktien aus der Wandelanleihe ausgegeben.

<sup>6</sup> Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2005, gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 23. Mai 2006.

<sup>7</sup> Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen auch ausgeübt werden.

# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	1
Historische Akzente	4
Vorwort	5
Konzernstruktur	6
Immobilienportfolio per 31.12.2005	7
Persönlichkeiten	8
Interview mit CEO Paul Schnetzer	10
Geschäftsjahr 2005	14
<b>Konzernrechnung</b>	
• Konsolidierte Bilanz	18
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	21
• Konsolidierte Geldflussrechnung	22
• Segmentberichterstattung	23
• Anhang zur Konzernrechnung	26



## Detailangaben zum Immobilienportfolio

- Angaben zur Promotion 62
- Geografische Verteilung der Promotion 63
- Angaben zu den Geschäftsliegenschaften 64
- Angaben zu den Wohnliegenschaften 68
- Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau 68
- Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften nach Wirtschaftsräumen 70

## Bericht des Konzernprüfers an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG

72

## Bericht des Liegenschaftenschätzers

73

## Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

- Bilanz 77
- Erfolgsrechnung 79
- Anhang zur Jahresrechnung 80
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 82
- Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG 83

## Corporate Governance

84

## Informationsquellen

96



## Historische Akzente

Am 15. Oktober 1997 war der eigentliche Geburtstag der Mobimo. Zusammen mit dem Privatbankier Karl Reichmuth (Privatbankiers Reichmuth & Co., Luzern) und weiteren Investoren gründete Dr. Alfred Meili die Mobimo AG, mit eigenen Büros in Luzern. Das Aktienkapital betrug CHF 36 Mio. Dazu kamen CHF 36 Mio. in Form von Aktionärsdarlehen.

Gut zwei Jahre später, am 23. Dezember 1999, wurde die Mobimo Holding AG, Luzern, mit einem Aktienkapital von CHF 73,1 Mio. gegründet.

Durch die Umwandlung von Aktionärsdarlehen stieg das Aktienkapital der Holding auf CHF 145,1 Mio.

Im Rahmen einer Privatplatzierung, welche die Privatbankiers Reichmuth & Co. im Oktober 2000 vornahmen, konnte das Aktienkapital der Mobimo Holding AG auf CHF 181,1 Mio. aufgestockt werden.

Im Jahre 2005 wurde der Aktionärskreis entscheidend durch den erfolgten Börsengang mit Kapitalerhöhung erweitert. Rund 1800 Aktionäre sind seit dem 23. Juni 2005 am neuen Aktienkapital von CHF 192 Mio. beteiligt. Neu beträgt das Eigenkapital nunmehr CHF 464 Mio.

Seit Oktober 1997 hat die Mobimo Verwaltungs AG ihren Sitz an der Seestrasse 99a in Zollikon. Dort sind heute 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Mobimo ist eine primär in der deutschen Schweiz verankerte Immobiliengruppe mit einem Portefeuille von Anlage- und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 989 Mio. (Stand 31. Dezember 2005). 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 Entwicklung- 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 vom Verwaltungsrat und Mitarbeitern sowie die schlanken und effizienten Strukturen.

Buchs/AG, Hauptsitz der Swisslog, Webereiweg 3/6



# Vorwort

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mobimo hat einen sehr erfolgreichen Börsengang hinter sich: Am 23. Juni 2005 wurde die erste Mobimo-Aktie an der Schweizer Börse gehandelt! Der Ausgabepreis von CHF 172.– pro Aktie war bei einem Eigenkapital von rund CHF 165.– nicht weniger als 5,6 x überzeichnet. Der erste bezahlte Börsenkurs betrug CHF 182.–, und seither war die Aktie stets stabil. Das durchschnittliche Handelsvolumen betrug pro Tag rund CHF 450 000.–. Im Vergleich zu allen kotierten Immobiliengesellschaften in der Schweiz weisen wir eine hohe Ausschüttungsrendite aus. Die Zahlung wird noch während Jahren mittels einer für den Privatanleger steuerfreien Kapitalherabsetzung erfolgen. Per 31.12.2005 betrug unser Aktienkapital CHF 192 Mio.

Das erneut sehr gute Jahresergebnis 2005 hat gezeigt, dass wir in der Lage waren, die mit dem Börsengang aufgenommenen Gelder gut anzulegen. Wir haben die Investitionskapazität dabei voll ausgeschöpft. An der kommenden Generalversammlung werden wir deswegen beantragen, unser Kapital massgeblich zu erhöhen, damit unsere Gesellschaft vom günstigen Umfeld weiter profitieren kann. Das Bezugsrecht wird für unsere Aktionäre gewährleistet sein. Die vorgesehene Kapitalerhöhung wird die Handelbarkeit der Mobimo-Aktie weiter verbessern. Mit der Kapitalerhöhung werden wir unsere Marktposition weiter festigen und ausbauen können.

Mobimo hat eine gute Zukunft vor sich. Unsere Strategie stimmt. Der Verwaltungsrat ist daran, die Unternehmensleitung gezielt zu verstärken. Im August 2006 wird die Mobimo Verwaltungs AG als Managementgesellschaft in ihr eigenes Geschäftshaus an der Seestrasse 59 in 8700 Küschnacht einziehen können, in unmittelbarer Nähe des jetzigen Standortes. Dadurch werden sich die Informationsflüsse zwischen den Abteilungen vereinfachen, und der neue Sitz wird Einkauf und Verkauf von Immobilien positiv beeinflussen.

Unsere Kernkompetenzen liegen im Bereich Akquisition von Anlageliegenschaften und Bau von Wohneigentum. Dabei verfolgen wir einen ästhetischen und ökologischen Ansatz: Wir versuchen, in einem gegebenen wirtschaftlichen Rahmen schönere Bauten zu erstellen. Und die Mehrzahl unserer Neubauten brauchen weder Öl noch Gas zur Heizung. Allein die 2005 erstellten Neubauten ersparen unserer Umwelt dadurch einen jährlichen Ausstoss von über 200 Tonnen CO<sub>2</sub>!

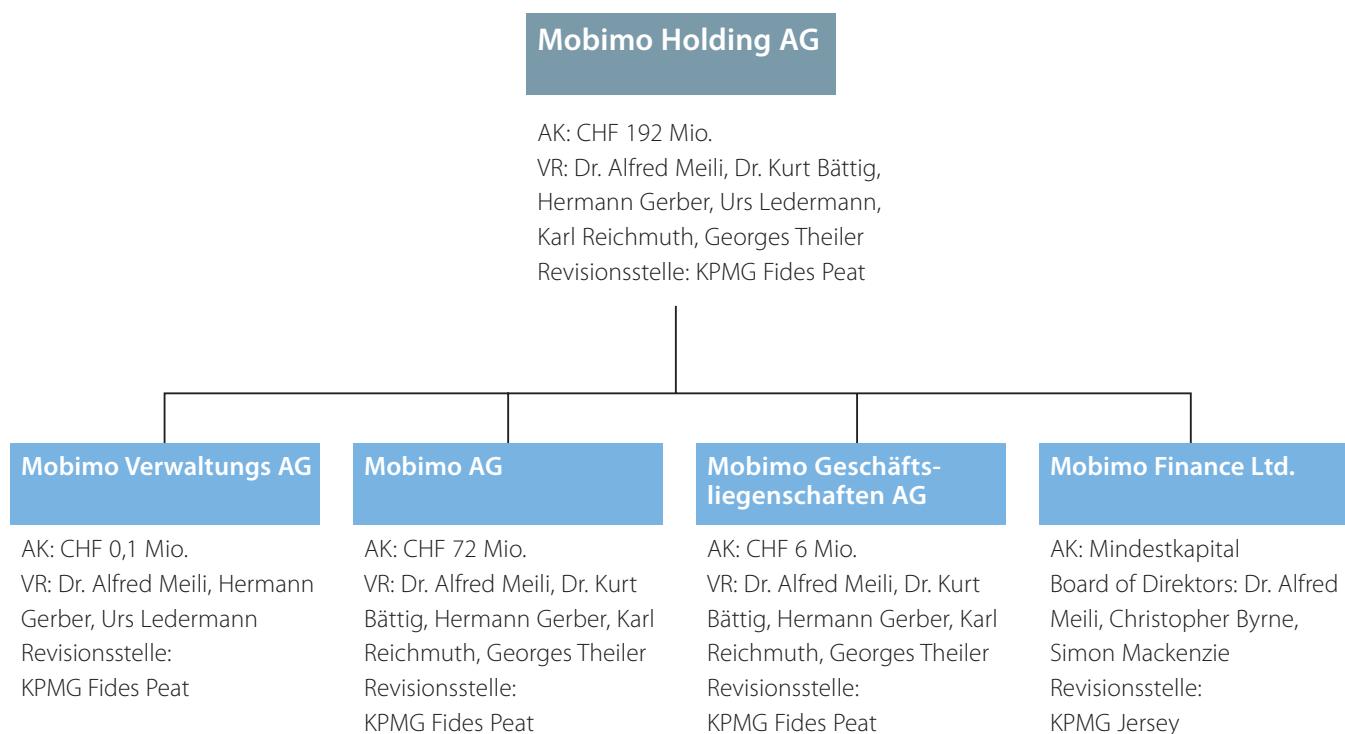
Wir freuen uns, der Generalversammlung wiederum eine steuerfreie Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie beantragen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

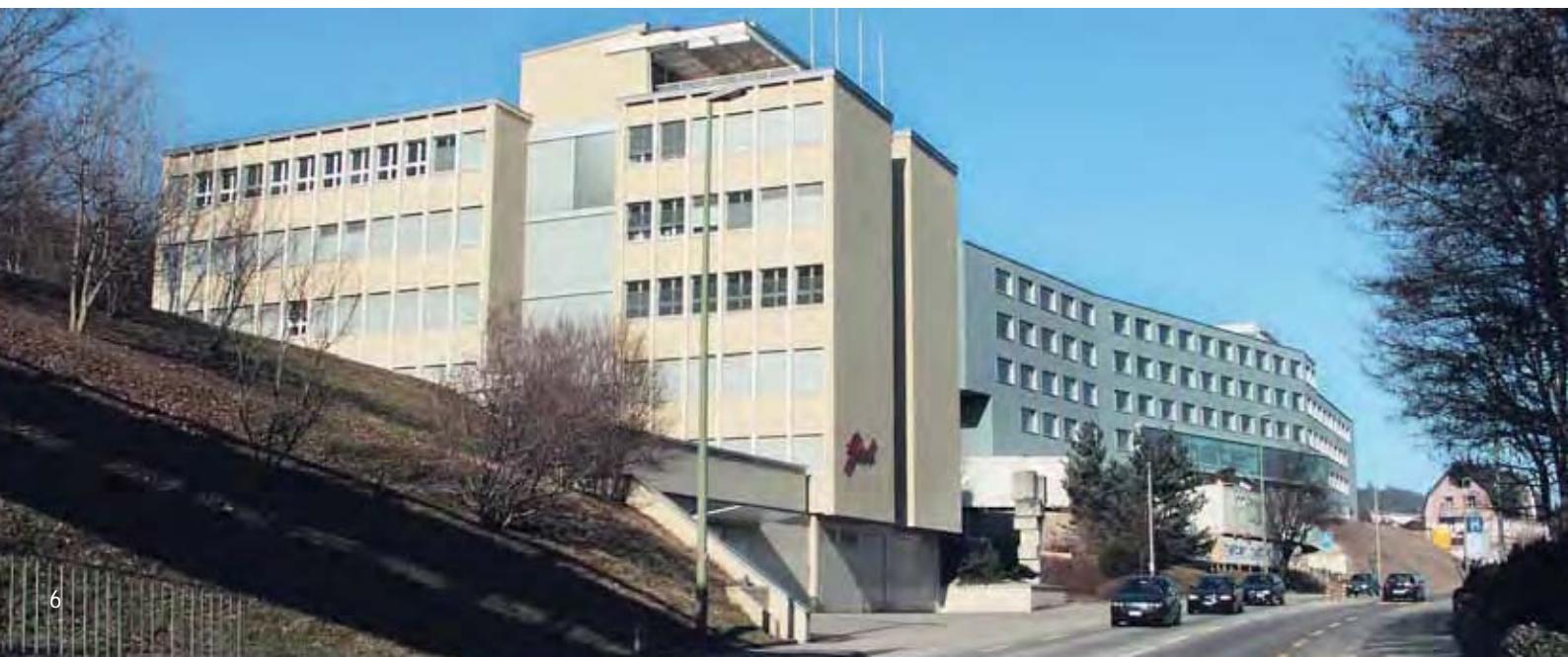
Dr. Alfred Meili  
Präsident des Verwaltungsrates



# Konzernstruktur



Horgen, Verwaltungsgebäude, Seestrasse 80



# Immobilienportfolio per 31.12.2005

## Strategie

Mobimo strebt die erfolgreiche Entwicklung ihrer beiden Kernkompetenzen an:

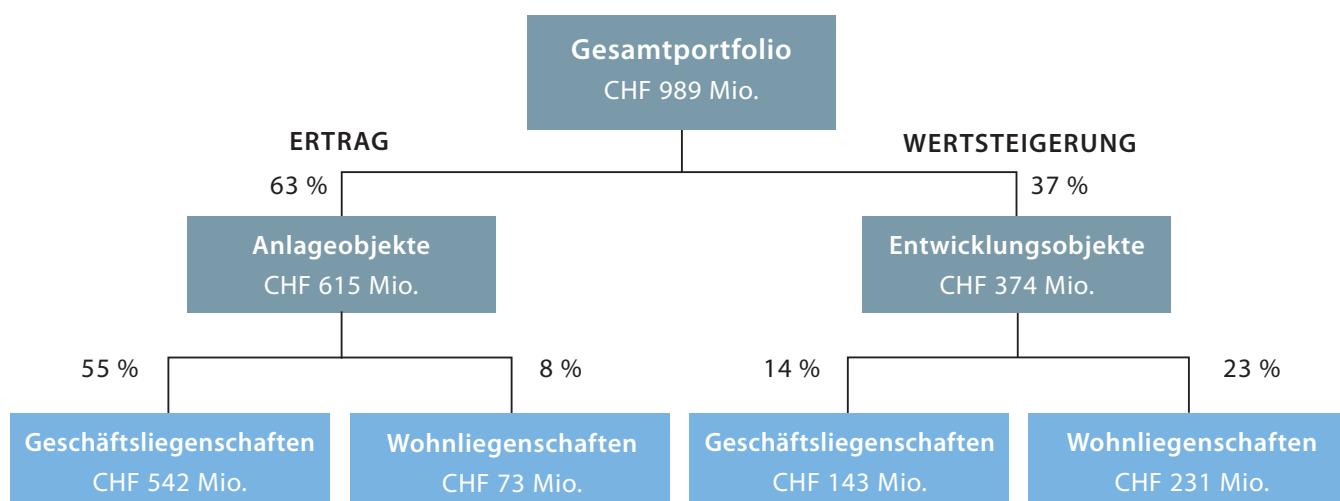
- Kauf und Bewirtschaftung von Anlageobjekten
- Bau und Verkauf von Wohneigentum sowie Bau und Restrukturierung von Geschäftsliegenschaften.

Sie will damit für ihre Aktionäre eine gute Ausschüttungsrendite auf dem Eigenkapital erreichen.

## Portfolioansatz

Mobimo investiert 60–70 % der Investitionen in Anlageobjekte mit einer stabilen Rendite und 30–40 % in Entwicklungsobjekte, mit denen Kapitalgewinne angestrebt werden.

Mobimo kann kurz- und langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll mindestens 35 % der Bilanzsumme betragen.



Kriens, Sternmatt 6

Bülach, Engelswisen,  
Zürichstrasse 52/54/56

Zürich, Hardturmstrasse 82–90

Zürich-Witikon,  
In der Sommerau 8/10



# Persönlichkeiten

## 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-Unternehmung mit einem Portefeuille im Wert von CHF 989 Mio. gemacht.

## 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.

## 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.

## Hermann Gerber, Mitglied des Verwaltungsrates

Hermann Gerber, lic. rer. pol., war bis Juni 2005 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.



**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.

**Dr. Kurt Bättig,  
Mitglied des  
Verwaltungsrates**

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.

**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.

**Markus Meier, CFO**

Markus Meier ist für Finanzen, Personal und IT verantwortlich. Als dipl. Wirtschaftsprüfer und Betriebsökonom FH verfügt er über eine langjährige Erfahrung in den Bereichen Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Controlling und Finanzen.



# Interview mit CEO Paul Schnetzer

## Mobimo neu an der Börse

Mobimo hat im Geschäftsjahr 2005 richtig Dampf gemacht. Davon zeugen nicht nur die guten Abschlusszahlen und der deutlich gestiegene Immobilienbestand, sondern auch die Pipeline an überbaubaren Grundstücken, wie CEO Paul Schnetzer im nachstehenden Interview darlegt.

### Herr Schnetzer, worin unterscheidet sich die heutige Mobimo von der Mobimo vor einem Jahr?

Das wichtigste Ereignis war sicher die Publikumsöffnung im Juni 2005. Sie hat unser Aktionariat von rund 300 auf heute rund 1 800 Anleger verbreitert. Als börsenkotierte Immobiliengesellschaft werden wir in der Öffentlichkeit besser wahrgenommen. Und trotz dem Aufwand im Zusammenhang mit dem Börsengang haben wir gut gearbeitet, wie diesem Geschäftsbericht zu entnehmen ist. Mobimo entwickelt sich auch als börsenkotierte Gesellschaft zu einer Erfolgsgeschichte.

### War das Geschäftsjahr 2005 auch mit einer Änderung der Strategie verbunden?

Nein, unsere Strategie basiert unverändert auf dem Halten von Anlageobjekten zur Sicherung von stabilen Erträgen und auf der Entwicklung und Realisierung

von Wohneigentum und Geschäftsliegenschaften.

### Immobilienanleger bekunden zusehends Mühe, Grundstücke oder Wohnobjekte zu marktkonformen Preisen zu finden. Mobimo ist da offenbar eine Ausnahme.

Objekte, die unseren Anlagerichtlinien entsprechen, sind in der Tat dünn gesät. Wir profitieren aber von unserer Vertrautheit mit dem Markt, unserem in vielen Jahren systematisch aufgebauten Netzwerk innerhalb und ausserhalb der Baubranche sowie unserem Ruf, professionell zu arbeiten und ein fairer und verlässlicher Partner zu sein. Zudem hat die mit dem IPO verbundene Publizität geholfen, uns als interessanten Immobilieninvestor bekannt zu machen.

### Mobimo hat im November von der Grob Horgen AG rund 38 000 m<sup>2</sup> Land an sehr begehrter Lage erworben.

### Was hat auf Käuferseite den Ausschlag für Mobimo gegeben?

Letztlich war für die Verkäuferschaft erkennbar, dass wir nach zähen Verhandlungen den erfolgreichen Abschluss des Geschäfts suchten. Sie hat zudem gespürt, dass die Chemie zwischen den beiden Partnern stimmt, was umso wichtiger ist, als der Käufer vom Käufer zwei Geschäftsliegenschaften – nämlich den Produktionsbetrieb und das Verwal-

tungsgebäude – mietet. Die Grob Horgen AG schätzt zudem unser Bestreben, die verschiedenen Baulandgrundstücke bereits in den nächsten zwei bis drei Jahren mit Eigentums- und Mietwohnungen in anspruchsvoller Architektur und hoher Qualität zu überbauen.

### Welche Pläne haben Sie auf dem Grob-Areal?

Die Projektentwicklung für die einzelnen Baufelder ist schon sehr fortgeschritten. Wie erwähnt planen wir – abgestimmt auf die ausgezeichnete Makro- und Mikrolage – mehrere Gebäude im Wohneigentum und als Mietobjekte. Wir streben an, für Teilgebiete bereits in diesem Jahr eine Baubewilligung erlangen zu können, um mit den Bauarbeiten möglichst rasch zu starten.

Für die in direkter Nachbarschaft zum Regionalspital Horgen gelegene, grosse Baulandfläche arbeiten wir zunächst Szenarien aus für verschiedene Wohnformen mit Synergieeffekt für das spitalnahe Wohnen. Im Weitern überlegen wir schon heute die künftige Nutzung des Verwaltungsgebäudes.

### Warum haben Sie in Neuenhof bei Baden eine Liegenschaft mit 73 Mietwohnungen verkauft?

Wir waren zur Erkenntnis gekommen,



dass diese Überbauung aus den siebziger Jahren weder als Anlageobjekt noch als Entwicklungsobjekt Potenzial aufweist. So reifte der Entschluss, die Wohnanlage zu veräussern. Die Nachfrage war aufgrund des ausgetrockneten Angebotsmarktes für Wohnliegenschaften gross. Wir haben die Liegenschaft CHF 0,5 Mio. über dem Verkehrswert gemäss Bewertung durch Wuest & Partner AG und CHF 3 Mio. über unserem Einstandspreis verkauft.

**Hat der Anteil der Wohnliegenschaften, der Ende 2004 bei 20 % lag, im Berichtsjahr abgenommen?**

Im Gegenteil, wir haben den Wohnanteil erhöhen können. Die wichtigsten Käufe bei den Anlageobjekten Wohnliegenschaften waren 30 Wohnungen an der Zürcherstrasse in Binz (ZH), 48 Wohnungen an der Sonnenhofstrasse in Hinwil (ZH) und weiter wurden 30 Wohnungen an der Zürichstrasse in Bülach fertig erstellt.

**Durchläuft Mobimo eine Art «Upgrade»-Prozess, d. h. Verkäufe von Objekten ohne besonderes Potenzial und Käufe von Liegenschaften mit guten Aussichten auf Erträge oder Wertsteigerungen?**

Ja, das kann man so sagen. Ein nach Portfoliomanagement-Kriterien gemanagter Immobilienbestand ist ein dynamisches

Gebilde, das laufend auf veränderte Rahmenbedingungen und Nutzerpräferenzen überprüft und angepasst werden muss. Das haben wir im Berichtsjahr getan, und das werden wir auch in Zukunft tun. Schliesslich sind wir keine Immobilienverwalter, sondern Immobilieninvestoren.

**Wie hat sich 2005 das Promotionsgeschäft, d. h. die Wertschöpfungskette vom Grundstückserwerb bis zum Verkauf von Stockwerkeigentum, entwickelt?**

Wir haben eine überdurchschnittlich hohe Wertschöpfung in der Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohneigentum erzielt. Der Gewinn von CHF 23 Mio. liegt 68 % über dem Vorjahr. Diesem Erfolg liegen sorgfältig ausgewählte Baulandeinkäufe, eine auf den Markt fokussierte Produktentwicklung, ein solides Bau-, Qualitäts- und Kostenmanagement sowie eine professionelle Objektvermarktung zugrunde. An dieser Stelle möchte ich auch unseren 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre eindrückliche Kompetenz und ihr vorbildliches Engagement ein Kränzchen winden.

**Welche Promotionsobjekte kommen 2006 auf den Markt?**

Wir werden in diesem Jahr rund 300 Eigentumswohnungen auf den

Markt bringen. Sie liegen in Birmensdorf, in der Stadt Zürich und in den Zürichsee-Gemeinden Herrliberg, Männedorf und Horgen.

Parallel dazu laufen intensive Projektentwicklungsaktivitäten – d. h. Ausarbeitung von Gestaltungsplänen, Erstellung von Basiserschliessungsanlagen, Vorbereitungen von Baugesuchen – für weitere Baulandgrundstücke in Horgen und Flawil (SG).

**Wie beurteilen Sie die langfristige Nachfrageentwicklung nach Wohnraum. Besteht angesichts des geringen Bevölkerungswachstums nicht bald die Gefahr eines Überangebots?**

Die Nachfrage wird in erster Linie von der Zahl der Haushalte bestimmt. Diese Zahl wächst in den nächsten 10 bis 15 Jahren wesentlich stärker als die Bevölkerung, nämlich um rund 250 000. Die durchschnittliche Haushaltgrösse wird sich dadurch von heute 2,37 auf 2,29 Personen reduzieren. Während Einpersonenhaushalte vor allem Mietwohnungen nachfragen werden, bevorzugen kinderlose Paare Eigentumswohnungen. Familien mit Kindern favorisieren wie bisher Einfamilienhäuser. Die Aufnahmefähigkeit des Marktes für Qualitätsobjekte an guten Lagen dürfte auch mittel- bis längerfristig intakt bleiben.

Oberglatt, Aspstrasse 12



# Interview mit CEO Paul Schnetzer

## Wie stellt sich Mobimo zum verdichtenen Bauen? Verdichtete Bauweisen stehen doch eigentlich im Widerspruch zur Grosszügigkeit, wie sie Mobimo bei der Erstellung von Wohneigentum pflegt.

Verdichtetes Bauen ist vor allem in den Grosszentren und deren Agglomerationen aus volkswirtschaftlichen und ökonomischen Gründen vernünftig. Die immer knapper werdenden Landreserven müssen intensiver genutzt werden, als dies bisher der Fall war. Die Herausforderung liegt nun darin, Wohnraum zu erstellen, der den Nutzern trotzdem Grosszügigkeit, Komfort, Fernsicht, Ruhe und Privacy bietet.

## Was hat Sie bewogen, in peripheren Orten wie Schaffhausen oder Kreuzlingen Geschäftsliegenschaften für Anlagezwecke zu kaufen?

Das Geschäftshaus in Schaffhausen liegt in einem zentrumsnahen Wohnquartier, weist eine überdurchschnittliche Bausubstanz auf und ist langjährig vermietet. In Kreuzlingen handelt es sich ebenfalls um ein attraktives Geschäftshaus mit der UBS als langjährigem Hauptmieter. Beide Objekte weisen ein interessantes Wertsteigerungspotenzial auf und tragen zur geografischen Diversifikation unseres Bestandes bei.

## Bedeutet dies, dass Mobimo künftig vermehrt auf günstig bewertete Geschäftsliegenschaften ausserhalb der grossen Wirtschaftszentren setzt?

Nein, daraus ist kein Trend abzuleiten. Wir werden aber auch in Zukunft für Opportunitäten ausserhalb unseres Kernanlagegebiets offen sein.

## Bei den Entwicklungsliegenschaften im Geschäftssegment ist die Leerstandsquote von bisher 24,5 % auf 21,4 % leicht gesunken. Welche Prognosen machen Sie für die Entwicklung Ihrer Kommerzliegenschaften?

Wir erwarten nach der konjunkturellen Baisse eine leichte Beschleunigung des Wirtschaftswachstums, und zwar vor allem im Wirtschaftsraum Zürich. Das Wachstum wird sich vorteilhaft auf den Arbeitsmarkt auswirken. Ich gehe davon aus, dass wir neue Nutzer für unsere Kommerzliegenschaften gewinnen können und durch bedarfsgerechte Investitionen zu neuen Mietvertragsabschlüssen kommen. Dadurch lässt sich die Leerstandsquote kontinuierlich abbauen.

## Wer waren 2005 die wichtigsten Mieter von Geschäftsflächen?

Swisscom Immobilien AG, UBS AG, Rockwell Automation AG, Grob Horgen AG und Studer Professionals Audio AG.

## Welche Bedeutung hat für Sie der Neubau der Mobimo an der Seestrasse in Küsnacht?

Wir werden künftig an einem Standort arbeiten, bisher waren unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in zwei Liegenschaften untergebracht. Das gemeinsame neue Dach wird Synergieeffekte schaffen und unsere Leute zu neuen Höchstleistungen animieren. Mit dem Neubau schaffen wir aber auch Arbeitsplatzkapazitäten für das kontinuierliche Wachstum unseres Unternehmens. Schliesslich trägt der Neubau an der Seestrasse 59 in Küsnacht die «Handschrift» von Mobimo, handelt es sich doch um ein Gebäude in einer durchdachten und ästhetisch überzeugenden Architektur, erstellt nach den Kriterien, die nachhaltige Immobilieninvestitionen auszeichnen. Die Heizung erfolgt mittels Erdsonden und Wärmepumpe.





Kreuzlingen, Hauptstrasse 37



Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36



# Geschäfts Jahr 2005

## Erfolg auf allen Ebenen

Nach dem bestens gelungenen Börsengang (IPO) vom 23. Juni 2005 darf nun die Mobimo-Gruppe ein weit überdurchschnittlich gutes operatives Unternehmensergebnis 2005 ausweisen. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte im Vergleich zum bereits sehr erfolgreichen Vorjahr (CHF 53,3 Mio.) um 15,8% auf neu CHF 61,7 Mio. zulegen. Mobimo kann mit diesem Resultat ihre Ertragsstärke zementieren. Der Gewinn nach Steuern vor Neubewertung ist auf CHF 24,3 Mio. (2004: CHF 16,5 Mio.) angewachsen und übertrifft das Vorjahresergebnis um fast 50%. Trotz Belastung durch den Börsengang beträgt die Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung 9,6%.

Zusammenfassend halten wir fest, dass wir für das Geschäftsjahr 2005

- das beste operative Ergebnis seit der Gründung der Mobimo Holding AG präsentieren;
- eine nachhaltige Ertragsstärke bei den Anlageobjekten ausweisen;
- unsere Marktführerschaft im Bereich Entwicklung und Realisierung von Wohneigentum durch ein starkes Ergebnis unter Beweis stellen mit einer um 68% gestiegenen Wertschöpfung (Erfolg aus dem Verkauf von Wohneigentum) auf CHF 23 Mio.;

- die aus dem Börsengang zugeflossenen Mittel erfolgreich und nach Massgabe unserer strategischen Geschäftsfelder voll in Anlage- und Entwicklungsobjekte investieren konnten.

Das Gesamtportfolio ist mit einem wertmässigen Zuwachs von CHF 269 Mio. auf CHF 989 Mio. (Vorjahr: CHF 720 Mio.) ausgebaut worden. Der Bestand der Anlageobjekte (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) konnte gemäss Bewertung durch die Wüest & Partner AG von CHF 626 Mio. auf CHF 749 Mio. anwachsen. Im Berichtsjahr sind 13 Liegenschaften (10 Geschäfts-, 2 Wohnobjekte und 1 Bauland) zur Ergänzung der Anlageobjekte gekauft und 3 Liegenschaften (2 Geschäftsgebäude und 1 Wohnobjekt) veräussert worden. Die Wohnliegenschaft Zürichstrasse 52/54/56, Bülach wurde am 30.09.2005 mit 30 Wohnungen fertig erstellt und in den Anlagebestand übertragen. Aus der Neubewertung konnte ein Erfolg von CHF 15,7 Mio. (Vorjahr: CHF 16,2 Mio.) erzielt werden.

Das Eigenkapital ist per 31.12.2005 nach der erfolgten Ausschüttung einer Nennwetrückzahlung von CHF 9.– pro Aktie auf CHF 464 Mio. (Vorjahr: CHF 313 Mio.) angestiegen. Der NAV je Aktie (verwässert) beträgt Fr. 174.54.

## Guter Leistungsausweis bei den strategischen Geschäftsfeldern

### Erfolgreiche Ergänzung des Anlagebestandes

Aus der Vermietung konnte mit CHF 38,2 Mio. (Vorjahr: CHF 33,6 Mio.) ein solider Beitrag für das Betriebsergebnis (EBIT) verbucht werden. Der Erfolg 2005 liegt um CHF 4,6 Mio. oder rund 14% höher als im Vorjahr. Das bessere Resultat resultiert einerseits aus dem grösseren Immobilienbestand durch die Zukäufe sowie aus dem erfreulichen Abbau der Leerstandsquote für Anlageobjekte von 6,7% aus dem Vorjahr auf neu 5,1%.

Zur Bereinigung des Portfolios sind zwei Liegenschaften mit einem Verkaufserlös von total CHF 21,8 Mio. (Anlagewert CHF 21,4 Mio.) verkauft worden.

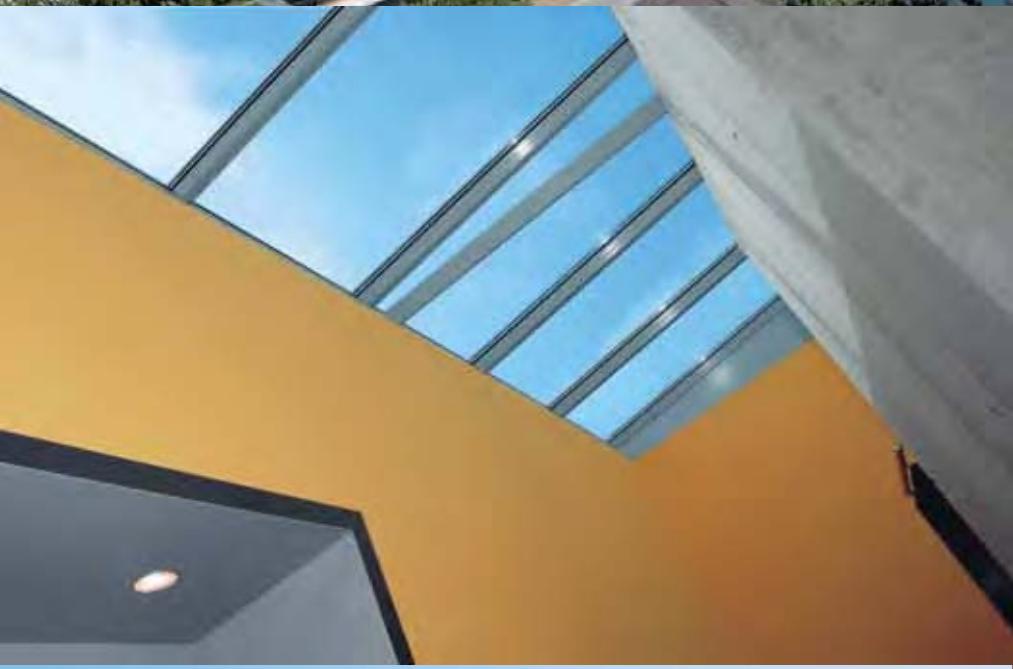
Im Berichtsjahr konnten wir folgende 13 Liegenschaften (ohne Bauland) in unseren Anlagebestand aufnehmen:

#### Wohnliegenschaften

- Binz, Zürcherstrasse 244/246
- Hinwil, Sonnenhofstrasse 3–13
- Bülach, Zürichstrasse 52/54/56 (Transfer)
- Geschäftsliegenschaften
  - Bülach, Bahnhofstrasse 39
  - Frenkendorf, Parkstrasse 6
  - Dietikon, Lerzenstrasse 12
  - Horgen, Seestrasse 80 und 93
  - Kreuzlingen, Hauptstrasse 37
  - Meggen, Neuhusstrasse 3
  - Neuhausen, Zentralstrasse 2–6
  - Oberglatt, Aspstrasse 12
  - Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36

Meggen, Schönrüti





# Geschäfts Jahr 2005

## Überdurchschnittlich hohe Wertschöpfung bei den Entwicklungsobjekten

Mit der Entwicklung, Realisierung und dem Verkauf von Wohneigentum hat Mobimo ein herausragendes Ergebnis auszuweisen mit einem Wertschöpfungserfolg von CHF 23 Mio. (Vorjahr: CHF 13,7 Mio.). Die idealen Rahmenbedingungen für einen lebhaften Wohnungsmarkt haben unsere Entwicklungsaktivitäten bestens unterstützt. Das tiefe Zinsniveau, das Bevölkerungswachstum, die solide Kaufkraft und unsere Angebote an sehr guten Wohnlagen, verbunden mit überdurchschnittlicher Architektur, gut durchdachten Wohnungsgrundrissen, solider Bauqualität und klarer Ausrichtung auf ökologisches Bauen bildeten ein starkes Fundament für die hohe Nachfrage nach den eigenen «vier Wänden».

Im Berichtsjahr standen insgesamt 145 Wohneinheiten im Bau, wovon wir deren 109 vor ihrer Bezugsbereitschaft erfolgreich verkaufen konnten.

In der Stadt Zürich wurden 24 ehemalige Mietwohnungen nach Sanierung im Stockwerkeigentum verkauft. In Hinwil konnten fünf weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 43 Wohnungen zur Umwandlung in Stockwerkeigentum erworben werden. Die Verkaufsaktivitäten werden ab Winter/Frühjahr 2006, nach Abschluss baulicher Arbeiten, aufgenommen.

Mit dem im Jahr 2005 erfolgten, sehr gut gelungenen Einkauf von interessanten Entwicklungsobjekten wollen wir unsere Aktivitäten in der Realisierung von Wohneigentum und Mietwohnungen für die kommenden 1–3 Jahre sicherstellen.

Wir haben im Berichtsjahr die nachstehenden Baugrundstücke erworben:

- Birmendorf, Reppischtalstrasse, für 36 Wohnungen
- Herrliberg, Forchstrasse, für 7 Wohnungen
- Horgen, diverse Grundstücke für ca. 220 Wohnungen
- Zürich-Seebach, Katzenbach, für ca. 140 Wohnungen
- Zürich-Wollishofen, Muttschellenstrasse, für 22 Wohnungen
- Zürich, Am Oeschbrig, für 5 Wohnungen
- Flawil, Mittlerer Botsberg, für ca. 75 Wohnungen

Zur Entwicklung einer Geschäftsbauten und Arrondierung unserer Anlageliegeschaft Sternmatt 6, Kriens, haben wir im Mattenhof 4'303 m<sup>2</sup> Bauland in der Gewerbe-/Industriezone hinzugekauft. Zur Entwicklung von Bauten der gemischten Wohn- und Gewerbenutzung sind an wachstumsorientierten Lagen in der Stadt Zürich folgende zwei Areale eingekauft worden:

- Altbauten zum Abbruch an der Hardturmstrasse 82/90
- zwei Altbauten zum Abbruch an der Manessesstrasse 190/192.

Von Bedeutung ist last but not least das im Bau stehende Mobimo-Bürogebäude an der Seestrasse 59, Küsnacht, mit rund 1800 m<sup>2</sup> Bürofläche. Das Personal der Mobimo Verwaltungs AG wird im Verlauf des Monats August 2006 den Neubau beziehen können. Im neuen Geschäftshaus werden 50–60 Arbeitsplätze, eine ausreichende Anzahl Sitzungs- und Besprechungszimmer sowie ein Showroom für unsere Entwicklungsobjekte eingerichtet. Der Neubau markiert einen weiteren wichtigen Meilenstein in der Erfolgsgeschichte der Mobimo.

## Mit viel Engagement und positiver Erwartung in das Geschäftsjahr 2006

Die weiterhin guten Prognosen für den Wohnungsmarkt 2006, verbunden mit der zu erwartenden leicht positiven konjunkturellen Entwicklung, wollen wir mit Engagement und Know how ausnützen. Dabei werden wir bei der Entwicklung von Wohneigentum dem Thema «Altersgerechtes Wohnen» neu unsere Aufmerksamkeit schenken, weil für die älter werdende und stetig wachsende Seniorengeneration ein nachhaltiges Nachfragersegment entstehen wird.

Herrliberg, Schipfplateau, Bauland



# 1 Konzernrechnung

## 1.1 Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2005	2004
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	2	12 175	18 646
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	8 546	21 607
Sonstige Forderungen	4	6 546	5 481
Promotion (Liegenschaften)	5	210 872	82 761
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	4 962	3 072
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>243 101</b>	<b>131 567</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	7	676 114	572 283
– Wohnliegenschaften	7	72 971	53 912
Sachanlagen			
– Anlageliegenschaften im Bau	8	29 327	11 480
– Übrige Sachanlagen	8	380	421
Finanzanlagen	10	1 431	558
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>780 223</b>	<b>638 654</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 023 324</b>	<b>770 221</b>

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2005	2004
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Wandelanleihe	11	0	24 033
Übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	126 889	79 689
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	5 376	13 575
Laufende Steuerverbindlichkeiten		8 086	5 806
Sonstige Verbindlichkeiten	13	2 262	921
Käuferanzahlungen	14	53	180
Passive Rechnungsabgrenzung	15	17 830	13 790
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>160 496</b>	<b>137 994</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	355 330	281 665
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	16	1 036	108
Latente Steuerverbindlichkeiten	17	42 731	37 654
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>399 097</b>	<b>319 427</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>559 593</b>	<b>457 421</b>
<b>Eigenkapital</b>	18		
Aktienkapital		192 411	150 313
Kapitalreserven		103 161	31 433
Gewinnreserven		168 159	131 054
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>463 731</b>	<b>312 800</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 023 324</b>	<b>770 221</b>

## 1.2 Konsolidierte Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2005	2004
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	20	108 846	95 001
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	21	-85 889	-81 274
<b>Erfolg aus Verkauf Promotion</b>		<b>22 957</b>	<b>13 727</b>
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	22	46 702	41 565
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	23	-8 463	-8 012
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		<b>38 239</b>	<b>33 553</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		23 940	29 563
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-8 200	-13 347
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	24	<b>15 740</b>	<b>16 216</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	25	<b>-87</b>	<b>427</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Konzerngesellschaft</b>	1	<b>-563</b>	<b>0</b>
Sonstige Erlöse	26	2 021	2 727
Personalaufwand	27	-10 608	-5 992
Betriebsaufwand	28	-4 316	-3 488
Verwaltungsaufwand	29	-1 466	-1 334
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>61 917</b>	<b>55 836</b>
Abschreibungen und Amortisationen	30	-207	-2 550
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>61 710</b>	<b>53 286</b>
Finanzertrag	31	180	643
Finanzaufwand	31	-14 413	-15 292
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>47 477</b>	<b>38 637</b>
Steueraufwand	32	-11 408	-10 012
<b>Gewinn</b>		<b>36 069</b>	<b>28 625</b>
EBITDA exkl. Neubewertung		46 177	39 620
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		45 970	37 070
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		31 737	22 421
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	24 264	16 463
Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	19	16,29	15,96
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	10,96	9,18
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	19	15,87	15,63
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	10,68	8,99

### 1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
<b>Stand 1. 1. 2004</b>	162 990	31 031	-2 419	102 429	294 031
Nennwertrückzahlung	-12 677		126		-12 551
Rückkauf von eigenen Aktien			-96		-96
Verkauf von eigenen Aktien		402	2 389		2 791
Gewinn 2004				28 625	28 625
<b>Stand 31. 12. 2004</b>	150 313	31 433	0	131 054	312 800
<b>Stand 1. 1. 2005</b>	150 313	31 433	0	131 054	312 800
Nennwertrückzahlung	-16 299				-16 299
Kapitalerhöhung	48 100	59 244			107 344
Ausübung Wandelanleihe	10 297	12 484			22 781
Aktienbasierte Vergütungen			1 036		1 036
Gewinn 2005				36 069	36 069
<b>Stand 31. 12. 2005</b>	192 411	103 161	0	168 159	463 731

## 1.4 Konsolidierte Geldflussrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2005	2004
Gewinn vor Steuern		47 477	38 637
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	7	-15 740	-16 216
Amortisation Goodwill	9	0	2 214
Aktienbasierte Vergütungen	36	1 036	0
Abschreibung auf Sachanlagen	8	207	336
Verlust/Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	25	87	-427
Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	26	-1	-2
Verlust aus Verkauf Konzerngesellschaft	1	563	0
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		13 034	-13 236
Promotion (Liegenschaften)		-128 526	68 131
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-4 165	-3 897
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		928	-40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-8 142	10 370
Käuferanzahlungen		-127	135
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		5 224	-15 353
Finanzergebnis	31	14 233	14 649
Bezahlte Ertragssteuern		-2 469	-1 489
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash-Flow)</b>		<b>-76 381</b>	<b>83 812</b>
Investitionen in Finanzanlagen	10	-1 025	0
Geldabgang aus Verkauf Konzerngesellschaft abzüglich abgebene Flüssige Mittel	1	-111	-51
Investitionen in Anlageliegenschaften	7	-119 121	-116 127
Investitionen in Sachanlagen	8	-32 543	-8 299
Devestition Finanzanlagen	10	152	36
Devestition Sachanlagen	8	1	9
Devestition Anlageliegenschaften	7	21 351	24 550
Erhaltene Zinsen		149	213
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-131 147</b>	<b>-99 669</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		307 814	230 892
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-181 521	-204 031
Wandelanleihe Nominalwertrückzahlung	11	-1 252	-974
Geldfluss aus Kapitalerhöhung	18	106 090	0
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	18	-16 299	-12 551
Erwerb eigene Aktien		0	-96
Verkauf eigene Aktien		0	2 790
Bezahlte Zinsen		-13 775	-13 493
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>201 057</b>	<b>2 537</b>
<b>Zunahme/Abnahme Flüssige Mittel</b>		<b>-6 471</b>	<b>-13 320</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		18 646	31 966
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>12 175</b>	<b>18 646</b>

## 1.5 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt nach Geschäftssparten.

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

### **Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften:**

Langfristiges Halten, Bewirtschaften und Entwickeln von Geschäftsliegenschaften.

### **Anlageobjekte Wohnliegenschaften:**

Langfristiges Halten und Bewirtschaften von Wohnliegenschaften.

### **Entwicklungsobjekte**

#### **Geschäftsliegenschaften:**

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. Januar des Folgejahres eine Umgliederung von Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften.

Anageliegenschaften mit einem nachhaltigen Leerstand über 10 %, bei denen sich der Leerstand ohne umfassende bauliche Massnahmen nicht nachhaltig wieder unter 10 % senken lässt, werden aus den Anageliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften umgegliedert.

### **Entwicklungsobjekte**

#### **Wohnliegenschaften:**

Bau und Verkauf von Wohneigentum (Neubauten und Umwandlungen).

Zwischen den einzelnen Segmenten fanden keine Transaktionen (lediglich Umklassierungen von Liegenschaften) statt. Eine Elimination von Intersegment-Transaktionen war somit nicht notwendig. Die Segmentaktivitäten, -verbündlichkeiten und -resultate beinhalten alle direkt zuteilbaren Positionen sowie diejenigen, welche auf Basis einer vernünftigen Grundlage den Segmenten zugeteilt werden können. Aufgrund der ausschliesslichen Tätigkeit der Mobimo in der Schweiz ist eine geografische Segmentierung hinfällig.

## Segmentinformationen 2005

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte			Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt	
Promotion				210 872		210 872
Anlageliegenschaften	542 433	72 971	133 681			749 085
Anlageliegenschaften im Bau <sup>2</sup>			9 221	20 106		29 327
Übrige Segmentaktiven	2 212	752	822	16 741		20 527
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>544 645</b>	<b>73 723</b>	<b>143 724</b>	<b>247 719</b>	<b>0</b>	<b>1 009 811</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				13 513 <sup>1</sup>		13 513
<b>Total Aktiven</b>						<b>1 023 324</b>
Segmentverbindlichkeiten	2 240	2 084	1 036	13 978		19 338
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	482 219	482 219
Steuerverbindlichkeiten	0	0	0	0	50 817	50 817
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten	0	0	0	0	7 219	7 219
<b>Total Fremdkapital</b>						<b>559 593</b>
Ertrag aus Verkauf Promotion	0	0	0	108 846	0	108 846
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	32 993	3 983	8 726	1 000	0	46 702
Erfolg aus Neubewertung	12 481	3 028	231	0	0	15 740
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-317	230	0	0	0	-87
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>45 157</b>	<b>7 241</b>	<b>8 957</b>	<b>109 846</b>	<b>0</b>	<b>171 201</b>
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	<b>37 591</b>	<b>6 479</b>	<b>5 112</b>	<b>14 968</b>	<b>-2 440<sup>1</sup></b>	<b>61 710</b>
Finanzergebnis						-14 233
Steuern						-11 408
<b>Gewinn</b>						<b>36 069</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-44	-6	-24	-133	0	-207
Investitionen in Anlagevermögen	91 202	15 982	16 510	27 804	166	151 664

<sup>1</sup> Die nicht zugeteilten Positionen beinhalten im Wesentlichen die Flüssigen Mittel und die Erfolgsbeteiligung 2005.

<sup>2</sup> Küsnacht, Seestrasse wird als Geschäftsliegenschaft und Zürich, Hardturmstrasse 82/90 und Zürich Manessestrasse werden als Wohnliegenschaften ausgewiesen. In der Bilanz werden diese unter den Sachanlagen als Anlageliegenschaften im Bau ausgewiesen.

## Segmentinformationen 2004

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte			Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt	
Promotion	0	0	0	82 761		82 761
Anlageliegenschaften	458 357	53 912	113 926	0		626 195
Anlageliegenschaften im Bau <sup>2</sup>	0	0	4 646	6 833		11 479
Übrige Segmentaktiven	3 388	521	1 393	20 735 <sup>3</sup>		26 037
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>461 745</b>	<b>54 433</b>	<b>119 965</b>	<b>110 329</b>		<b>746 472</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				23 749 <sup>1</sup>		23 749
<b>Total Aktiven</b>						<b>770 221</b>
Segmentverbindlichkeiten	3 739	604	987	18 830 <sup>4</sup>		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
<b>Total Fremdkapital</b>						<b>457 421</b>
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
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>40 156</b>	<b>7 631</b>	<b>9 584</b>	<b>95 838</b>	<b>0</b>	<b>153 209</b>
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	<b>33 445</b>	<b>6 478</b>	<b>6 682</b>	<b>9 101</b>	<b>-2 420<sup>1</sup></b>	<b>53 286</b>
Finanzergebnis						-14 649
Steuern						-10 012
<b>Gewinn</b>						<b>28 625</b>
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

<sup>1</sup> Die nicht zugeteilten Positionen beinhalten im Wesentlichen die Flüssigen Mittel und Abschreibungen Goodwill.

<sup>2</sup> Küsnacht, Seestrasse wird als Geschäftsliegenschaft und Bülach, Zürichstrasse als Wohnliegenschaft ausgewiesen.

<sup>3</sup> Vor allem Kaufpreisforderungen.

<sup>4</sup> Vor allem Verbindlichkeit aus Immobilienkaufvertrag Männedorf, Hofen, und Baufortschritt.

## 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 sowie Artikel 13 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange.

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, sowie der erfolgswirksam zum Verkehrswert bewerteten Finanzanlagen, welche zu Verkehrswerten bewertet sind.

#### Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung

Die Erstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit IFRS verlangt vom Management Schätzungen und Annahmen sowie eine Ermessensausübung bei

der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze. Dies hat einen Einfluss auf die ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf verschiedenen anderen Faktoren, die unter den aktuellen Umständen als plausibel erscheinen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Schätzungen und Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr entsprechend 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

Mobimo hält Anlageliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 749 Mio. Die Liegenschaften sind zum Verkehrswert bewertet, welcher auf Basis der DCF-Methode (Discounted Cash-Flow) ermittelt wird. Die DCF-Methode basiert auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, welche im Rechnungslegungsgrundsatz zu den Anlageliegenschaften beschrieben sind.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde die Auswirkung einer Senkung, bzw. Erhöhung der Diskontierungssätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung des Diskontierungssatzes um 0,25 % (durchschnittlicher Diskontierungssatz per 31.12.2005, 5,22 %) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31.12.2005 um 4,65 %, bzw. um CHF 35 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung um 0,25 % würde sich der Verkehrswert um -4,27 %, bzw. um CHF -32 Mio. reduzieren.

##### Schätzung der Baukosten von Promotionen

Mobimo hält laufende Bauprojekte (Pro-

motionen) von CHF 211 Mio. 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 (Percentage-of-Completion-Methode) erfassten anteiligen Gewinne notwendig werden.

#### Ertragssteuern

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 43 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften sowie den Promotionen.

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 Haltedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren.

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

grenzten latenten Steuern abweicht. Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteuerveranlagungen für Liegenschaftenverkäufe der laufenden und vergangener Perioden noch nicht definitiv. Sofern das Ergebnis dieser Veranlagungen von den ursprünglichen Berechnungen abweicht, kann der Steuraufwand zukünftiger Perioden massgeblich beeinflusst werden.

## Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Am 1. Januar 2005 hat Mobimo die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Standards erstmals angewandt<sup>1</sup>:

### Neue Standards:

IFRS 2 Share-based Payment

IFRS 3 Business Combinations<sup>2</sup>

IFRS 4 Insurance Contracts

IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations

### Überarbeitete Standards:

IAS 32 Financial Instruments: Disclosure and Presentation

IAS 36 Impairment of Assets<sup>2</sup>

IAS 38 Intangible Assets<sup>2</sup>

IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement

Die Auswirkungen der neuen Standards auf die Rechnungslegung der Mobimo sind nachfolgend beschrieben.

### IFRS 2 Share-based Payment:

IFRS 2 verlangt, dass die Kosten für aktienbasierte Vergütungen erfolgswirksam zu erfassen und über den Leistungszeitraum zu verteilen sind. Der Leistungszeitraum ist die Periode, während der ein uneingeschränkter Anspruch auf die gewährten Eigenkapitalinstrumente erworben wird. Die Bewertung hat dabei zum Verkehrswert per Gewährungszeitpunkt zu erfolgen. Bis anhin bestanden für aktienbasierte Vergütungen lediglich Offenlegungsvorschriften.

Aufgrund der neuen Vorschriften müssen die Kosten für Optionen, die im Rahmen des Reglementes über die Gewinnbeteiligung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung abgegeben werden, erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst werden. Die Bewertung erfolgt jeweils zum Gewährungszeitpunkt auf Basis des Black-Scholes-Optionspreismodells. Die Anwendung von IFRS 2 hatte eine Erhöhung des Personalaufwandes um TCHF 1 036 zur Folge. Die Gegenbuchung erfolgte im Eigenkapital. Die Einführung von IFRS 2 erfolgte gemäss den Übergangsbestimmungen des Standards. Demnach fallen nur Optionen, die nach dem 7. November 2002 gewährt wurden und per 1. Januar 2005 noch nicht erdient waren, in den Anwendungsbereich von IFRS 2. Alle vor dem 1. Januar 2005 an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung abgegebenen Optionen sind nicht betroffen, da per 1. Januar 2005 bereits alle Anspruchsbedingungen erfüllt waren. Ein Restatement der Vorjahreszahlen war deshalb nicht notwendig.

### IAS 32 und IAS 39 Financial Instruments:

Die beiden überarbeiteten Standards enthalten neue Bestimmungen für die Klassierung von Finanzinstrumenten als Fremdkapital oder Eigenkapital, für die Klassierung sowie die Ausbuchung von Finanzaktiven, für die Behandlung von Wertminderungen auf zum Verkauf verfügbar klassierten Finanzaktiven sowie für das Hedge Accounting. Die neuen Bestimmungen betreffen Mobimo lediglich bei der Klassierung der nicht konsolidierten Beteiligungen. Diese waren bis anhin als «zum Verkauf verfügbar» behandelt worden, wobei die Verkehrswertanpassung erfolgswirksam erfasst wurde. Neu sind Verkehrswertanpassungen auf zum Verkauf verfügbaren Anlagen erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Die nicht konsolidierten Beteiligungen werden deshalb der neu definierten Kategorie «erfolgswirksam zum Verkehrswert bewertet» (at fair value through profit or loss) zugewiesen, die nach wie vor eine erfolgswirksame Verkehrswertanpassung erlaubt. Die Neuerung hat somit keinen Einfluss auf das Konzern eigenkapital sowie das Konzernergebnis.

### IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations:

IFRS 5 verlangt, dass das Ergebnis aus nicht weitergeführten Geschäftsbereichen in der Erfolgsrechnung neu separat ausgewiesen werden muss, und enthält neue Vorschriften über den Zeitpunkt für die Klassierung als «nicht weitergeführt». Im Weiteren verlangt IFRS 5, dass zum Verkauf bestimmte langfristige Aktiven sowie zum Verkauf bestimmte Gruppen von Aktiven und Verbindlichkeiten (sog. «Disposal groups») in der Bilanz in einer separaten Position ausgewiesen werden. Voraussetzung ist, dass die betroffenen langfristigen Aktiven für einen unmittelbaren Verkauf in ihrem gegenwärtigen Zustand verfügbar sind und der Verkauf hoch wahrscheinlich ist. Nebst anderen Kriterien muss der Verkauf innerhalb eines Jahres erwartet werden können. Abzuschreibende Vermögensgegenstände werden ab dem Zeitpunkt der Umklassierung nicht mehr abgeschrieben und zum tieferen von bisherigem Buchwert und Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten bewertet. Renditeliegenschaften fallen lediglich betreffend Ausweisvorschriften unter den neuen Standard und werden nach der Umklassierung weiterhin zum Verkehrswert bewertet.

Der neue Standard kann für Mobimo insofern eine Auswirkung haben, dass Renditeliegenschaften, für die ein Verkauf beschlossen wurde und aktiv bearbeitet werden, separat auszuweisen sind. Per 31. Dezember 2005 bestanden keine solchen Liegenschaften.

<sup>1</sup> Mobimo hat die im Rahmen des «Improvement-Projektes» überarbeiteten 13 Standards bereits im Vorjahr vorzeitig angewendet.

<sup>2</sup> Diese Standards mussten bereits schon im Geschäftsjahr 2004 für Akquisitionen mit Vereinbarungsdatum am oder nach dem 31. März 2004 angewendet werden. Mobimo hat in der Periode vom 31. März bis 31. Dezember 2004 keine Akquisitionen getätig.

### Übrige Standards:

Die Einführung der übrigen Standards hatte keinen Einfluss auf das Konzern eigenkapital und das Konzernergebnis.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung noch nicht angewendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo wurden noch nicht systematisch analysiert, so dass die erwarteten Effekte, wie sie am Fusse der Tabelle offen gelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Konzernleitung darstellen.

Standard/Interpretation	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
Anpassung von IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer: Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, Gemeinschaftliche Pläne und Offenlegung	** 1. Jan. 2006	Geschäftsjahr 2006
Anpassungen von IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: Absicherung von Zahlungsströmen aus konzerninternen Transaktionen Wahlrecht zur Verkehrswertbewertung Finanzielle Garantieverträge	* 1. Jan. 2006 * 1. Jan. 2006 * 1. Jan. 2006	Geschäftsjahr 2006 Geschäftsjahr 2006 Geschäftsjahr 2006
Anpassungen von IAS 21 – Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse	* 1. Jan. 2006	Geschäftsjahr 2006
IFRS 6 – Erforschung und Auswertung natürlicher Ressourcen	* 1. Jan. 2006	Geschäftsjahr 2006
IFRIC 4 – Beurteilung, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis darstellt	* 1. Jan. 2006	Geschäftsjahr 2006
IFRIC 6 – Verpflichtungen aus Geschäftstätigkeit in einem bestimmten Markt – Entsorgung elektrischer und elektronischer Geräte	* 1. Dez. 2005	Geschäftsjahr 2006
IFRIC 7 – Anwendung des Korrekturansatzes unter IAS 29 – Rechnungslegung in Hochinflationsländern	* 1. Jan. 2006	Geschäftsjahr 2007
IFRIC 8 – Anwendbarkeit von IFRS 2	* 1. Mai 2006	Geschäftsjahr 2007
IFRS 7 – Finanzinstrumente: Offenlegung	** 1. Jan. 2007	Geschäftsjahr 2007
Anpassungen von IAS 1 – Darstellung des Abschlusses: Erläuterungen zum Eigenkapital	** 1. Jan. 2007	Geschäftsjahr 2007

### 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 konzerninternen 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 Aktiven, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Bezüglich 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 2005 keine solchen Beteiligungen.

Beteiligungen unter 20 % werden als «erfolgswirksam zum Verkehrswert bewertete» Finanzanlagen klassiert und

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

\*\* Es werden vor allem zusätzliche Offenlegungen in der Konzernrechnung von Mobimo erwartet.

zum Verkehrswert bilanziert. Verkehrswertanpassungen werden erfolgswirksam erfasst.

### **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 2005 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 enthalten 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 Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerthen 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 POC-Methode zum anteiligen Verkaufswert gemäss Baufortschritt bewertet. Erhaltene Käuferanzahlungen werden verrechnet. Alle übrigen Immobilien im Bau werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerthen 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 (erworben 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 klassifiziert.

Die Bewertung im Zeitpunkt der Erst erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktions kosten. Nach der Ersterfassung werden die Liegenschaften zu Verkehrswerten bewertet. Dafür erfolgt auf den Bilanz stichtag eine Bewertung durch einen unabhängigen Liegenschaftsexperten. Die Verkehrswerte werden auf Basis der DCF-Methode bestimmt.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte gemäss der DCF-Methode wurde wie folgt vorgegangen: Die Verkehrswerte berücksichtigen keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern 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 potenziellen Mieträtze eingesetzt. Die Ermittlung der marktrechten Mietzinspotenziale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem Immobilienmarkt-Research von Wüest & Partner. Mieterseitige Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinsen unter der ermittelten Marktmiete liegen. Aktuell leer stehende 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 Wüest & Partner berücksichtigt.

#### **Instandsetzungskosten:**

Instandsetzungskosten für die Wiederherstellung der Liegenschaften werden unter Berücksichtigung von Investitionsplänen sowie mit Hilfe von Baukosten Analysetools 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 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 bzw. gutgeschrieben. Anlageliegenschaften werden nicht abgeschrieben.

### **Sachanlagen**

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten abzüglich kumulierter 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**

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

Goodwill wird zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Impairment-Verluste bilanziert. Der Goodwill wird den Zahlungsmittel generierenden Einheiten zugewiesen und nicht amortisiert, sondern einem jährlichen Werthaltigkeits-test (Impairment-Test) unterzogen (vgl. Impairment).

Bei assoziierten Unternehmen ist der Buchwert des Goodwills im Buchwert der Beteiligung enthalten.

Ist der Kaufpreis kleiner als der Verkehrswert der übernommenen Nettoaktiven, wird dieser negative Goodwill direkt erfolgswirksam erfasst.

Die übrigen immateriellen Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Amortisationen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Amortisationen infolge Wertbeeinträchtigung (Impairment), bewertet.

### **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 «erfolgswirksam zum Verkehrswert bewertet» klassiert und zu Verkehrswerten bewertet, wobei die Verkehrswertanpassungen erfolgswirksam erfasst werden.

### **Impairment (Wertbeeinträchtigung)**

Die Buchwerte des Konzernvermögens mit Ausnahme der Promotionen (vgl. Promotion [Liegenschaften]), der Personalvorsorge (vgl. Personalvorsorge) und der latenten Steuern (vgl. Ertragssteuern) werden mindestens einmal jährlich beurteilt. Liegen Indikatoren einer nachhaltigen Werteinbusse vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Werts durchgeführt (Impairment-Test).

Für Goodwill, andere immaterielle Anlagen mit unbestimmter Lebensdauer und immaterielle Anlagen, die noch nicht für die Nutzung zur Verfügung stehen, wird der realisierbare Wert jährlich ermittelt, auch wenn keine Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögensgegenstandes oder der Zahlungsmittel generierenden Einheit (Cash Generating Unit), zu der der Vermögensgegenstand gehört, den realisierbaren Wert, erfolgt eine erfolgswirksame Wertanpassung.

Der erzielbare Wert von Forderungen und Darlehen entspricht dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cash-Flows. Der erzielbare Wert der übrigen Vermögenswerte ist der grösere Wert von Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten und Nutzwert.

Wertminderungen auf Forderungen und Darlehen werden rückgängig gemacht, wenn die Erhöhung des erzielbaren Wertes auf ein Ereignis zurückgeführt werden kann, das in einer Periode nach Erfassung der Wertminderung eingetreten ist. Eine Wertaufholung auf Goodwill

erfolgt nicht. Wertminderungen auf den übrigen Aktiven können rückgängig gemacht werden, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass sich die Wertminderung verringert hat oder nicht mehr bestehen, und wenn sich die Schätzungen, die in die Berechnung des erzielbaren Wertes eingeflossen sind, verändert haben. Die Erhöhung des Buchwertes ist auf den Wert beschränkt, der sich ergeben hätte, wenn für den Vermögenswert in den Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

#### **Zur Veräusserung gehaltene, langfristige Vermögenswerte**

Langfristige Vermögenswerte sowie Gruppen von Vermögenswerten inkl. direkt zurechenbarer Verbindlichkeiten (sog. «Verkaufsgruppen» oder «Disposal groups») werden als «zum Verkauf gehalten» klassiert und in der Bilanz in einer separaten Position in den Aktiven bzw. Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn der Buchwert nicht durch die Nutzung, sondern durch den Verkauf der Vermögensgegenstände eingebracht werden soll. Voraussetzung ist, dass der Verkauf hoch wahrscheinlich ist und die Vermögensgegenstände für einen unmittelbaren Verkauf in ihrem gegenwärtigen Zustand bereit sind. Damit ein Verkauf als hoch wahrscheinlich eingestuft werden kann, ist die Erfüllung verschiedener Kriterien notwendig, u.a. muss er erwartungsgemäss innerhalb eines Jahres stattfinden.

Unmittelbar bevor langfristige Vermögenswerte als zur Veräusserung klassifiziert werden, werden die Buchwerte in Anwendung der entsprechenden IFRS bewertet. Nach der Umlklassierung erfolgt die Bewertung für alle Vermögensgegenstände, mit Ausnahme von zum Verkehrswert bewerteten Rendite- liegenschaften, Finanzaktiven, Latenten Steueraktiven und Aktiven aus Vorsorgeplänen, zum tieferen von Buchwert und Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten. Abzuschreibende Vermögenswerte werden ab dem Zeitpunkt der Umlklassierung nicht mehr abgeschrieben. Für die

übrigen Vermögenswerte erfolgt die Bewertung auch nach der Umlklassierung gemäss den entsprechenden Standards.

#### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

#### **Finanzverbindlichkeiten**

Finanzverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag 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 Mittelabfluss wahrscheinlich ist und dieser zuverlässig bemessen werden kann.

#### **Personalvorsorge**

Die Mobimo hat sich neu für die obligatorische Personalvorsorge gemäss BVG einer Sammelstiftung angeschlossen, welche weder für den Sparprozess noch für die Risiken Tod, Invalidität und Alter vollständig rückversichert ist. Der Arbeitgeber trägt deshalb sämtliche Risiken mit. Im Gegensatz zum Vorjahr wird dieser Plan deshalb unter IAS 19 nicht mehr als beitragsorientiert, sondern als leistungsorientiert qualifiziert.

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.

Bei leistungsorientierten Plänen 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. Versicherungstechnische und Anlagegewinne und -verluste aus den periodischen Neuberechnungen werden linear über die durchschnittliche Restdienstzeit erfolgswirksam erfasst, so weit sie 10 % der Vorsorgeverpflichtung überschreiten.

Durch die Planumstellung in der obligatorischen beruflichen Vorsorge entstehen einmalige Kosten (Pas Service Cost) im Umfang von TCHF 951, welche in der Jahresrechnung 2005 sofort erfasst werden.

Die Risikoversicherung der überobligatorischen beruflichen Vorsorge wird nach IAS 19 als beitragsorientierter Plan qualifiziert. Die Arbeitgeberbeiträge werden der Erfolgsrechnung belastet.

## 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 enthalten die Nettomieterträge, d.h. die Sollmieterträge abzüglich Leerstandskosten. 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 enthalten 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 latenten Steuern auf temporären Differenzen erfasst:

Ersterfassung von Goodwill, 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 Verbindlichkeiten. Dabei wer-

den die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten bzw. angekündigt sind.

Aktive latente Steuern werden nur so weit 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.

Derivative Finanzinstrumente werden bei der Ersterfassung und auch nachfolgend zu Verkehrswerten bewertet. Die Gewinne und Verluste aus der Anpassung der Verkehrswerte werden im Finanzergebnis ausgewiesen.

Mobimo wendet kein Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 an.

## Optionsprogramm

Die Kosten aus dem Optionsprogramm werden, verteilt über den Leistungszeitraum, erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst. Die entsprechende Gegenbuchung erfolgt im Eigenkapital. Der Leistungszeitraum ist die Periode, während der ein uneingeschränkter Anspruch auf die gewährten Optionen erworben wird. Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert per Gewährungszeitpunkt auf Basis des Black-Scholes-Modells.

## Gewinn je Aktie

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

### 1.6.3 Erläuterungen zur Konzernrechnung

#### 1. Änderung im Konsolidierungskreis

Per 1. Januar 2005 wurde die Konzerngesellschaft Maiacher Immobilien AG zum Preis von TCHF 50 verkauft. Daraus resultierte ein Verlust von TCHF 563.

Im Vorjahr wurden per 31. Dezember 2004 100 % der Aktien der Hotel Plaza Betriebs AG, Biel, zum Preis von 1 Franken verkauft. Die Verkäufe zeigten die folgenden Veränderungen in den Aktiven und den Verbindlichkeiten des Konzerns:

	2005	2004
Flüssige Mittel	161	51
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27	123
Sonstige Forderungen	0	102
Aktive Rechnungsabgrenzungen	867	38
Anlageliegenschaften Geschäftsliegenschaften	5 062	0
Übrige Sachanlagen	0	292
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	−57	−401
Sonstige Verbindlichkeiten	0	−54
Passive Rechnungsabgrenzung	−19	−532
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	−3 415	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	−2 013	0
<b>Verkaufte Nettoaktiven</b>	<b>613</b>	<b>−381</b>
Erhaltener Verkaufspreis in Cash	50	0
Zuzüglich abgegrenzte Gewährleistungen	0	381
Abzüglich abgegebene Flüssige Mittel	−161	−51
<b>Geldfluss aus Verkauf Tochtergesellschaft abzüglich abgegebene Flüssige Mittel</b>	<b>−111</b>	<b>−51</b>

#### 2. Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

Von den CHF 12,2 Mio. (Vorjahr CHF 18,6 Mio.) Flüssigen Mitteln ist alles frei verfügbar.

Im Juni 2005 sind mit dem erfolgreichen Börsengang CHF 106,1 Mio. neue Mittel zugeflossen.

Die durchschnittliche Verzinsung der Flüssigen Mittel betrug 0,18 %.

### 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2005	2004
Ausstehende Kaufpreise Immobilien	4 241	16 897
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	5 125	4 953
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	–820	–243
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>8 546</b>	<b>21 607</b>

Unter ausstehende Kaufpreise sind die sichergestellten Kaufpreisforderungen aus fertig erstellten und verkauften Liegenschaften der Promotion enthalten.

In den ausstehenden Mietzinsen und Nebenkosten sind CHF 0,8 Mio. Forderungen für Mietzinsen und CHF 4,3 Mio. für Nebenkosten enthalten.

### 4. Sonstige Forderungen

	2005	2004
Forderungen gegenüber Immobilienverwaltungsgesellschaften	1 913	52
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	86	13
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	4 087	5 202
Forderungen gegenüber nahestehenden Personen	0	0
Forderungen WIR	460	214
<b>Total Sonstige Forderungen</b>	<b>6 546</b>	<b>5 481</b>

Die Position übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält CHF 3,8 Mio. (Vorjahr CHF 5,2 Mio.) Sicherstellungen gegenüber der öffentlichen Hand.

## 5. Promotion (Liegenschaften)

	2005	2004
Bauland	111 385	34 130
Immobilien im Bau – zu Anschaffungskosten bewertet	0	5 538
Immobilien im Bau – gemäss POC-Methode bilanziert	68 919	25 922
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	30 568	17 171
<b>Total Promotion</b>	<b>210 872</b>	<b>82 761</b>

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

Mit dem Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung wurden die Neuakquisitionen von Bauland verstärkt. Der grösste Neuzugang in der Höhe von insgesamt CHF 57,8 Mio. stammt aus dem Kauf des Grob-Areals in Horgen.

Der Bestand an Immobilien im Bau erhöhte sich einerseits in der Anzahl um zwei auf sieben Projekte und andererseits aufgrund des erreichten Baufortschritts.

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	2005	2004
				Total	
Aufgelaufene Kosten	114 241	0	78 553	31 382	224 176
./. Wertberichtigungen	2 856	0	2 007	814	5 677
+ Anteilige Gewinne aufgrund Anwendung POC-Methode	0	0	12 372	0	12 372
./. Anzahlungen	0	0	19 999	0	19 999
<b>Buchwert</b>	<b>111 385</b>	<b>0</b>	<b>68 919</b>	<b>30 568</b>	<b>210 872</b>
				82 761	

## 6. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2005	2004
Anzahlungen an Generalunternehmungen	4 655	2 619
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	69	25
Sonstige Posten	238	428
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4 962</b>	<b>3 072</b>

Die Abgrenzungen bei den Anzahlungen an Generalunternehmungen haben sich kurzfristig aufgrund einzelner Projekte, die sich in der Bauphase befinden, erhöht.

## 7. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2005 Total
2005			
Verkehrswert am 1. Januar 2005	572 283	53 912	626 195
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 1. Januar 2005	487 175	43 297	530 472
Veränderung Konsolidierungskreis	-6 037	0	-6 037
Zugänge aus Käufen	101 422	15 658	117 080
Zugänge aus Investitionen	1 717	324	2 041
Abgänge	-7 641	-12 610	-20 251
Transfer zu/von Promotion	0	0	0
Transfer aus Anlageliegenschaften im Bau	0	14 530	14 530
<b>Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2005</b>	<b>576 636</b>	<b>61 199</b>	<b>637 835</b>
<b>Neubewertung</b>			
Total am 1. Januar 2005	85 108	10 615	95 723
Veränderung Konsolidierungskreis	975	0	975
Höherbewertungen	20 620	3 320	23 940
Tieferbewertungen	-7 908	-292	-8 200
Abgänge	683	-1 871	-1 188
<b>Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2005</b>	<b>99 478</b>	<b>11 772</b>	<b>111 250</b>
<b>Verkehrswert am 31. Dezember 2005</b>	<b>676 114</b>	<b>72 971</b>	<b>749 085</b>
(Brandversicherungswert)	(907 616)	(57 559)	(965 175)

2004	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2004 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2004	454 697	68 145	522 842
<b>Anlagekosten</b>			
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 Anlageliegenschaften im Bau	–3 926	0	–3 926
<b>Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2004</b>	<b>487 175</b>	<b>43 297</b>	<b>530 472</b>
<b>Neubewertung</b>			
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
<b>Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2004</b>	<b>85 108</b>	<b>10 615</b>	<b>95 723</b>
<b>Verkehrswert am 31. Dezember 2004</b>	<b>572 283</b>	<b>53 912</b>	<b>626 195</b>
(Brandversicherungswert)	(757 474)	(46 509)	(803 983)

Im Berichtsjahr wurden folgende Anlageliegenschaften erworben:

Bülach, Bahnhofstrasse 39	Geschäftsriegenschaft
Dietikon, Lerzenstrasse 12	Geschäftsriegenschaft
Frenkendorf, Parkstrasse 6	Geschäftsriegenschaft
Horgen, Seestrasse 80	Geschäftsriegenschaft
Horgen, Seestrasse 93	Geschäftsriegenschaft
Kreuzlingen, Hauptstrasse 37	Geschäftsriegenschaft
Meggen, Neuhusstrasse 3	Geschäftsriegenschaft
Neuhausen, Zentralstrasse 2–6	Geschäftsriegenschaft
Oberglatt, Aspstrasse 12	Geschäftsriegenschaft
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	Geschäftsriegenschaft
Kriens, Mattenhof	Geschäftsriegenschaft (Bauland)
Binz, Zürichstrasse 244/246	Wohnriegenschaft
Hinwil, Sonnenhofstrasse 3/5/7/9/11/13	Wohnriegenschaft

Aus dem Verkauf von zwei Anlageliegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 21,8 Mio. entstand ein Verlust von TCHF 87 (vgl. Erläuterung 25). Weiter ist unter den verkauften Liegenschaften der Abgang von Volketswil, Geissbühlstrasse aufgeführt, der im Verkauf der Konzerngesellschaft Maiacher Immobilien AG enthalten ist. Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Neuenhof, Wiesenstrasse	Wohnriegenschaft
Biel, Neumarktstrasse	Geschäftsriegenschaft
Volketswil, Geissbühlstrasse	Geschäftsriegenschaft

Unter Transfer aus Anlageliegenschaften im Bau aufgeführt ist:

von	nach
Bülach, Zürichstrasse 52/54/56	Anlageliegenschaften im Bau
	Wohnliegenschaften

Der Neubau der Wohnliegenschaft Bülach, Zürichstrasse mit 30 4½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen wurde fertig erstellt und befindet sich seit Oktober 2005 in der Vermietung.

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 den jährlich per 31. Dezember durchgeföhrten Verkehrswertschätzungen durch einen unabhängigen Immobilienexperten. Die Verkehrswertgutachten per 31. Dezember 2005 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2005 wurden Diskontierungssätze von durchschnittlich 5,22 % (Vorjahr 5,27 %), in einer Bandbreite von 4,6 % bis 6,5 % (Vorjahr 4,7 % bis 6,5 %), verwendet.

8. Sachanlagen	Anlage- liegen- schaften	Übrige im Bau	Sachanlagen	2005	2004
			Total		
<b>Anschaffungswerte</b>					
Bestand 1. Januar	11 480	2 190	13 670		2 989
Zugänge	32 377	166	32 543		8 299
Abgänge	0	-1 349	-1 349		-1 034
Transfer in Anlageliegenschaften	-14 530	0	-14 530		3 926
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0		-510
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>29 327</b>	<b>1 007</b>	<b>30 334</b>	<b>13 670</b>	
<b>Abschreibungen</b>					
Bestand 1. Januar	0	-1 769	-1 769		-2 678
Zugänge	0	-207	-207		-336
Abgänge	0	1 349	1 349		1 027
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0		218
<b>Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>-627</b>	<b>-627</b>	<b>-1 769</b>	
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>29 327</b>	<b>380</b>	<b>29 707</b>	<b>11 901</b>	
(Brandversicherungswert)	(31 101)	0	(31 101)		(14 450)

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

In den übrigen Sachanlagen betreffen die Zugänge hauptsächlich ein neues Fahrzeug sowie neue Hardware und Mobiliar. In den Sachanlagen sind keine Anlagen unter Finanzleasing enthalten.

Die Zugänge bei den Anlageliegenschaften im Bau resultieren aus der Neuanschaffung von Zürich, Hardturmstrasse mit CHF 8,3 Mio., Zürich, Manessestrasse mit CHF 11,8 Mio. sowie den Bauinvestitionen in Bülach, Zürichstrasse mit CHF 7,7 Mio. und Küschnacht, Seestrasse mit CHF 4,6 Mio. Während Küschnacht, Seestrasse als künftige Geschäftsliegenschaft hauptsächlich zur Eigennutzung vorgesehen ist, werden die anderen Objekte wie Bülach, Zürichstrasse nach der Fertigstellung in die Anlageliegenschaften umgegliedert.

Als Transfer in Anlageliegenschaften ist die fertig erstellte Wohnliegenschaft Bülach, Zürichstrasse aufgeführt (vgl. Erläuterung 7).

**9. Immaterielle Anlagen**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand am 1. Januar	11 070	11 070
Verrechnung kumulierte Amortisation	-11 070	0
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>11 070</b>
<b>Amortisationen</b>		
Bestand 1. Januar	-11 070	-8 856
Zugänge	0	-2 214
Verrechnung mit Anschaffungskosten	11 070	0
<b>Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>-11 070</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Mobimo hält per 31. Dezember 2005 keine immateriellen Anlagen mehr.

## 10. Finanzanlagen

	2005	2004
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand am 1. Januar	623	605
Zugänge	1 025	54
Abgänge	-152	-36
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>1 496</b>	<b>623</b>
<b>Wertberichtigungen / nicht realisierte Gewinne/Verluste</b>		
Bestand 1. Januar	-65	-515
Zugänge	0	0
Auflösung	0	450
<b>Kumulierte Wertberichtigungen/nicht realisierte Gewinne/Verluste am 31. Dezember</b>	<b>-65</b>	<b>-65</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>1 431</b>	<b>558</b>

Der Zugang von Finanzanlagen ist auf die Vergabe eines verzinslichen Darlehens, das mittels Grundpfand gesichert ist, zurückzuführen. Der Abgang besteht im Wesentlichen aus der Amortisation der gewährten Darlehen. Im Durchschnitt lag die Verzinsung der Darlehen bei 4,1 %.

Die nicht realisierten Gewinne / Verluste haben sich nicht verändert, da die Bewertung der Minderheitsbeteiligung Olmero AG unverändert blieb.

## 11. Finanzverbindlichkeiten

	2005	2004
Wandelanleihe	0	17 616
Anpassung Wandelanleihe an NAV	0	6 417
<b>Total Wandelanleihe kurzfristig</b>	<b>0</b>	<b>24 033</b>
 Baukredit auf Promotion	 55 670	 4 916
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 628	4 691
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	66 591	70 082
<b>Total übrige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>126 889</b>	<b>79 689</b>
 Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	 126 889	 103 722
 Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	 355 330	 281 665
 <b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	 <b>482 219</b>	 <b>385 387</b>

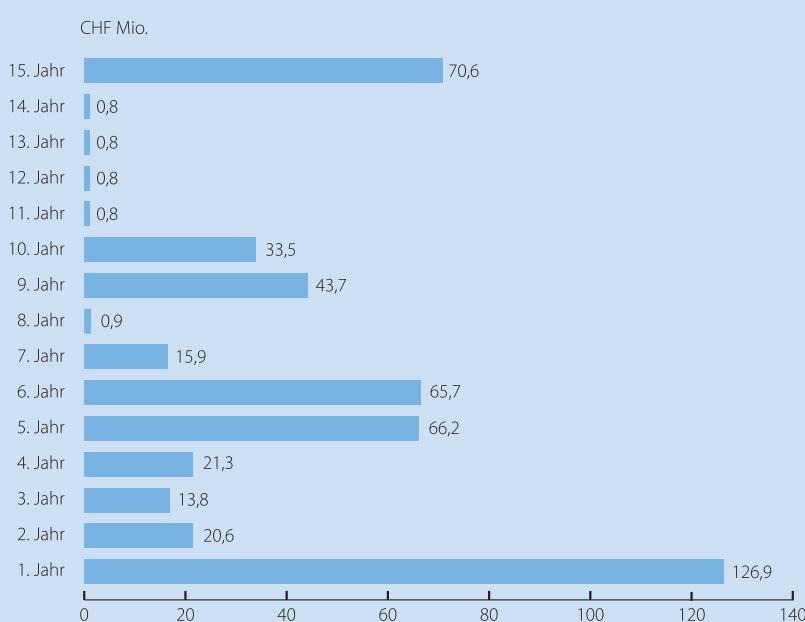
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	2005	2004
2005	n/a	103 722
2006	126 889	39 940
2007	20 641	34 781
2008	13 800	16 440
2009	21 289	23 379
2010	66 247	65 337
2011	65 707	64 797
2012	15 910	0
2013	910	0
2014	43 701	36 991
2015	33 525	0
2016	750	0
2017	750	0
2018	750	0
2019	750	0
2020	70 600	0
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>482 219</b>	<b>385 387</b>

Hypotheken im Betrag von CHF 66,6 Mio. (Vorjahr CHF 70,1 Mio.), welche im Folgejahr zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über das Jahr 2006 (bzw. 2005) hinaus vorliegt.

#### Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 31. Dezember 2005 5,7 Jahre (Vorjahr: 4,1 Jahre). Dieser Anstieg erklärt sich durch einen vermehrten Abschluss von Festhypotheken bis zu 15 Jahren.

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

	2005	2004
bis zu einem Jahr	138 589	104 323
bis 2 Jahre	35 641	39 340
bis 3 Jahre	13 800	34 781
bis 4 Jahre	21 289	16 440
bis 5 Jahre	66 247	23 379
mehr als 5 Jahre	206 653	167 124
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>482 219</b>	<b>385 387</b>

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind CHF 378,8 Mio. fix und CHF 103,5 Mio. variabel verzinslich.

Die durchschnittlichen Zinssätze sehen wie folgt aus:

	2005 in %	2004 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	4,14	4,51
– variabel verzinsliche	1,32	1,27
Baukredite		
– variabel verzinsliche	1,59	1,70
<b>Total durchschnittlicher Zinssatz</b>	<b>3,63</b>	<b>3,54</b>

Im November und Dezember 2005 hat Mobimo für Hypotheken im Betrag von CHF 26,7 Mio., welche per 2006 und 2007 zur Rückzahlung fällig sind, Refinanzierungsvereinbarungen für weitere fünf bis neun Jahre abgeschlossen.

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2005 belief sich auf 3,63% (Vorjahr 3,54%). Diese Steigerung erklärt sich einerseits durch die Zunahme der langfristig angebundenen Hypothekarkredite (bis zu 15 Jahren). Andererseits wurden nach dem Börsengang fast alle kurzfristigen Kredite durch die neuen Mittel aus der Kapitalerhöhung vorübergehend abgelöst, womit sich der kurzfristige Anteil in der Finanzierung weiter reduzierte.

Basierend auf den per 31. Dezember 2005 ausstehenden Finanzverbindlichkeiten mit unterjähriger Zinsbindung hätte eine 1%ige Zinserhöhung eine Verteuerung der annualisierten Zinskosten von CHF 0,8 Mio. zur Folge.

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 482,2 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (Vorjahr CHF 361,4 Mio. von gesamthaft CHF 385,4 Mio.). Die mit den Banken abgeschlossenen Kreditvereinbarungen enthalten teilweise Covenants bezüglich Eigenkapitalanteil, Net-Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Portfoliostruktur, welche während der gesamten Berichtsperiode eingehalten waren.

Zur Sicherung allfällig zu zahlender Grundstückgewinnsteuern (Eventualverbindlichkeit) bestehen ungesicherte Bankgarantien über CHF 1,7 Mio. (Vorjahr CHF 1,8 Mio.).

Zudem bestehen per 31.12.2005 noch nicht beanspruchte Hypothekar- und Baukredite im Gesamtbetrag von ca. CHF 66,3 Mio.

Die Wandelanleihe wurde per 29. Juni 2005 nach einer Nennwertrückzahlung von CHF 1,3 Mio. in vollem Umfang CHF 22,8 Mio. gewandelt.

## 12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	2005	2004
Verbindlichkeiten aus Immobilienkaufverträgen	0	8 200
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	5 376	5 375
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung</b>	<b>5 376</b>	<b>13 575</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten u. a. Verbindlichkeiten aus Liegenschaftenbuchhaltungen für Mietzinsvorauszahlungen und Akonto-Zahlungen für Nebenkosten.

## 13. Sonstige Verbindlichkeiten

	2005	2004
Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen	1 432	862
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	827	49
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	3	10
<b>Total Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2 262</b>	<b>921</b>

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

## 14. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von TCHF 53 stellen Reservationszahlungen vor der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge dar.

## 15. Passive Rechnungsabgrenzung

	2005	2004
Abgrenzungen Baufortschritt	11 421	9 750
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	3 239	1 435
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	1 851	103
Sonstige Posten	1 319	2 502
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>17 830</b>	<b>13 790</b>

Die Abgrenzungen für den Baufortschritt enthalten durch Dritte bereits erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Baukosten. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr resultiert zur Hauptsache aus der Zunahme der Bautätigkeit bei den Immobilien im Bau. 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

Auf den 1.1.2006 wurde eine neue Vorsorgelösung eingeführt. Mit dem Planwechsel wurde praktisch die gesamte Vorsorgelösung neu als Leistungsprimat nach IAS 19 eingestuft.

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

	2005	2004
Laufender Dienstzeitaufwand	563	124
Zinsaufwand	144	31
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-175	-37
Erfassung nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	951	
<b>Bruttovorsorgeaufwand</b>	<b>1 483</b>	<b>118</b>
Arbeitnehmerbeiträge	-239	-79
<b>Nettovorsorgeaufwand</b>	<b>1 244</b>	<b>39</b>

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

	31.12.2005	1.1.2005
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	5 972	758
Marktwert des Planvermögens	-4 351	-735
Nicht erfasste versicherungsmathematische (Verluste) Gewinne	-585	85
<b>In der Bilanz erfasste Nettovorsorgeverpflichtungen</b>	<b>1 036</b>	<b>108</b>

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

	2005	2004
Per 1. Januar	108	148
Nettovorsorgeaufwand der Firma	1 244	39
Arbeitgeberbeiträge	-316	-79
<b>Per 31. Dezember</b>	<b>1 036</b>	<b>108</b>

Der effektive Ertrag auf dem Planvermögen betrug TCHF 97 (Vorjahr TCHF 20).

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

	31.12.2005	1.1.2005
Diskontierungssatz	2,7 %	3,1 %
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3,5 %	4,0 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,5 %	1,5 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,5 %	0,5 %
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	2,7 %	3,1 %

## 17. Latente Steuern

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

	2005		2004	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Promotion		4 187		2 157
Anlageliegenschaften		39 582		34 990
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	220		27	
Sonstige Positionen		88		1 332
<b>Latente Steuern auf temporären Differenzen</b>	<b>220</b>	<b>43 857</b>	<b>27</b>	<b>38 479</b>
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	906		798	
<b>Latente Steuern total</b>	<b>1 126</b>	<b>43 857</b>	<b>825</b>	<b>38 479</b>
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-1 126	-1 126	-825	-825
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>42 731</b>		<b>37 654</b>

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 Grundstücksgewinn-

steuersätze enthalten Spekulationszuschläge bzw. Besitzesdauerabzüge, weshalb die Steuerbelastung mit zunehmender Besitzesdauer 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 906 bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den Staats- und Gemeindesteuer von TCHF 5 121 sowie Verlustvorträge bei der Direkten Bundessteuer von TCHF 457.

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

	Staats- und Gemeindesteuern 2005	2004	Direkte Bundessteuer 2005	2004
2005	0	0	0	0
2006	0	0	0	0
2007	0	0	0	0
2008	0	255	0	265
2009	0	0	0	0
2010	0	36	0	32
2011	0	6	0	0
2012	0	n/a	0	n/a
<b>Total steuerlich verrechenbare Verluste</b>	<b>0</b>	<b>297</b>	<b>0</b>	<b>297</b>
<b>Total (Staat/Gemeinde/Bund)</b>	<b>0</b>	<b>594</b>		

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 CHF 5,1 Mio. (Vorjahr CHF 5,7 Mio.) wurde sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr erfolgswirksam erfasst.

## 18. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2005 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 83.– auf CHF 74.– beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 21. Juni 2005 zusammen mit der Kapitalerhöhung («Harmonika-Verfahren»). Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 16,3 Mio. (Vorjahr CHF 12,6 Mio.) Die ordentliche Generalversammlung vom 12. Mai 2005 beschloss zudem eine Erhöhung des Aktienkapitals auf maximal CHF 182,1 Mio. (ohne Wandelanleihe) durch Ausgabe von bis zu 650 000 voll zu liberierenden Aktien mit einem Nennwert von CHF 74.–.

Einschliesslich der Aktienkapitalerhöhung aus der Wandelanleihe (139 145 Namenaktien) beträgt das Aktienkapital per 31. Dezember 2005 CHF 192,4 Mio. und setzt sich aus voll einbezahlten 2 600 145 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 74.– zusammen (vgl. 1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis).

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Eigenkapital:

	2005	
Nennwertrückzahlung von CHF 9.– pro Namenaktie	CHF Mio.	-16,3
650 000 neue Aktien zum Ausgabepreis von CHF 172.–	CHF Mio.	111,8
Kapitalerhöhungskosten	CHF Mio.	-5,7
Steuereffekt auf Kapitalerhöhungskosten	CHF Mio.	1,2
Ausübung Wandelanleihe	CHF Mio.	22,8
Aktienbasierte Vergütungen	CHF Mio.	1,0
Gewinn 2005	CHF Mio.	36,1
<b>Veränderung Eigenkapital 2005</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>150,9</b>

Die eigenen Aktien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt verändert:

Eigene Aktien	Anzahl		Betrag	
	2005	2004	2005	2004
Stand 1. Januar	0	17 340	0	2 419
Nennwertreduktion von CHF 7.– pro Aktie			0	-126
Käufe	0	660	0	96
Verkäufe	0	-18 000	0	-2 389
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an Generalversammlungen der Gesellschaft. Am Ende des Vorjahrs bestand ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 12,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 155 000 Aktien. Der Bestand teilte sich auf in bedingtes Aktienkapital von max. CHF 11,6 Mio. bzw. 140 000 Namenaktien à CHF 83.– Nennwert (gemäss Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. November 2000) zur Sicherstellung des Wandelrechts der im Geschäftsjahr 2000 ausgegebenen Wandelanleihe und bedingtes Aktienkapital von max. CHF 1,2 Mio. bzw. 15 000 Namenaktien à CHF 83.– Nennwert (gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 30. August 2000), welches für das Optionsprogramm zugunsten von Verwaltungsrat und Management reserviert war.

Die Wandelanleihe wurde per 29. Juni 2005 im vollen Umfang in 139 145 neue Namenaktien gewandelt. Entsprechend reduzierte sich der Bestand an bedingtem Aktienkapital zur Sicherstellung der Wandelrechte auf CHF 0,1 Mio. (855 Namenaktien à CHF 74.– Nennwert). Weiter wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2005 beschlossen, das bedingte Aktienkapital für das Optionsprogramm auf insgesamt CHF 11,1 Mio. zu erhöhen. Somit besteht per 31. Dezember 2005 ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 11,1 Mio. für die Ausgabe von höchstens 150 000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 74.– je Aktie zwecks Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaft gewährt werden.

Zudem besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 11. Mai 2006 durch Ausgabe von höchstens 360 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 74.– je Aktie um maximal CHF 26,6 Mio. zu erhöhen.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 23. Mai 2006 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 23,4 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 9.– pro Aktie.

#### Kapitalstruktur

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
<b>Kapital per 31. Dezember 2005</b>			
Aktienkapital	192 411	2 600 145	74.–
Genehmigtes Kapital (bis 11. Mai 2006)	max. 26 640	360 000	74.–
Bedingtes Kapital	max. 11 163	150 855	74.–
<b>Kapitalveränderungen</b>			
Aktienkapital per 31.12.2003	162 990	1 811 000	90.–
Aktienkapital per 31.12.2004	150 313	1 811 000	83.–
Aktienkapital per 31.12.2005	192 411	2 600 145	74.–
Genehmigtes Kapital per 31.12.2003	32 400	360 000	90.–
Genehmigtes Kapital per 31.12.2004	29 880	360 000	83.–
Genehmigtes Kapital per 31.12.2005	26 640	360 000	74.–
Bedingtes Kapital per 31.12.2003	13 950	155 000	90.–
Bedingtes Kapital per 31.12.2004	12 865	155 000	83.–
Bedingtes Kapital per 31.12.2005	11 163	150 855	74.–

## 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 unter der Annahme, dass sämtliche Optionen ausgeübt werden. Im Vorjahr waren 2 293 erst per Ende 2004 zugeteilte Optionen sowie 13 000 Optionen, deren Ausübbarkeit von einer Börsenkotierung abhing, bei der Berechnung nicht berücksichtigt worden.

	2005	2004
<b>Herleitung des Gewinns je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	1 811 000	1 793 660
Effekt Bestandesveränderungen eigener Aktien (Durchschnitt)	0	−660
Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	402 862	0
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	2 213 862	1 793 000
Effekt der ausstehenden Optionen:		
Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	98 510	74 625
Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	−39 898	−36 792
Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	2 272 474	1 830 833
Gewinn in TCHF	36 069	28 625
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF	−15 740	−16 216
./. Zurechenbare latente Steuern in TCHF	3 935	4 054
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	24 264	16 463
Gewinn je Aktie in CHF	16.29	15.96
Verwässelter Gewinn je Aktie in CHF	15.87	15.63
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	10.96	9.18
Verwässelter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	10.68	8.99
<b>Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	2 600 145	1 811 000
Anzahl ausstehender Optionen	98 510	89 918 <sup>1</sup>
Anzahl Aktien aus Wandelanleihe	0	139 145
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	2 698 655	2 040 063
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF	463 731	312 800
Wandelanleihe in TCHF	0	24 033
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen * Nominalwert) in TCHF	7 290	7 463
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	471 021	344 296
NAV je Aktie in CHF	178.35	172.72
NAV je Aktie verwässert in CHF	174.54	168.77

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der 13 000 Optionen, die unter dem Vorbehalt einer allfälligen Börsenkotierung standen.

## 20. Ertrag aus Verkauf Promotion

Der Ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2005	2004
Anteilige Verkaufserlöse aufgrund Anwendung POC-Methode	79 019	34 459
Verkaufserlöse von Umwandlungsobjekten und fertig erstellten Immobilien	29 827	60 542
<b>Total Ertrag aus Verkauf Liegenschaften</b>	<b>108 846</b>	<b>95 001</b>

Die Zunahme der Anzahl Projekte im Bau und der gleichzeitige Verkaufserfolg führten zur Steigerung der Verkaufserlöse aufgrund der Anwendung der POC-Methode. Neu eingetreten in die Bauphase waren die Projekte Erlenbach, Laubholzstrasse; Meggen, Obergrube; Zürich, Kürberghang II und III und Zürich, Naglerwiesenstrasse.

Der Verkaufserfolg während der Bauphase führte weiter zu einer Reduktion der restlichen Erträge aus den fertig erstellten Immobilien gegenüber dem Vorjahr.

## 21. Aufwand aus Verkauf Promotion

	2005	2004
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen	86 819	85 091
Bildung von Wertberichtigungen	719	297
Auflösung von Wertberichtigungen	-1 649	-4 114
<b>Total Aufwand aus Verkauf Promotion</b>	<b>85 889</b>	<b>81 274</b>

Aufgrund des Verkaufserfolgs bei Objekten aus abgeschlossenen Projekten konnten die für diese Objekte gebildeten Wertberichtigungen aufgelöst werden.

## 22. Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

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

	2005	2004
Geschäfts liegenschaften	41 719	36 517
Wohnliegenschaften	4 246	4 211
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>45 965</b>	<b>40 728</b>
Promotion	737	837
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>46 702</b>	<b>41 565</b>

Der Mietertrag enthält die Nettomietzinserträge, d. h. die eingegangenen Mietzinsen ohne Mieterzahlungen für Nebenkosten.

**23. Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften**

	2005	2004
Geschäfts liegenschaften	6 824	6 788
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	713	196
Wohn liegenschaften	799	757
Debitorenverlust Wohn liegenschaften	33	6
<b>Aufwand Anlage liegenschaften</b>	<b>8 369</b>	<b>7 747</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion	95	259
Debitorenverlust Promotion	–1	6
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>8 463</b>	<b>8 012</b>

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

**24. Erfolg aus Neubewertung**

	2005	2004
Höherbewertungen	23 940	29 563
Tieferbewertungen	–8 200	–13 347
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>15 740</b>	<b>16 216</b>

Vom Erfolg aus Neubewertungen entfallen insgesamt CHF 12,5 Mio. auf die 13 Neuan-schaffungen der Berichtsperiode.

**25. Erfolg aus Verkauf Anlage liegenschaften**

	2005	2004
Verkaufserlös Anlage liegenschaften	21 800	24 700
Anlage wert	–21 438	–24 123
Verkaufskosten	–449	–150
<b>Erfolg aus Verkauf von Anlage liegenschaften</b>	<b>–87</b>	<b>427</b>

In der Berichtsperiode wurden die zwei Liegenschaften Biel, Neumarktstrasse und Neuenhof, Wiesenstrasse aus dem Anlagebestand verkauft (vgl. Erläuterung 7).

## 26. Sonstige Erlöse

	2005	2004
Aktivierte Eigenleistungen	1 895	1 608
Sonstige Erlöse	125	1 117
Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	1	2
<b>Total Sonstige Erlöse</b>	<b>2 021</b>	<b>2 727</b>

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

## 27. Personalaufwand

	2005	2004
Gehälter	4 233	4 494
Sozialversicherung	406	449
Personalvorsorgepläne im Beitragsprimat	62	184
Personalvorsorgepläne im Leistungsprimat	1 244	39
Entschädigung Verwaltungsrat	504	368 <sup>1</sup>
Erfolgsbeteiligung und aktienbasierte Vergütungen	3 304	0
Externe Weiterbildungskosten	114	53
Sonstiger Personalaufwand	741	405
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>10 608</b>	<b>5 992</b>
Personalbestand per 31. Dezember (Stellenprozente)	32,9	33,9
Durchschnittlicher Personalbestand (Stellenprozente)	34,4	31,9

## 28. Betriebsaufwand

	2005	2004
Raumkosten	855	598
Einkaufs- und Verkaufsprovisionen an Dritte	1 719	1 264
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	58	69
Kapitalsteuern	297	554
Sonstiger Betriebsaufwand	1 387	1 003
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>4 316</b>	<b>3 488</b>

Die verstärkten Aktivitäten im Bereich des Verkaufs von Wohnobjekten und dem Einkauf neuer Anlageobjekte führte zum entsprechenden Anstieg der Aufwendungen für Einkaufs- und Verkaufsprovisionen.

<sup>1</sup> Im Vorjahr wurde diese Position unter dem Verwaltungsaufwand ausgewiesen.

**29. Verwaltungsaufwand**

	2005	2004
Beratungsaufwand	1 173	949
Beratungsaufwand von nahestehenden Personen	236	297
Sonstiger Verwaltungsaufwand	57	88
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 466</b>	<b>1 334</b>

**30. Abschreibungen und Amortisationen**

	2005	2004
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	207	336
Amortisationen auf immateriellen Anlagen	0	2 214
<b>Total Abschreibungen und Amortisationen</b>	<b>207</b>	<b>2 550</b>

Die Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen bestehen aus den ordentlichen Abschreibungen für Mobilien, Hardware und Fahrzeuge.

Die immateriellen Anlagen wurden im Vorjahr auf CHF 0.– abgeschrieben (vgl. Erläuterung 9).

**31. Finanzerfolg**

	2005	2004
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	79	160
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	101	33
Verkehrswertanpassung auf zum Verkauf verfügbaren Finanzanlagen	0	450
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>180</b>	<b>643</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand	-14 413	-13 094
Anpassung Wandelanleihe an Net Asset Value	0	-2 198
Wertberichtigung auf Finanzanlagen	0	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-14 413</b>	<b>-15 292</b>
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-14 233</b>	<b>-14 649</b>

Im Geschäftsjahr 2005 wurden Baukreditzinsen von Total TCHF 369 (Vorjahr TCHF 435) unter Promotion aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,59 % (Vorjahr 1,70 %).

Zur Verkehrswertanpassung der zum Verkauf verfügbaren Finanzanlagen siehe Erläuterung 10.

### 32. Steuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2005	2004
<b>Total Aufwand für laufende Steuern<sup>1</sup></b>	<b>6 331</b>	<b>4 351</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Latente Steuern aus Veränderung der temporären Differenzen	5 185	6 459
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen	–108	–798
<b>Total Aufwand für latente Steuern</b>	<b>5 077</b>	<b>5 661</b>
<b>Total Aufwand für Ertragssteuern</b>	<b>11 408</b>	<b>10 012</b>

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von TCHF 817 für Ertragssteuern aus den Vorperioden enthalten

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

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2005	2004
Konzernergebnis vor Steuern	47 477	38 637
Anwendbarer Steuersatz	25 %	25 %
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	11 869	9 659
Bildung laufende Steuern für Vorjahre	817	0
Bildung latenter Steueraktivten auf steuerlichen Verlustvorträgen	–108	–798
Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen	–74	–30
Nicht-Aktivierung von steuerlichem Nutzen aus diesjährigen Verlustvorträgen	0	138
Steuerlich nicht wirksame Aufwände/Erträge	0	554
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	–527	637
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	–565	
Übrige Effekte	–4	–148
<b>Total Steuern</b>	<b>11 408</b>	<b>10 012</b>

Der Steuereffekt von CHF 1,2 Mio. auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionskosten, welche im Rahmen der Kapitalerhöhung angefallen sind, wurden ebenfalls im Eigenkapital erfasst. Im Vorjahr wurden keine laufenden Steuern im Eigenkapital verbucht.

Beim anwendbaren Steuersatz des Berichtsjahres handelt es sich um einen Mischesatz. Dieser berücksichtigt, dass bei Gewinnen, die der Kantons- und Gemeindesteuer unterliegen, derzeit im Schnitt ein Satz von 22 % (inkl. direkte Bundessteuer) massgebend ist, während Liegenschaftengewinne, die der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen, mit Steuersätzen von bis zu 35 % (inkl. direkte Bundessteuer) besteuert werden.

<sup>1</sup> Darin sind Grundstücksgewinnsteuern von CHF 3,0 Mio. (Vorjahr CHF 2,6 Mio.) enthalten.

### 33. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2005	2004
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	127	275
Promotion	89 538	10 564
Anlageliegenschaften	725 023	610 046
Anlageliegenschaften im Bau	8 337	0
<b>Buchwert der verpfändeten Aktiven</b>	<b>823 025</b>	<b>620 885</b>

Es handelt sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 482,2 Mio. (Vorjahr CHF 361,4 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 11).

Zusätzlich sind zur Sicherung von Hypothekarkrediten auch zukünftige Mieteinnahmen von 16 Liegenschaften verpfändet.

### 34. Operatives Leasing

#### Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2005	2004
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	494	465
Miet- und Leasingverpflichtungen 2 bis 5 Jahre	51	901
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>545</b>	<b>1366</b>

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 562 (Vorjahr TCHF 642).

## Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2005	Geschäfts-liegenschaften	Wohn-liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahr	39 712	590	40 302
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	111 325	1 435	112 760
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	41 617	360	41 977
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>192 654</b>	<b>2 385</b>	<b>195 039</b>

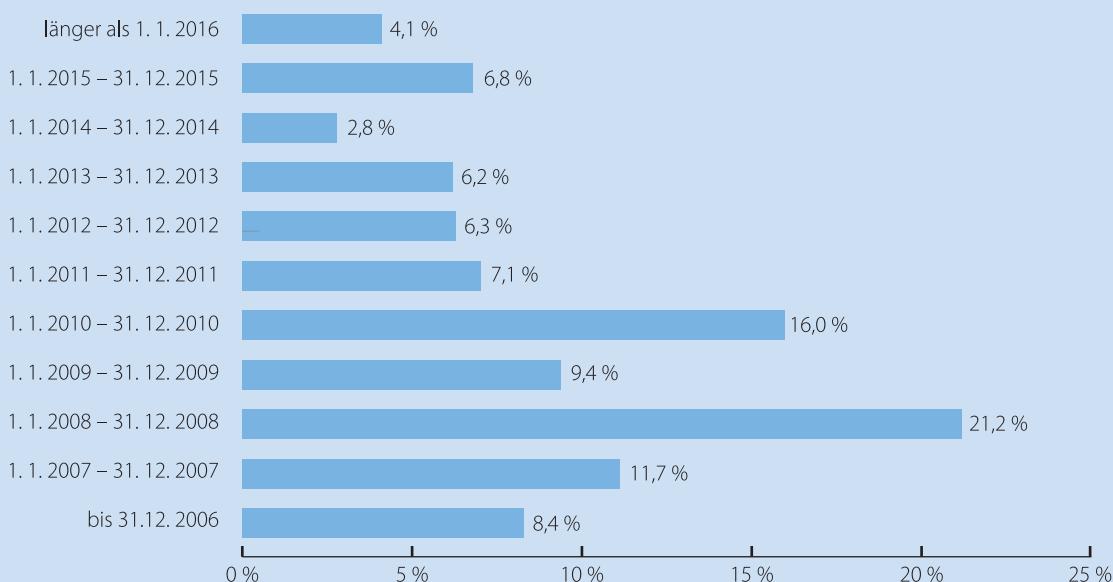
Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinssatz gebunden. Per 31.12.2005 stammen 76 % (CHF 38,3 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die überwiegende Mehrheit dieser Verträge enthält eine 100 %-Anpassung an den Index.

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
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>137 238</b>	<b>3 315</b>	<b>140 553</b>

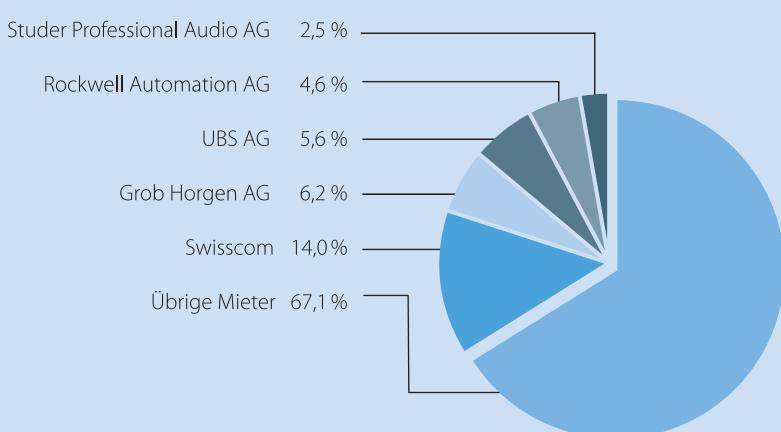
Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	2005	2004
	Anteil in %	Anteil in %
Swisscom-Gruppe	14,0 %	15,0 %
Grob Horgen AG	6,2 %	n/a
UBS AG	5,6 %	4,6 %
Rockwell Automation AG	4,6 %	5,5 %
Studer Professional Audio AG	2,5 %	2,9 %

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit (per 31. 12. 2005)



Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31. 12. 2005)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind aus Erläuterung 22 ersichtlich.

## 35. Finanzielles Risikomanagement

### 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 Promotion. Bei Anlageliegenschaften wird dem Zinsrisiko in der Regel durch den Abschluss von langjährigen Festzinshypothen Rechnung getragen. Es werden nach Bedarf auch derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung eingesetzt. Die Promotionen sind ausschliesslich kurzfristig finanziert.

Im Berichtsjahr wurden für Hypotheken im Betrag von CHF 26,7 Mio., welche 2006/07 zur Rückzahlung fällig werden, Refinanzierungsvereinbarungen eingegangen, welche bereits auch den Zinsatz für die neue Laufzeit im Voraus fixieren (Forward Rate Agreement, vgl. Erläuterung 11).

Bei Mietverträgen für Geschäftsliegenschaften besteht in der Regel eine Indexklausel auf der Basis des Konsumentenpreisindex. 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 Entwicklungsobjekten Wohneigentum 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 30,0 Mio. (Vorjahr CHF 29,1 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 (= Libierungsbetrag) festgelegt. Dieses Optionsprogramm läuft seit dem 1. Juli 2000, und das Reglement wurde aufgrund der Neuregelung der Mitarbeitererfolgsbeteiligung per 1. Januar 2005 aktualisiert.

Im Weiteren wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung im Jahr 2001 einmalig Optionen für den erfolgreichen Aufbau der Mobimo-Gruppe zugesprochen. Diese Optionen sind an keine Leistungsbedingungen geknüpft.

Die Optionen für den erfolgreichen Aufbau der Gruppe sind seit dem Börsengang vom 23. Juni 2005 ausübbar.

Die beschlossenen/ausgegebenen Optionen zeigen sich wie folgt:

Gewährungszeitpunkt	2005	2004
– Für erfolgreichen Aufbau der Gruppe	21.11.01	13 000
– Aus Gewinnbeteiligung 2000	21.11.01	55 900
– Aus Gewinnbeteiligung 2001	28.08.02	18 725
– Aus Gewinnbeteiligung 2002		0
– Aus Gewinnbeteiligung 2003		0
– Sonderzuteilung Geschäftsleitung 2004	31.12.04	2 293
– Aus Gewinnbeteiligung 2005	01.01.05	8 592
Total beschlossene/ausgegebene Optionen	98 510	89 918
Ausgeübte Optionen	0	0
Verfallene Optionen	0	0
<b>Total beschlossene/ausgegebene Optionen 31. Dezember</b>	<b>98 510</b>	<b>89 918</b>
<b>Ausübbare Optionen</b>	<b>37 425</b>	<b>24 400</b>

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht jeweils dem Nennwert zum Ausübungzeitpunkt. Aufgrund der Nennwertreduktion vom 12. Mai 2005 hat sich der Ausübungspreis von CHF 83.– auf CHF 74.– reduziert. Im Vorjahr fand ebenfalls eine Nennwertreduktion statt. Der Ausübungspreis reduzierte sich dadurch von CHF 90.– auf CHF 83.–.

Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten individuell wählbare Sperrfristen zwischen drei und zehn 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 für alle Optionen ab Ausgabetermin zehn Jahre.

Der Verkehrswert für die in 2005 gewährten Optionen wurde auf Basis des Black-Scholes-Modells berechnet. Für die Berechnung wurden folgende Parameter verwendet:

Aktienpreis	CHF 188.00
Ausübungspreis	CHF 58.00
Volatilität	10 %
Erwartete Dividenden	2 %
Risikoloser Zinssatz	2,05 %

Als Volatilität wurde die Volatilität einer Peergroup mit vergleichbaren kotierten Immobiliengesellschaften verwendet.

### 37. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Am Bilanzstichtag gibt es Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben aus den Liegenschaften im Bau (ohne Promotion) von insgesamt CHF 3,6 Mio. (Vorjahr CHF 18,8 Mio.). Die Verpflichtungen bestehen für den Neubau der Geschäftsliegenschaft Küsnacht, Seestrasse.

### 38. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen Eventualverpflichtungen im Totalbetrag von CHF 1,7 Mio. in Form von Bankgarantien für die Sicherstellung von Grundstücksgewinnsteuern.

### 39. Bedeutende Aktionäre

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

31. Dezember	2005	2004
Chasellas Global	13,1 %	23,1 %
L. Green	12,2 %	19,8 %
Posen-Stiftung	4,9 %	9,3 %
Dr. A. Meili	4,4 %	8,6 %
Pensionskasse Kanton Zug	4,4 %	5,8 %

### 40. Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen gehören Aktionäre, welche einen wesentlichen Einfluss auf Mobimo ausüben können, der Verwaltungsrat und das Management, die von Verwaltungsräten der Mobimo-Gruppe kontrollierten Gesellschaften und die Personalvorsorgestiftung der Mobimo. Zu den von Verwaltungsräten kontrollierten Gesellschaften 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 Geschäftsleitung folgende Entschädigungen bezogen (in TCHF):

	2005	2004
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	3 993	1 575
davon entfallen auf		
Gehälter	2 917	1 534
Beiträge an Pensionskassen	40	41
Aktienbasierte Vergütungen	1 036	0

Im Rahmen des bestehenden Optionsprogrammes (vgl. Erläuterung 36) wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung in den Jahren 2000, 2001, 2004 und 2005 Optionen gewährt:

Gewinnbeteiligung 2000, 2001 und Sonderzuteilung 2004 76 918 Optionen

Entschädigung für den erfolgreichen Aufbau der Gruppe 13 000 Optionen

Gewinnbeteiligung 2005 8 592 Optionen

Weitere Details zum bestehenden Optionsprogramm sind aus Erläuterung 36 ersichtlich. Der Verwaltungsratspräsident hält insgesamt 4,4 % der Aktienanteile an Mobimo. Die Aktienanteile der weiteren bedeutenden Aktionäre sind aus Erläuterung 39 ersichtlich.

Es bestehen folgende weiteren Beziehungen zu den nahestehenden Personen:

Die Büroräumlichkeiten der Mobimo Verwaltungs AG in Zollikon an der Seestrasse sind Eigentum des Verwaltungsratspräsidenten der Mobimo Holding AG. Die jährlichen Mietzahlungen beliefen sich in 2005 auf TCHF 496 (Vorjahr TCHF 503). Die Mieten entsprechen marktüblichen Ansätzen.

In der Erfolgsrechnung sind für Dienstleistungen (Buchführung, Steuer- und Rechtsberatung) zu Gunsten Bättig Treuhand AG TCHF 323 (Vorjahr TCHF 297) und TCHF 61 zu Gunsten Dr. Kurt Bättig Consulting enthalten. Weiter sind für Bauleistungen zu Gunsten Interpool Immobilien AG TCHF 376 (Vorjahr TCHF 241), Beratungsleistungen zu Gunsten der Ledermann AG TCHF 75 (Vorjahr TCHF 0) und Dienstleistungen zu Gunsten der Privatbankiers Reichmuth & Co. TCHF 45 (Vorjahr TCHF 0) enthalten.

In den Geschäftsjahren 2004 und 2005 erfolgten keinerlei Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften von oder an nahestehende Personen. Ebenso wenig wurden Kommissionen für die Vermittlung von Immobilien an Verwaltungsrat oder nahestehende Personen bezahlt.

#### 41. Konzerngesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs-methode
Mobimo Holding AG	Luzern	192 411		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
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 20. März 2006 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 23. Mai 2006. Es sind keine Ereignisse zwischen dem

31. Dezember und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2005 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

Im Februar 2006 wurde das Bauland Herrliberg Schipfplateau, mit 5 066 m<sup>2</sup> für CHF 15,2 Mio. erworben. Weiter wurden ebenfalls im Februar als Erweiterung zum bestehenden Grundstück 904 m<sup>2</sup> Bauland in Birmensdorf, Reppischtalstrasse für CHF 1,2 Mio. erworben.

## 1.7 Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachts-kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
<b>Bauland</b>					
Birmensdorf	Reppischtalstrasse	6 898	Nein	Nov 05	
Flawil	Mittlerer Botsberg 1	19 847	Nein	Okt 05	
Herrliberg	Forchstrasse 53	1 340	Nein	Nov 05	
Horgen	Brunnenwiesliweg 7	2 548	Nein	Nov 05	
Horgen	Seestrasse 43–45, 55–59	12 591	Nein	Nov 05	
Horgen	Stockerstrasse 27–29	5 490	Nein	Nov 05	
Horgen	Stockerstrasse 40–42	14 680	Nein	Nov 05	
Männedorf	Hofen	13 069	Nein	Jan 05	
Zumikon	Langwissstrasse 24	4 157	Nein	Sept 00	
Zürich	Am Oeschbrig	724	Nein	Okt 05	
Zürich	Katzenbach	13 349	Nein	Okt 04 / Feb 05	
Zürich	Mutschellenstrasse 150–156	1 852	Nein	Jun 05 / Dez 05	
		<b>97 449</b>			
<b>Immobilien im Bau</b>					
Erlenbach	Laubholzstrasse 41	2 765	Nein	Nov 02	
Kilchberg	Seestrasse 104	2 190	Nein	Nov 01	
Meggen	Obergrube	9 848	Nein	Jan 02	
Zürich	Kürberghang II	2 633	Nein	Mai 01	
Zürich	Kürberghang III	1 575	Nein	Nov 01	
Zürich	Naglerwiesenstrasse 1/3	2 182	Nein	Apr 05	
Zürich	In der Sommerau 8	4 903	Nein	Mai 03	
		<b>26 096</b>			
<b>Fertig gestellte Immobilien</b>					
Areuse	Chemin des Pinceleuses 6/8	6 704	Nein	1988/90	Jun 98
Bülach	Engelswisen	3 158	Nein	2004/05	Aug 04
Hinwil	Sonnenhofstrasse 19/21a/21b Gstaldenstrasse 18a/18b	7 017	Nein	1987/88	Mai 05
Zofingen	Fliederstrasse 9/11/13	4 288	Nein	1976	Dez 96
Zürich	Allenmoosstrasse 64	610	Nein	1982	Jan 04
Zürich	Kürberghang I	4 351	Nein	2004/05	Sept 01
Zürich	Bläsistrasse 7/9/11	1 470	Nein	1947	Jun 03
Weisslingen	Steinacker	2 015	Nein	2004/05	Jan 04
Wohlen	Bünzhof	648	Nein	2002	Nov 00
		<b>30 261</b>			

<sup>1</sup> DEFH = Doppeleinfamilienhaus, REFH = Reiheneinfamilienhaus, TEFH = Terrasseneinfamilienhaus, STWE = Stockwerkeigentum.

Projektbeschrieb <sup>1</sup>	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31. 12. 2005	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 31. 12. 2005 in TCHF	Verkaufsstand 31. 12. 2005
36 STWE offen	30 575 offen	in Planung	2006/07	6 335	0/36 offen
7 STWE offen	7 775 offen	Bauprojekt	2006/07	3 018	0/7 offen
offen	offen	in Planung	offen	4 123	offen
offen	offen	in Planung	offen	11 771	offen
offen	offen	in Planung	offen	8 343	offen
offen	offen	in Planung	offen	33 526	offen
32 STWE Bauland	32 360 offen	Bauprojekt	2006/07	9 702	0/32 offen
5 STWE offen	5 257 offen	in Planung	2006/07	2 017	0/5 offen
22 STWE	19 171	in Planung	2006/07	5 739	0/22
	<b>95 138</b>			<b>111 385</b>	
6 TEFH 12 STWE 21 STWE / 8 DEFH	17 150 15 627 28 550	im Verkauf	2005/06	10 333 11 600 6 809	6/6 11/12 20/29
12 STWE	13 282	im Verkauf	2005/06	6 441	9/12
6 STWE	8 042	im Verkauf	2005/06	4 524	6/6
16 STWE	19 816	im Verkauf	2005/06	7 973	6/16
22 STWE	28 584	im Verkauf	2004/06	21 239	22/22
	<b>131 051</b>			<b>68 919</b>	
26 STWE 18 STWE	8 871 11 718	im Verkauf		83 9 233	26/26 4/18
43 STWE 28 STWE 7 STWE 18 STWE 18 STWE 6 DEFH 9 STWE	17 541 8 547 4 890 24 756 8 545 5 085 3 269	im Verkauf		13 256 1 582 917 43 388 4 196 870	9/43 22/28 6/7 18/18 17/18 1/6 7/9
	<b>93 222</b>			<b>30 568</b>	

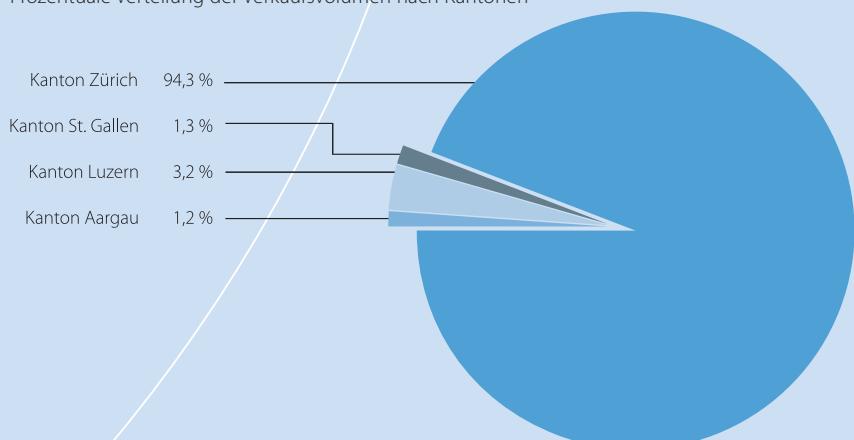
## Geografische Verteilung der Promotion

Am 31. Dezember 2005 waren 28 Promotionen bilanziert, davon

- 22 Neubauprojekte (Vorjahr 17)
- 6 Umwandlungsprojekte (Vorjahr 7).

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

Prozentuale Verteilung der Verkaufsvolumen nach Kantonen



## 1.8 Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovations-jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Mai 04	1975	1998
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Jun 01	1967	2003
Aarau	Industriestrasse 28	Jun 01	1974	
Aarau	Thorfeldstrasse (Parkhaus)	Jun 01	1973	1994
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Jun 04	1972	1988
Basel	Gerbergasse 74/76; Lohnhofgässlein 10	Jul 98	1860	1983
Buchs	Webereiweg 3; Weierweg 6	Jun 01	1924/1994	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept 05	1969	1995
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 99	1975	2000
Frauenfeld	Zürcherstrasse 237/237a/239; Bahnhofstrasse 92	Dez 99	1909	1989
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Nov 05	1983	
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Nov 00	1989	1991
Horgen	Seestrasse 80	Nov 05	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov 05	1998	
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Nov 04	1981	2002
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept 05	1987	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 04	1986	
Lausanne	Avenue des Boveresses 44	März 00	1984	
Meggen	Neuhausstrasse 3	Okt 05	1977	
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Sept 05	1953	1992
Oberglatt	Aspstrasse 12	Sept 05	1990	
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	Jul 01	1996	
Olten	Hauptgasse 11	Dez 98	1960	1998
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Feb 99	1974	2002
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Okt 01	1983	
Schaffhausen	Stauffacherstrasse 36	Sept 05	1991	
Schwerzenbach	Bahnstrasse 5	Okt 01	1972	1989
St. Blaise	Avenue des Pâquier 22	Dez 00	1990	
St. Gallen	Lerchentalstrasse 27/29	Feb 01	1984/1992	
St. Gallen	Schochengasse 6	Feb 04	1974	2000
St. Gallen	Wassergasse 42/44	Feb 04	1966	2000
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Feb 04	1998	
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Dez 00	1981	2002
Winterthur	Im Hölderli 26	Dez 99	1980	1993
Winterthur	Marktgasse 34	Dez 95	1972	
Winterthur	Museumstrasse 3 (Palmhof)	Dez 98	1970	2002
Zürich	Fellenbergstrasse 272/276	Jan 01	1933/1971	
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 98	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo-Hochhaus)	Nov 99	1974	2001
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 99	1972	
Zürich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Mai 98	1950	
Zürich	Siewerdstrasse 105	Jun 01	1984	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Jun 00	1990	
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	März 02	1963/1968/1985	
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Sept 97	1992	
45	Anlageobjekte Geschäfts liegenschaften			
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Okt 99	1991	
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Aug 03	1984	
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Jun 05	1983/1986	
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 00	1965	1983
Hombrechtikon	Im Zentrum 10/12/14	Jun 02	1994	
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 05		
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 01	1982	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 01	1976	
Spreitenbach	Industriestrasse 164	Apr 01	1975	
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Dez 04	1900	2002
Weisslingen	Dorfstrasse 6/8/10/12	Dez 00	1830/1961	
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 99	1994	2002
Wohlen	Zentralstrasse 34	Dez 98	1900/1990	
13	Entwicklungsobjekte Geschäfts liegenschaften			
58	Liegenschaften			

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2005 in % vom Verkehrswert

<sup>2</sup> Mietzinsausfall durch Leerstand in % vom Bruttosollmiettertrag

Marktwert wert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand 1.1.–31.12.2005 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2005 in %
22 010		8,0	1 754	6,0	4,2
10 340		8,1	837	0,0	0,0
13 510		8,4	1 134	0,0	0,0
5 581		6,7	374	0,0	0,0
17 040		7,6	1 289	7,6	11,5
7 212		6,5	467	0,2	0,0
13 500		7,3	981	0,0	0,0
2 856		6,3	179	0,0	0,0
26 250		6,8	1 790	9,9	4,9
4 131		8,7	358	0,7	8,4
11 000		7,9	871	4,9	2,8
7 034		8,3	583	10,3	8,2
7 729		6,9	532	0,0	0,0
30 070		8,6	2 600	0,0	0,0
12 230		7,8	957	18,5	21,9
10 290		6,6	679	0,0	0,0
35 790		8,2	2 934	3,3	4,3
4 179		9,3	390	11,8	7,9
7 490		8,4	627	0,0	0,0
3 590		6,8	245	0,0	0,0
20 050		8,7	1 734	18,4	15,1
7 128		8,9	636	16,5	17,3
3 386		7,5	255	0,0	0,0
6 131		10,8	663	8,4	7,8
5 121		10,9	557	0,1	0,0
8 351		6,7	558	0,0	0,0
4 943		8,2	403	0,3	0,0
3 330		9,4	312	1,5	0,8
13 000		8,6	1 117	24,6	25,0
15 430		6,6	1 014	0,0	0,0
13 140		6,9	909	0,6	3,7
12 130		6,3	763	0,0	0,0
7 811		7,9	620	0,0	0,0
4 609		9,8	452	0,0	0,0
3 832		6,0	229	0,0	0,0
6 575		7,6	498	0,0	0,0
5 873		8,1	477	3,3	1,0
7 425		7,0	519	17,8	9,5
55 705		6,2	3 159	0,1	0,0
15 740		7,0	1 104	19,5	47,9
5 863		5,2	305	0,0	0,0
5 945		7,1	423	10,1	20,0
37 490		5,4	2 041	0,0	0,0
13 780		7,2	992	8,8	5,1
7 813		6,2	487	3,6	0,0
<b>542 433</b>	<b>455 678</b>	<b>7,3</b>	<b>39 808</b>	<b>5,1<sup>3</sup></b>	<b>6,1</b>
13 280		6,8	904	8,2	1,1
6 354		9,1	578	28,9	35,8
8 644		9,1	787	14,2	19,5
19 020		7,2	1 371	9,5	7,0
14 080		8,6	1 209	12,3	13,2
3 187					100,0
15 000		9,9	1 478	36,0	29,8
16 970		8,6	1 465	14,1	6,8
6 649		12,1	808	20,0	19,4
3 160		7,4	234	93,4	46,8
7 002		15,0	1 051	36,9	40,3
16 250		8,1	1 317	17,4	14,6
4 085		7,7	315	25,6	23,3
<b>133 681</b>	<b>120 958</b>	<b>8,6</b>	<b>11 517</b>	<b>21,4<sup>3</sup></b>	<b>30,5</b>
<b>676 114</b>					

<sup>3</sup> Gewichteter Leerstand in % vom Bruttosollmietertrag

## 1.8 Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 998	Nein
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Alleineigentum	3 657	Ja (unbedeutend)
Aarau	Industriestrasse 28	Alleineigentum	3 639	Ja (unbedeutend)
Aarau	Thorfeldstrasse (Parkhaus)	Alleineigentum	2 339	Ja (unbedeutend)
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Alleineigentum	8 792	Nein
Basel	Gerbergasse 74/76; Lohnhofgässlein 10	Alleineigentum	318	Ja (Branchenzugehörigkeit)
Buchs	Webereiweg 3; Weierweg 6	Alleineigentum	6 705	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (929/1000)	4 368	Ja (Code D) <sup>4</sup>
Frauenfeld	Zürcherstrasse 237/237a/239; Bahnhofstrasse 92	Alleineigentum	2 761	Nein
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Alleineigentum	7 748	Keine Angaben
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Alleineigentum	4 254	Nein
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	3 117	Nein
Horgen	Seestrasse 93	Alleineigentum	10 767	Ja
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Alleineigentum	4 058	Ja
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Alleineigentum	1 448	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	28 641	Nein
Lausanne	Avenue des Boveresses 44	Alleineigentum	6 521	Nein
Meggen	Neuhausstrasse 3	Alleineigentum	6 661	Nein
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Alleineigentum	496	Nein
Oberglatt	Aspstrasse 12	Alleineigentum	32 149	Nein
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	STWE (921/1000)	5 270	Nein
Olten	Hauptgasse 11	Alleineigentum	306	Nein
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Alleineigentum	9 658	Ja
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Baurecht auf Teilparzelle	553	Nein
Schaffhausen	Stauffacherstrasse 36	Alleineigentum	2 709	Nein
Schwerzenbach	Bahnstrasse 5	Alleineigentum	2 758	Nein
St. Blaise	Avenue des Pâquier 22	Alleineigentum	3 176	Kein Kat.
St. Gallen	Lerchentalstrasse 27/29	Alleineigentum	5 320	Ja (unbedeutend)
St. Gallen	Schochengasse 6	Alleineigentum	1 316	Nein
St. Gallen	Wassergasse 42/44	STWE (814/1000)	1 714	Nein
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Alleineigentum	1 373	Nein
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Alleineigentum	8 953	Ja (Code D) <sup>4</sup>
Winterthur	Im Hölderli 26	Alleineigentum	8 000	Ja
Winterthur	Marktgasse 34	STWE (144/1000)	623	Nein
Winterthur	Museumstrasse 3 (Palmhof)	STWE (893.6/1000)	2 550	Nein
Zürich	Fellenbergstrasse 272/276	Alleineigentum	4 113	Ja (Code D) <sup>4</sup>
Zürich	Friedaustrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo-Hochhaus)	Alleineigentum	2 714	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Siewerdstrasse 105	Alleineigentum	1 403	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)
45	Anlageobjekte Geschäfts liegenschaften		216 300	
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Alleineigentum	4 415	Nein
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Alleineigentum	3 311	Nein
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Alleineigentum	3 000	Ja (Code D) <sup>4</sup>
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 719	Ja (Tankstelle – Code D) <sup>4</sup>
Hombrechtikon	Im Zentrum 10/12/14	Alleineigentum	4 326	Ja
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	4 303	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Ja
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Ja
Spreitenbach	Industriestrasse 164	Alleineigentum	11 739	Nein
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Alleineigentum	219	Nein
Weisslingen	Dorfstrasse 6/8/10/12	Alleineigentum	15 725	Ja
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) <sup>4</sup>
Wohlen	Zentralstrasse 34	Alleineigentum	3 189	Nein
13	Entwicklungsobjekte Geschäfts liegenschaften		80 650	
58	Total Geschäfts liegenschaften			

<sup>4</sup> Code D, Abklärung im Rahmen von Bauvorhaben

Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 215	65,6	0,0	9,1	0,7	24,6
GH	3 947	76,8	0,0	16,4	0,0	6,7
GH	9 937	2,3	0,0	80,5	1,0	16,2
Parking	0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	8 744	19,3	33,5	26,0	1,3	19,9
WH + GH	1 176	8,3	39,1	0,0	34,3	18,3
GH	3 979	97,2	0,0	0,0	0,0	2,8
GH	880	62,2	18,0	0,0	0,0	19,9
GH	9 057	45,0	0,0	44,0	0,0	11,1
GH	3 607	75,7	0,0	0,0	0,0	24,3
GH	6 575	43,7	0,0	42,8	1,6	11,8
GH	3 003	64,8	0,0	18,0	4,1	13,1
GH	2 171	83,4	0,0	0,0	0,0	16,6
GH	19 099	0,0	0,0	86,4	0,0	13,6
WH + GH	4 867	44,5	27,7	0,0	15,8	12,0
GH	2 529	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
GH	26 414	27,8	12,7	38,8	1,0	19,6
GH	3 091	31,2	15,6	0,0	0,0	53,2
GH	4 103	31,8	0,0	0,0	0,0	68,2
GH	1 413	57,3	17,0	0,0	0,0	25,7
GH	13 754	19,2	0,0	72,0	0,8	8,0
GH	4 842	58,2	0,0	35,8	0,0	6,1
WH + GH	1 431	13,7	15,0	8,4	50,7	12,2
GH	6 425	27,8	0,0	51,3	0,0	21,0
GH	2 247	41,5	24,8	0,0	9,7	23,9
GH	3 020	50,5	17,1	0,0	0,0	32,4
WH + GH	2 390	37,3	6,9	0,0	21,3	34,4
GH	2 541	39,1	22,9	22,4	0,0	15,5
GH	7 488	35,9	28,4	14,8	0,0	20,9
GH	4 504	95,6	0,0	0,0	0,0	4,4
GH	3 831	89,9	0,0	0,0	2,9	7,2
GH	3 581	73,1	0,0	0,0	0,0	26,9
GH	6 161	20,6	0,0	0,0	0,0	79,4
GH	3 490	31,2	0,0	61,0	0,0	7,7
GH	447	0,0	44,7	0,0	0,0	55,3
GH	3 079	64,8	0,0	0,0	9,7	25,5
GH	3 336	22,2	0,0	60,3	8,8	8,8
GH	2 496	65,0	0,0	3,6	0,0	31,4
GH	12 446	88,1	0,0	0,0	6,2	5,7
GH	5 196	81,2	0,0	0,0	1,4	17,4
GH	501	60,7	17,0	0,0	0,0	22,4
GH	1 847	96,0	0,0	0,0	0,0	4,0
GH	5 667	70,9	2,4	0,0	0,0	26,7
GH	3 952	69,0	5,6	0,0	0,0	25,4
WH + GH	1 994	48,9	0,0	6,5	30,7	13,8
	<b>234 473</b>	<b>44,4</b>	<b>6,2</b>	<b>29,2</b>	<b>2,5</b>	<b>19,6</b>
GH	7 400	26,9	0,0	52,4	1,9	18,7
GH	4 399	82,8	5,0	0,0	0,0	12,2
GH	7 506	18,7	0,0	67,7	1,4	12,2
GH	11 540	18,3	11,8	25,8	0,0	44,1
WH + GH	6 365	13,6	23,3	15,4	35,1	12,6
Bauland	12 097	37,7	0,0	15,7	30,8	15,7
GH	13 556	22,9	45,8	0,0	0,0	31,3
GH	13 169	53,9	0,0	6,8	1,9	37,4
GH	11 003	9,4	0,0	46,0	0,0	44,7
GH	1 053	86,6	6,7	0,0	0,0	6,6
GH	13 177	46,8	1,5	35,0	1,0	15,7
GH	10 656	0,0	0,8	82,8	0,0	16,4
GH	1 598	56,6	22,3	0,0	0,0	21,2
	<b>113 519</b>	<b>28,7</b>	<b>8,5</b>	<b>29,1</b>	<b>5,6</b>	<b>24,6</b>

## 1.9 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovations-jahr
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov 05	1966	1997/2001
Bülach	Zürichstrasse 52/54/56	Aug 04	2005	
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Jul 99	1958/1991	
Hinwil	Sonnenhofstrasse 3/5/7/9/11/13	Apr 05	1967/1968	1995
Kloten	Dorfstrasse 62	Dez 97	1975	
Niedererlinsbach	Weiherstrasse 17	Mai 95	1970	1989
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 01	1897	1987
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Apr 99	1969	2003
Zürich	Zweiierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82	Feb 99	1991	
<b>9</b>	<b>Liegenschaften</b>			

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks-fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachts-kataster	Objekt-beschrieb
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 325	Keine Angaben	MFH
Bülach	Zürichstrasse 52/54/56	Alleineigentum	7 896	Keine Angaben	MFH
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Alleineigentum	2 660	Nein	WH + GH
Hinwil	Sonnenhofstrasse 3/5/7/9/11/13	Alleineigentum	3 230	Nein	WH
Kloten	Dorfstrasse 62	Alleineigentum	2 060	Nein	1 MFH
Niedererlinsbach	Weiherstrasse 17	STWE (1000/1000)	1 090	Nein	1 MFH
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Alleineigentum	361	Nein	2 WH + GH
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	609	Nein	WH + GH
Zürich	Zweiierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82	Alleineigentum	880	Nein	WH + GH
<b>9</b>	<b>Liegenschaften</b>		<b>23 111</b>		

## 1.10 Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	Baujahr
Küsnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sep 02	2005/06 <sup>5</sup>
Zürich	Hardturmstrasse 82/90	Alleineigentum	Aug 05	in Projektierung <sup>6</sup>
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Alleineigentum	Dez 05	in Projektierung <sup>6</sup>
<b>3</b>	<b>Liegenschaften</b>			

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2005 in % vom Verkehrswert

<sup>2</sup> Mietzinsausfall durch Leerstand in % vom Bruttosollmiettertrag

<sup>3</sup> Kein Leerstand aufgrund einer bestehenden Mietzinsgarantie

<sup>4</sup> Gewichteter Leerstand in % vom Bruttosollmiettertrag

<sup>5</sup> Erstellung einer selbstgenutzten Geschäftsliegenschaft

<sup>6</sup> Projektierung von Wohnliegenschaften

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand 1.1.–31.12.2005 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2005 in %
8 309		6,0	498	0,0	0,0
16 030		6,0	963	0,0 <sup>3</sup>	89,8
5 343		7,0	376	0,1	0,0
8 019		7,0	562	0,2	0,0
5 372		7,9	424	3,8	2,1
1 491		7,1	106	28,2	13,6
6 085		6,1	372	0,2	0,0
8 772		5,7	501	8,0	0,0
13 550		6,1	824	2,0	0,0
<b>72 971</b>	<b>61 200</b>	<b>6,3</b>	<b>4626</b>	<b>3,1<sup>4</sup></b>	<b>21,0</b>

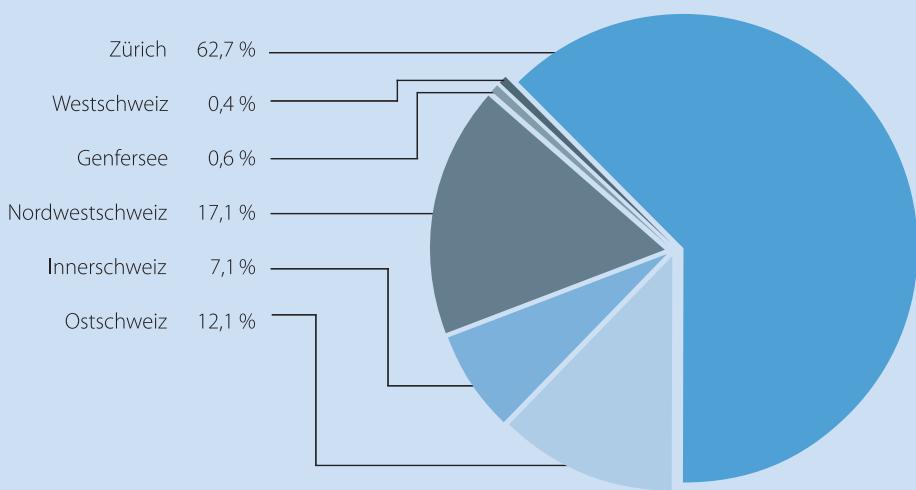
Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	1–1½- Zimmer- Wohnungen	2–2½- Zimmer- Wohnungen	3–3½- Zimmer- Wohnungen	4–4½- Zimmer- Wohnungen	5 und mehr Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
2 395	0	6	12	12	0	30	4,8
4 195	0	0	0	21	9	30	4,3
1 463	0	2	3	3	0	8	51,9
2 992	0	9	31	8	0	48	0,0
1 344	46	1	0	0	0	47	0,0
640	0	0	0	7	0	7	0,0
1 442	0	0	7	3	0	10	40,8
987	21	0	0	0	0	21	50,5
3 064	6	1	10	4	0	21	41,5
<b>18 522</b>	<b>73</b>	<b>19</b>	<b>63</b>	<b>58</b>	<b>9</b>	<b>222</b>	<b>18,4</b>

Anlagekosten in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
9 221	2 287	nein	GH	1 884
8 337	2 920	nein	WH + GH	4 050
11 769	2 345	ja (Tankstelle)	WH + GH	7 200
<b>29 327</b>	<b>7 552</b>			<b>13 134</b>

## 1.11 Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften nach Wirtschaftsräumen

Am 31. Dezember 2005 waren 67 Anlageobjekte bilanziert, davon

- 58 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 50)
- 9 Wohnliegenschaften (Vorjahr 7).



Prozentuale Verteilung der am 31.12.2005 bilanzierten Verkehrswerte nach Wirtschaftsräumen



# Bericht des Konzernprüfers an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG

Als Konzernprüfer haben wir die auf den Seiten 18 bis 71 wiedergegebene Konzernrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang) der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2005 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 Schweizer Prüfungsstandards 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 sowie Artikel 13 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat



Jürg Meisterhans  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor



Reto Benz  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Luzern, 20. März 2006

# 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 2005 bewertet. Das relevante Portfolio umfasst insgesamt 66 Liegenschaften sowie ein unbebautes Grundstück<sup>1</sup>. Im Geschäftsjahr 2005 wurden 12 Liegenschaften und ein Baulandgrundstück neu erworben. Eine Liegenschaft im Bau wurde im Geschäftsjahr fertig gestellt und in den Anlagebestand übernommen. Drei Liegenschaften wurden verkauft. Im Weiteren wurden insgesamt fünf Liegenschaften innerhalb der Segmente umklassiert, ein Baulandgrundstück wurde mit der benachbarten Liegenschaft zusammengeführt<sup>2</sup>.

Auf der Basis unserer Einschätzung ergibt sich folgende Ergebnisübersicht:

	Anzahl	Fair Value per 31.12.2005 (CHF)	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31.12.2005 (CHF)	Brutto- rendite
Geschäfts liegenschaften	58	676 114 000	90,3 %	51 325 474	7,6 %
Wohnliegenschaften	9	72 971 000	9,7 %	4 625 648	6,3 %
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>749 085 000</b>	<b>100 %</b>	<b>55 051 122</b>	<b>7,5 %</b>

Zum Stichtag am 31. Dezember 2005 haben wir die Renditeliegenschaften auf der Basis der «Discounted Cash-Flow»-Methode bewertet. Die Liegenschaften sind uns aufgrund von früheren Bewertungen und Besichtigungen sowie der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen bekannt. Für die Aktualisierung der Bewertungen standen uns die aktuellen Mieterspiegel zum Stichtag sowie die Abgrenzung der getätigten Investitionen zur Verfügung. In Einzelfällen haben wir aufgrund von neuen Vertragsabschlüssen oder massgeblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen die Mietzinspotenziale, die Absorptionszeit für Leerstände sowie die Diskontierungssätze überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wir haben auf dieser Basis als unabhängiger Experte eine Bewertung der einzelnen Liegenschaften vorgenommen.

<sup>1</sup> Im Rahmen der Beurteilung wurden nur die Anlageliegenschaften sowie die genannten zwei Grundstücke bewertet. Die Beurteilung von Liegenschaften im Bau sowie fertig gestellten Immobilien (zum Verkauf/Promotion) sind nicht Bestandteil des Bewertungsmandats.

<sup>2</sup> Das Grundstück Hardturmstrasse 5 wurde in die Liegenschaft Hardturmstrasse 3, Zürich integriert.

### **Grundlagen der Bewertung**

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2005 von uns ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IFRS/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 anfallende Kosten und Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten enthalten.

Die Ermittlung des «Fair Value» erfolgt, mit Rücksicht auf den Paragrafen 45 der IFRS/IAS 40, unter Ausklammerung von zukünftigen wertvermehrenden Investitionen und damit verbundenen Mehrerträgen.

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

**Wüest & Partner AG**

Zürich, 9. März 2006



Matthias Arioli



Andreas Wirz

## 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 immobilien- 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 Mietzinseinnahmen.
- Entwicklungen auf dem relevanten, lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen bei der Ermittlung der Mietzinspotenziale.
- Veränderungen auf dem Kapital- bzw. Transaktionsmarkt beeinflussen die Festlegung der Diskontierungssätze. Im Weiteren ist die Alterung der Liegenschaften als wesentlicher Einflussfaktor zu beachten. Bei im Übrigen unveränderten Rahmenbedingungen bewirkt die Alterung innerhalb einer Jahresfrist zu einer Wertminderung in der Grössenordnung von rund 1% des Gebäudewertes<sup>1</sup>.

### Mieteinnahmen

Ausgangspunkt für die Bewertungen sind die effektiven Mietzinseinnahmen, wie sie im Mieterspiegel der Verwaltung zum Stichtag vom 31.12.2005 ausgewiesen werden. Diese Mietzinseinnahmen werden unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Bestimmungen und Konditionen in den Bewertungen berücksichtigt.

Für Verträge mit befristeter Laufzeit werden nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietdauer die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren, potenziellen Mieterträge 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 Verkaufslokaliitäten (Detailhandelsgeschäfte) werden mit Hilfe von Berechnungen von marktüblichen Umsatzzahlen plausibilisiert. Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassen, wird das Mietzinspotenzial auf der Basis der separierten, einzelnen Nutzungen ermittelt.

Echte mieterseitige 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 an den Erfahrungswerten der Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie den durch die verantwortlichen Organe der Mobimo Holding AG 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 Holding AG 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 der charakteristischen Bauteile sowie deren Erstellungskosten und dem aktuellen baulichen Zustand der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaften berechnet.

In Einklang mit den Bestimmungen der IFRS/IAS 40 werden massgebliche wertvermehrende Investitionen nicht berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere eine mögliche Umnutzung von Mietobjekten, die Realisierung bestehender Ausbau- oder Nutzungsreserven sowie eigentliche Projektentwicklungen.

<sup>1</sup> Die effektive Altersentwertung steht insbesondere in Abhängigkeit von der Konstruktionsart, vom Alter und vom Standort der spezifischen Liegenschaft.

### **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 Diskontierungssätze 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, Markt-risiken) sowie die spezifischen Immobilienrisiken (abhängig von den spezifischen Eigenschaften der Liegen-schaft und des Standortes) ermittelt und addiert.

### **Berücksichtigung der Teuerung**

In den Bewertungen wird die Teuerung über die Entwicklung der Cash-Flows implizit berücksichtigt. Bei den Mietträgen wird auf Stufe der einzelnen Mietverhältnisse der vertraglich verein-barte Anpassungsmodus an die Teue- rung bzw. der Überwälzungsgrad (bei-spielsweise Anpassung zu 80 % an die Entwicklung des Konsumentenpreis-index) unterlegt. Bei den Betriebs- und Unterhaltskosten wird in der Regel die volle Teuerung angenommen. Der ge-wählte Diskontierungssatz wird auf rea-ler Basis dargestellt.

## 2 Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

### 2.1 Bilanz per 31. Dezember

Alle Beträge in TCHF	2005	2004
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	647	3 720
Sonstige Forderungen – Dritte	57	0
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	8 619	310
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	0	29
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>9 323</b>	<b>4 059</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	332 436	222 436
– Darlehen Konzerngesellschaften	1 781	12 795
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>334 217</b>	<b>235 231</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>343 540</b>	<b>239 290</b>

Alle Beträge in TCHF	2005	2004
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten – Konzern	14	286
Verbindlichkeiten – Nahestehende	26	24
Verbindlichkeiten – Dritte	200	153
Wandelanleihe	0	17 616
Rückstellung Wandelanleihe	0	6 417
Passive Rechnungsabgrenzung – Konzern	66	197
Passive Rechnungsabgrenzung – Nahestehende	541	10
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	647	697
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 494</b>	<b>25 400</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Darlehen von Konzerngesellschaft	11 713	12 214
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>11 713</b>	<b>12 214</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>13 207</b>	<b>37 614</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	192 411	150 313
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	1 835	1 615
– Reserve für Agioeinzahlungen	91 880	15 696
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	33 832	29 726
– Jahresgewinn	10 375	4 326
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>330 333</b>	<b>201 676</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>343 540</b>	<b>239 290</b>

## 2.2 Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	2005	2004
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	8 583	989
Sonstige Erträge	0	–5
Beteiligungsertrag – Konzern	10 520	5 800
Beteiligungsertrag – Dritte	31	0
Finanzertrag – Konzern	309	419
Finanzertrag – Dritte	29	402
Veränderung Wertberichtigungen auf Finanzanlagen	0	450
Steuerertrag	108	0
<b>Total Erträge</b>	<b>19 580</b>	<b>8 055</b>
Personalaufwand	–1 557	–365
Verwaltungsaufwand – Konzern	–2	0
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	–318	0
Verwaltungsaufwand – Dritte	–6 978	–907
Zinsaufwand aus Darlehen – Konzern	–340	–197
Kapitaldienst Wandelanleihe	0	–2 198
Übriger Finanzaufwand – Nahestehende	0	–35
Übriger Finanzaufwand – Dritte	–7	–1
Steueraufwand	–3	–26
<b>Total Aufwand</b>	<b>–9 205</b>	<b>–3 729</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>10 375</b>	<b>4 326</b>

## 2.3 Anhang zur Jahresrechnung

### 1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2005 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 83.– auf CHF 74.– beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 21. Juni 2005 zusammen mit der Kapitalerhöhung («Harmonika-Verfahren»). Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 16,3 Mio. (Vorjahr CHF 12,6 Mio.) Die ordentliche Generalversammlung vom 12. Mai 2005 beschloss zudem eine Erhöhung des Aktienkapitals auf maximal CHF 182,1 Mio. (ohne Wandelanleihe) durch Ausgabe von bis zu 650 000 voll zu liberierenden Aktien mit einem Nennwert von CHF 74.–. Einschliesslich der Aktienkapitalerhöhung aus der Wandelanleihe beträgt das Aktienkapital per 31. Dezember 2005 CHF 192,411 Mio. und setzt sich aus 2 600 145 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 74.– zusammen (vgl. 1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis).

### 2. Wandelanleihe

	31. 12. 2005 TCHF	31. 12. 2004 TCHF
Wandelanleihe Nominalbetrag	0	17 616

Die Wandelanleihe war im Rahmen der Kapitalerhöhung vom November 2000 an Stelle von Aktien an ausländische Interessenten ausgegeben worden. Am 29.6.2005 wurden 139 145 Wandelrechte zu je CHF 117,60 in 139 145 Namenaktien der Mobimo Holding AG

von nominal CHF 74.– gewandelt. Die daraus resultierende Aktienkapitalerhöhung im Jahre 2005 beträgt für 139 145 Wandelrechte à CHF 74.– TCHF 10 297, das Agio wurde mit TCHF 6067 zugunsten der Reserven verbucht (139 145 Wandelrechte à

CHF 43,60). Der Differenzbetrag von TCHF 6417, welcher per Ende 2004 in der Position Rückstellungen passiviert war und den Wert zwischen dem NAV und dem Nominalwert der Wandelanleihe abbildete, wurde ebenfalls den Reserven zugewiesen.

### 3. Beteiligungen

Name	Sitz	Zweck	Aktienkapital In TCHF	Beteiligungsquote in %
Mobimo AG	Luzern	Immobiliengesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Geschäftsliegenschaften AG	Luzern	Immobiliengesellschaft	6 000	100,0
Mobimo Verwaltungs AG	Zollikon	Immobiliengesellschaft	100	100,0
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finanz	Minimalkapital	100,0
Olmero AG	Opfikon	Informatik	208	7,4

Die Beteiligungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

#### **4. Bedingtes Kapital**

Am Ende des Vorjahres bestand ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 12,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 155 000 Aktien. Der Bestand teilte sich auf in bedingtes Aktienkapital von max. CHF 11,6 Mio., bzw. 140 000 Namenaktien à CHF 83.– Nennwert, (gemäss Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. November 2000) zur Sicherstellung des Wandelrechts der im Geschäftsjahr 2000 ausgegebenen Wandelanleihe und bedingtes Aktienkapital von max. CHF 1,2 Mio., bzw. 15 000 Namenaktien à CHF 83.– Nennwert (gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 30. August 2000), welches für das Optionsprogramm zugunsten von Verwaltungsrat und Management reserviert war. Die Wandelanleihe wurde per 29. Juni 2005 im vollen Umfang in 139 145 neue Namenaktien gewandelt. Entsprechend reduzierte sich der Bestand an bedingtem Aktienkapital zur Sicherstellung der Wandelrechte auf CHF 0,1 Mio. (855 Namenaktien à CHF 74.– Nennwert). Weiter wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2005 beschlossen das bedingte Aktienkapital für das Optionsprogramm auf insgesamt CHF 11,1 Mio. zu erhöhen. Somit besteht per 31. Dezember 2005 ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 11,1 Mio. für die Ausgabe von höchstens 150 000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 74.– je Aktie zwecks Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaft gewährt werden.

#### **5. 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. (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.

Per 31. Dezember 2005 besteht somit ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 11. Mai 2006 durch Ausgabe von höchstens 360 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 74.– je Aktie um maximal CHF 26,6 Mio. zu erhöhen.

#### **6. Eigene Aktien**

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 18)

#### **7. Bedeutende Aktionäre**

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 39)

#### **8. Weitere Angaben**

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

## 2.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

in CHF	2005	2004
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	44 207 040.63	34 052 404.33
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	520 000.00	220 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	43 687 040.63	33 832 404.33
	44 207 040.63	34 052 404.33

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 23. Mai 2006 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 23,4 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 9.– pro Aktie.

## 2.5 Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die auf den Seiten 77 bis 82 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2005 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 Schweizer Prüfungsstandards, 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



Reto Benz  
dipl. Wirtschaftsprüfer

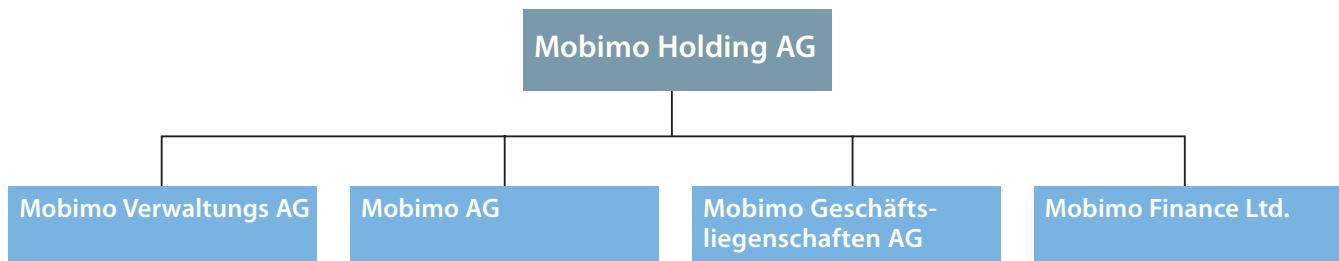
Luzern, 20. März 2006

# CORPORATE GOVERNANCE

## 1 Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur per 31. 12. 2005

Die Mobimo-Gruppe besitzt folgende Rechtsstruktur und Beteiligungsverhältnisse:



Die Mobimo Holding AG mit Sitz in Luzern ist an der SWX Swiss Exchange kotiert. Per 31.12.2005 beträgt die Börsenkapitalisierung CHF 490,1 Mio. bei einem Kurs von CHF 188,50. Die Namenaktien werden am Hauptsegment gehandelt (Valor 001110887/ISIN 0011108872; Kürzel MOBN).

Ihre Beteiligungen haben folgende Kennzahlen:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungs- quote in %
Mobimo AG	Luzern	72 000	100,00
Mobimo Geschäftsliegenschaften AG	Luzern	6 000	100,00
Mobimo Verwaltungs AG	Zollikon	100	100,00
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Minimalkapital	100,00

Die Mobimo AG und die Mobimo Geschäftsliegenschaften AG sind Immobiliengesellschaften, welche Immobilienkäufe und -verkäufe tätigen, Neubauten erstellen, Renovationen vornehmen und sämtliche damit zusammenhängenden Aktivitäten selbstständig beurteilen. Sie legen die Strategie fest, bestimmen Architekten, Ingenieure und Fachplaner, erarbeiten Grundkonzepte, kontrollieren die Baustellen und die Leistungen der Verwaltungen. Die Mobimo Verwaltungs AG erbringt Dienstleistungen zu Gunsten der anderen Gruppengesellschaften. Die Mobimo Finance Ltd. erbringt Finanzdienstleistungen für die anderen Gruppengesellschaften.

### 1.2 Bedeutende Aktionäre

Die folgenden Aktionäre halten per 31.12.2005 einen bedeutenden Anteil der Aktien der Mobimo Holding AG:

Chasellas Global	13,1 %
Libby Green	12,2 %
Posen Stiftung	4,9 %
Dr. Alfred Meili	4,4 %
Pensionskasse des Kantons Zug	4,4 %

Die Reduktion in den prozentualen Beteiligungen im Vergleich zum Vorjahr ist unter anderem auf die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsenganges und die Wandlung der Wandelanleihen zurückzuführen (vgl. Erläuterung 39 der Konzernrechnung).

Von den gesamten 2 600 145 emittierten Titeln sind 84 % (2 185 880 Titel) per 31.12.2005 auch effektiv im Aktienregister eingetragen. Der Dispobestand umfasst somit rund 16 %.

Von den eingetragenen Titeln befinden sich rund 95 % in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei 64,4 % dieser Schweizer Aktien von juristischen Personen gehalten werden.

Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand, verfügen total 154 Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von 36,5 %. Aktionärbindungsverträge bestehen keine.

### 1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

## 2 Kapitalstruktur

### 2.1 Kapital

2005 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Nennwertrückzahlung von CHF 9.– und damit Reduktion des Nennwertes auf CHF 74.– pro Aktie;
- b) Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsenganges um CHF 48,1 Mio. durch Ausgabe von 650 000 neuen Aktien zu CHF 74.– nominal;
- c) Kapitalerhöhung im Rahmen der Wandlung der ausstehenden Wandelanleihe um CHF 10,3 Mio. durch Ausgabe von 139 145 neuen Aktien zu CHF 74.– nominal.

Kapital per 31. Dezember 2005	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	192 411	2 600 145	74.00
Genehmigtes Kapital	max. 26 640	360 000	74.00
Bedingtes Kapital	max. 11 163	150 855	74.00

Die Entwicklung des Kapitals wird in Erläuterung 18 der Konzernrechnung dargestellt.

### 2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Das genehmigte und das bedingte Aktienkapital sind in den Artikeln 3a, 3b und 3c der Statuten geregelt.

Beim genehmigten Kapital ist der Verwaltungsrat gemäss Art. 3a der Statuten ermächtigt, bis zum 11. Mai 2006 das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 360 000 voll liberen Namenaktien auf dem Wege der Festübernahme oder in Teilbeträgen zu erhöhen. Ausgabebetrag, Art der Einlagen, Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und Zeitpunkt der Dividendenberechtigung werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Über nicht ausgeübte Bezugsrechte entscheidet der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft.

Das bedingte Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 11,1 Mio. kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 150 000 voll liberen Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausübung von Optionsrechten, welche an Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft, nahestehende Dritte sowie Mitarbeiter von Konzerngesellschaften gewährt wurden, erhöht werden. Die Optionsprogramme werden in Erläuterung 36 der Konzernrechnung beschrieben. Eine Zusammenfassung befindet sich nachfolgend im Abschnitt 5.6.

Die in Art. 3c der Statuten enthaltene Möglichkeit zur Schaffung von höchsten 855 Namenaktien durch Ausübung der Wandelrechte, die im Zusammenhang mit einer Anleihensoption eingeräumt werden, ist zurzeit nicht relevant, da die von der Gesellschaft ausgebene Anleihensoption per Stichtag vollständig gewandelt worden ist (vgl. dazu oben Ziffer 2.1c). Es sind zurzeit keine Wandelrechte aus Anleihensoptionen ausstehend (vgl. unten Ziffer 2.7).

## 2.3 Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital per 31.12.2002	172 045	1 811 000	95.00
Aktienkapital per 31.12.2003	162 990	1 811 000	90.00
Aktienkapital per 31.12.2004	150 313	1 811 000	83.00
Aktienkapital per 31.12.2005	192 411	2 600 145	74.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2002	34 200	360 000	95.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2003	32 400	360 000	90.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2004	29 880	360 000	83.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2005	26 640	360 000	74.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2002	14 725	155 000	95.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2003	13 950	155 000	90.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2004	12 865	155 000	83.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2005	11 163	150 855	74.00

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich im konsolidierten Eigenkapitalnachweis in der Erläuterung 18 der Konzernrechnung.

## **2.4 Aktien und Partizipationscheine**

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2005 CHF 192 410 730.– und setzt sich aus 2 600 145 voll libierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 74.– zusammen, welche alle dividendenberechtigt sind und über eine Stimme verfügen.

Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien.

Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationscheine ausgegeben.

## **2.5 Genussscheine**

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

## **2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen**

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist in Artikel 6 der Statuten geregelt. Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat aus folgenden Gründen verweigert werden:

1. Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen; namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 mit Änderungen vom 30. April 1997 und dem Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuерungsabkommen des Bundes vom 14. Dezember 1962.

2. Wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird.

3. Wenn mit den erworbenen Aktien die Anzahl der vom Erwerber gehaltenen Aktien 5 % der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet. Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber.

4. Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtanzahl der von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland gehaltenen Aktien einen Drittel der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschritten würden.

Diese Begrenzung gilt mit Vorbehalt von Art. 653c Abs. 3 OR auch im Falle des Erwerbs von Namenaktien in Ausübung von Bezugs-, Options- und Wandelrechten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der erwähnten Grenzwerte werden bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch Abklärungen über deren Eigenschaft als «Schweizer» im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vorgenommen. Kann die Qualifikation als «Schweizer» nicht bestätigt werden, erfolgt eine Eintragung unter die Kategorie der Ausländer, solange der Grenzwert von einem Drittel aller Aktionäre nicht überschritten wird.

Per Stichtag sind 5 % aller Aktionäre als «Ausländer» im Sinne der obigen Ausführungen qualifiziert. Der Grenzwert für die Eintragung von Ausländern ist somit bei weitem nicht erreicht.

Im Berichtsjahr wurden keine Eintragungen verweigert.

Die Statuten enthalten keine Bestimmungen betreffend Nominee-Eintragungen. Nominee-Eintragungen sind unter Vorbehalt der vorerwähnten 5 %-Klausel und dem maximalen Anteil an ausländischen Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen möglich, aber es besteht kein Anspruch auf Eintragung.

Im Berichtsjahr wurden keine Eintragungen verweigert.

Die Statuten enthalten keine Bestimmungen betreffend Aufhebung von statutarischen Privilegien (es wurden auch keine gewährt) und Aufhebung von Beschränkungen der Übertragbarkeit. Infolgedessen kommen die Bestimmungen des OR zu tragen.

## **2.7 Wandelanleihen und Optionen**

### **Wandelanleihe**

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft keine Wandelanleihen auf Mobimo-Aktien begeben.

### **Optionen**

An Optionen auf Mobimo-Aktien sind per 31. Dezember 2005 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrates, nahestehenden Dritten und der Geschäftsleitung der Mobimo Verwaltungs AG insgesamt zugeteilten Optionen ausstehend. Insgesamt kann mit diesen Optionen dieselbe Anzahl von voll libierten Namenaktien bezogen werden. Die Einzelheiten zu diesen Optionen werden in Erläuterung 36 der Konzernrechnung beschrieben. Auszüge werden nachfolgend unter 5.1 und 5.6 aufgeführt.

## 3 Verwaltungsrat

### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates

Die Mitglieder des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG werden jeweils an der ordentlichen Generalversammlung für ein Jahr gewählt.

#### **Alfred Meili – Präsident**

**Dr. iur. et lic. oec. HSG, Zollikon**

Alfred Meili wurde am 28. September 1947 in Luzern geboren. Nach seiner schulischen Ausbildung in Luzern und nach 1½ Jahren Militärdienst studierte er an der Universität St. Gallen, wo er 1972 als lic. oec. HSG abschloss. Drei Jahre später schloss er ein Zweitstudium als Jurist an der Universität Zürich ab. Noch während der Studienzeit baute Alfred Meili eine Handelsfirma für Sportartikel auf und verwendete die erzielten Gewinne für den Kauf von Immobilien. Nach Praktika bei Gericht, Advokatur und Notariat erwarb er 1977 das Patent als Rechtsanwalt und ein halbes Jahr später als Notar.

1978 verkaufte Alfred Meili die Handelsfirma und begann seine Tätigkeit als Anwalt, zunächst bei Dr. Veit Wyler in Zürich, später als Partner von Reichenbach, Tuchschmid, Meili & Schubiger. Während seiner Anwaltstätigkeit hatte er insbesondere Rechtsprobleme der Baubranche als Berater, Rechtsanwalt oder Schiedsrichter zu lösen. Parallel dazu baute er ein eigenes Immobilienportefeuille auf. Seit 1997 widmet er sich dem Aufbau der Mobimo-Gruppe. 1999 beendete Alfred Meili die Partnerschaft mit der Anwaltskanzlei, die heute als Reichenbach & Partner firmiert. Alfred Meili ist seit der Gründung der Gesellschaft Verwaltungsratspräsident. Alfred Meili ist exekutives Mitglied des Verwaltungsrates von Mobimo und mit einem 50%-Pensum als Immobilienfachmann für die Gruppe tätig.

#### **Karl Reichmuth**

**Privatbankier, Luzern**

Karl Reichmuth, von Schwyz, wurde am 5. Juni 1939 geboren. Während 27 Jahren war er für die damalige Schweizerische Kreditanstalt tätig, wovon je acht Jahre als Filialchef in Schwyz und Luzern.

Danach war er während zehn Jahren Geschäftsleitungsmitglied der Luzerner Kantonalbank, zuständig für den gesamten Wertschriftenbereich sowie für die Passivseite des vorwiegend im Hypothekargeschäft operierenden Instituts. Bereits in jungen Jahren hatte Karl Reichmuth das eidg. Buchhalterdiplom sowie den Ausweis eines Finanzanalysten an der New York University erworben. Es folgten Kurse und Seminare bei IMD Lausanne, INSEAD Fontainebleau und das Senior-Manager-Programm an der Harvard University in Boston.

Vor zehn Jahren begann Karl Reichmuth mit dem Aufbau der Privatbankiers Reichmuth & Co. Das Bedürfnis nach integraler Vermögensverwaltung und der Wunsch einiger Bankkunden, die Bewirtschaftung und Vermietung von direkt gehaltenen Immobilien an Dritte übergeben zu können, veranlasste Karl Reichmuth, sich am Aufbau der Mobimo-Gruppe zu engagieren. Er ist seit der Gründung der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrates.

#### **Hermann Gerber**

**lic. rer. pol., Bern**

Hermann Gerber wurde am 4. Juli 1944 in Zürich geboren. Nach Abschluss einer Banklehre bei der Spar- + Leihkasse Bern (heute Valiant Bank) bildete er sich nebenberuflich an einem Abendgymnasium weiter. Der Matura folgte das Studium der Nationalökonomie an der Universität Bern und der Abschluss mit dem Lizenziat. Seine berufliche Karriere führte Hermann Gerber in die Generaldirektion des damaligen Schweizerischen Bankvereins in Basel, wo er u. a. Ausbilder von Kundenberatern für institutionelle Anleger war. Auch am Aufbau eines modernen Portfolio Management für Pensionskassen war Hermann Gerber massgebend beteiligt.

1980 wechselte Hermann Gerber als Vorsitzender der Geschäftsleitung zur PKE Pensionskasse Energie. Der PKE gehören über 22 000 Versicherte von mehr als 200 Unternehmen in der Schweiz an. Das Gesamtvermögen beläuft sich auf über CHF 6 Mrd. Davon sind rund CHF 800 Mio. in direkten Immobilienanlagen

investiert. Hermann Gerber ist zudem Stiftungsrat und Mitglied des Anlageausschusses der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge. Mitte 2005 beendete Hermann Gerber sein Amt als Vorsitzender der Geschäftleitung der Pensionskasse Energie und der PKE-CPE Vorsorgestiftung Energie Zürich. Er ist seit der Gründung der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrates.

#### **Urs Ledermann**

**Unternehmer, Zollikon**

Urs Ledermann wurde am 14. Juli 1955 in Brugg geboren. Nach Abschluss einer kaufmännischen Lehre in einem Import- und Exportbüro im Jahr 1974 war Urs Ledermann in verschiedenen Positionen in der Stahl-, Verpackungs- und Lebensmittelindustrie tätig. 1977 gründete er seine eigene Firma, die Ledermann AG, Personalberatung, in Zürich. Ab 1990 wurde die Firma als Holding organisiert und das Management auf drei Partner aufgeteilt. 1992 verkaufte Urs Ledermann sein Hauptbüro in Zürich und widmete sich den fünf familiengeführten Büros in Genf, Bern, St. Gallen, Lugano und Luzern.

1993 erfolgte die Gründung der Urs Ledermann & Partner AG, Unternehmens- und Personalberatung, Zürich, mit 20 Mitarbeitern. 2002 verkaufte Urs Ledermann diese Firma einem Partner und betreut seither nur noch anspruchsvolle Mandate im Immobilien- und Bankbereich. Sein berufliches Engagement gilt heute vor allem der 1983 gegründeten Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien, Zollikon, der 2002 durch Fusion Cleaning Store AG mit der Cleaning Shop AG entstandenen Cleaning Store Company AG, Zollikon, und im Bereich Immobilien dem Research, der Analyse und Planung, dem Kauf/Verkauf sowie der Betreuung des eigenen Portfolios von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern in der Region Zürich.

Urs Ledermann hält verschiedene Verwaltungsratsmandate inner- und ausserhalb seiner eigenen Unternehmen. Er ist insbesondere Verwaltungsrat der Serimo Immobilienbewirtschaftungsdienste AG, welche rund die Hälfte der Anlageliegen-

schaften der Mobimo bewirtschaftet, und weiterer verschiedener Finanzdienstleistungsunternehmen. In seiner Wohngemeinde engagiert er sich politisch als Vizepräsident der SVP Zollikon. Er ist seit dem Jahr 2003 Mitglied des Verwaltungsrates.

### **Georges Theiler**

Dipl. Betriebsingenieur ETH,  
Unternehmer, Luzern

Georges Theiler wurde am 20. Mai 1949 in Luzern geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums in Luzern studierte er bis 1974 an der ETH in Zürich. 1975/76 absolvierte er zusätzlich das interdisziplinäre ETH-Nachdiplomstudium INDEL. Gleich nach dem Abschluss arbeitete Georges Theiler bei der Unternehmensberatungsfirma Itten + Brechbühl AG Consultants in Bern im Bereich Spitalplanung. 1977 bis 1997 führte er als Präsident der Geschäftsleitung und Mitglied des Verwaltungsrates die Bau- und Generalunternehmung Theiler + Kalbermatter T+K Bau AG in Luzern mit 250 Mitarbeitern. Diese Unternehmung war tätig in den Bereichen Hochbau, Tiefbau, Generalunternehmung und Immobilienverwaltung. 1997 wurde die Gesellschaft an die Batigroup AG verkauft. Georges Theiler war für diese Gruppe als Key Account Manager tätig. Seit 1997 ist Georges Theiler Inhaber der GT-Consulting, die sich auf Beratungs- und Verwaltungsmandate spezialisiert hat. Er hat zusätzlich verschiedene Verwaltungsratsmandate. Georges Theiler ist seit 1995 Nationalrat und Mitglied der Geschäftsleitung der FDP Schweiz.

### **Kurt Bättig**

Dr. oec. HSG, Kastanienbaum

Kurt Bättig wurde am 23. August 1948 in Luzern geboren. Nach Abschluss der Mittelschule in Luzern studierte er an den Universitäten Paris und St. Gallen, wo er nach 1½-jährigem Militärdienst 1971 das Lizenziat als Wirtschaftsjurist erwarb. Das Doktorat erlangte er berufsbegleitend 1976 mit einer Dissertation zum Thema «Verantwortlichkeit der Revisionsstelle im Aktienrecht», das Diplom eines dipl. Wirtschaftsprüfers etwas später im Jahre

1978. Seit 1971 führt er die Bättig Treuhand AG in Luzern, welche heute in seinem Alleineigentum steht. Seine Haupttätigkeit liegt in den Sparten Steuerberatung, Gesellschaftsrecht und Immobilien. Er hat zusätzlich verschiedene Verwaltungsratsmandate inne. Kurt Bättig wurde an der Generalversammlung vom 12. Mai 2005 als Mitglied in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt, nachdem er seit Jahren in den Verwaltungsräten der Mobimo AG und der Mobimo Geschäftsliegenschaften AG tätig war.

### **Geschäftliche Beziehungen**

Die Büroräumlichkeiten der Mobimo Verwaltungs AG sind Eigentum von Dr. Meili. Die jährlichen Mietzahlungen im Jahr 2005 beliefen sich auf CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.). Die Mieten entsprechen marktüblichen Ansätzen.

Die sich im Eigentum von Dr. Meili befindende Interpool Immobilien AG verrichtet, soweit es deren Kapazität zulässt, Arbeiten im Bereich der Renovationen. Die Arbeiten werden zu Konkurrenzpreisen verrechnet. Das Gesamttotal bezahlter Rechnungen belief sich im Jahr 2005 auf CHF 0,4 Mio.

Karl Reichmuth ist unbeschränkt haftender Teilhaber der Privatbankiers Reichmuth & Co. Diese erbringt für Mobimo Dienstleistungen im Bereich der Finanz- und Konkurrenzanalyse, der Investoren-Pflege und für die Gestaltung des Immobilienportfolios. Die Entschädigung für diese Dienstleistungen erfolgt grundsätzlich durch eine Gewinnbeteiligung.

Als Ausnahme wurde in der ersten Jahreshälfte 2005 für die Ausschreibung (Arranger-Funktion) im Zusammenhang mit dem Börsengang für ausserordentliche Aufwendungen ein Pauschalbetrag von CHF 45 000.– fakturiert.

Als Eigentümer der Bättig Treuhand AG fakturiert Dr. Bättig für die Unterstützung von Mitarbeitern der Bättig Treuhand AG in der Buchführung, Rechnungslegung und Steuerberatung von Mobimo im Stundenaufwand. Das Gesamttotal bezahlter Rechnungen im Jahr 2005 belief sich auf CHF 0,3 Mio. Zusätzlich werden die Führungsaufgaben von Dr. Kurt Bättig

persönlich über die Dr. Kurt Bättig Consulting in Rechnung gestellt. Im Jahr 2005 belief sich das Gesamthonorar auf CHF 0,1 Mio.

In der ersten Jahreshälfte 2005 wurde Urs Ledermann für ausserordentliche Aufwendungen ein Betrag von CHF 0,1 Mio. ausbezahlt.

### **3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen**

Die Mitglieder des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG üben keine Tätigkeiten aus in Führungs- und Aufsichtsgremien bedeutender schweizerischer und ausländischer Körperschaften bzw. in Anstalten und Stiftungen des privaten und des öffentlichen Rechts.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates üben auch keine dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen aus für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen.

Georges Theiler ist Nationalrat und Mitglied der Geschäftsleitung der FDP Schweiz.

### **3.3 Kreuzverflechtungen**

Es gibt keine gegenseitigen Einsitznahmen in Verwaltungsräten von kotierten Gesellschaften.

### **3.4 Wahl und Amtszeit**

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG setzt sich aus mindestens drei Mitgliedern (im Berichtsjahr sechs Mitglieder) zusammen und wird jeweils an der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtszeit der Mitglieder des Verwaltungsrates endet am Tag der entsprechenden ordentlichen Generalversammlung. Sie sind nach Ablauf der Amtszeit sofort wieder wählbar.

### **3.5 Interne Organisation**

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selber und hat Dr. Alfred Meili zu seinem Präsidenten bestimmt.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist, und entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. 2005 wurden insgesamt zehn Sitzungen abgehalten. Bei zwei dieser Sitzungen war jeweils ein Mitglied des Verwaltungsrates entschuldigt.

Der CEO und der CFO nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrates zeitweise teil, wobei der Verwaltungsrat immer zuerst ohne den CEO und den CFO tagt. Der Präsident entscheidet über den Beizug von Mitarbeitern oder externer Berater zur Behandlung von spezifischen Themen.

Der Verwaltungsratspräsident ist exekutives Mitglied des Verwaltungsrates von Mobimo und als Immobilienfachmann für die Gruppe tätig. Er unterstützt in enger Abstimmung mit dem CEO die Geschäftsleitung, insbesondere in den Bereichen Finanzen, Steuern, Anlageentscheide und Kommunikation.

Mit Ausnahme des Eintragungsausschusses hat der Verwaltungsrat bislang keine Ausschüsse gebildet. Er arbeitet und entscheidet somit grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat.

Dem Eintragungsausschuss obliegt die Prüfung und die Bewilligung von Eintragungsgesuchen von Aktionären ins Aktienregister als Vollaktionär. Dem Ausschuss gehören Karl Reichmuth (Vorsitz) und Dr. Alfred Meili an.

Der Verwaltungsrat der beiden Immobiliengesellschaften Mobimo AG und Mobimo Geschäftsliegenschaften AG ist mit Ausnahme von Urs Ledermann identisch zusammengesetzt wie der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG.

### **3.6 Kompetenzregelung**

Die Grundsätze der obersten Führung inkl. Kompetenzordnung sind im Organisationsreglement der Gesellschaft fest-

gehalten. Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsleitung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten sind.

In Ergänzung und Konkretisierung der unübertragbaren Aufgaben gemäss Art. 716a OR kommen dem Verwaltungsrat überdies folgende Aufgaben und Kompetenzen zu:

- a) Festlegung der Konzernpolitik sowie der Geschäftspolitik der Konzerngesellschaften (wie Festlegung der Leitlinien für die strategische Ausrichtung des Konzerns und der Konzerngesellschaften) / Portfolioansatz;
- b) Festlegung und Kontrolle der Finanz- und Investitionsbudgets der Konzerngesellschaften;
- c) Grundsatzentscheide betreffend Wahl- und Abberufungsanträge von Verwaltungsratsmitgliedern und Revisionsstellen der Konzerngesellschaften;
- d) Beschlüsse über die Gründung sowie den Erwerb und die Veräußerung von Konzern- oder Beteiligungsge-sellschaften;
- e) Initiierung von Geschäftsbeziehungen der Mobimo-Gruppe zu wichtigen Drittparteien;
- f) Kontrolle der mit dem Börsengang und der Aufrechterhaltung der Kotierung durchzuführenden Massnahmen;
- g) Festlegung der Corporate Identity;
- h) Festlegung der Grundsätze im Rechnungswesen inkl. Konsolidierung aller Jahresrechnungen;
- i) Genehmigung von Beteiligungs- und Optionsplänen.

Das Entscheidungsrecht betreffend Investitionen in Liegenschaften mit einer Gesamtsumme von über CHF 5 Mio. übt der Verwaltungsrat der Mobimo AG, bzw. der Mobimo Geschäftsliegenschaften AG aus.

Operative Entscheidungen bis zu einem Investitionsvolumen von CHF 5 Mio. sind an die Mobimo Verwaltungs AG delegiert.

## 4 Geschäftsführung

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Mobimo Holding AG wird durch den Verwaltungsrat bestimmt und umfasst den CEO sowie den CFO.

#### **Paul Schnetzer**

Chief Executive Officer, Immobilien-Fachmann, Kilchberg ZH

Paul Schnetzer wurde am 4. Februar 1941 in Uzwil geboren. Im Anschluss an seine schulische Ausbildung machte er eine Verwaltungslehre und erlangte das Fähigkeitszeugnis als Grundbuchverwalter. Paul Schnetzer führte während zwölf Jahren als vollamtlicher Präsident die Gemeinde Eggersriet. Dabei war er insbesondere verantwortlich für die Organisation der Abteilungen und die gesamten Finanzen. Als Geschäftsführer leitete er 16 Jahre lang eine kleinere Treuhand-Unternehmung in St. Gallen. Während seiner Tätigkeit für die Immobiliengesellschaft Göhner Merkur AG in Zürich von 1996 bis 2001 wirkte er erfolgreich in der Handelsorganisation und bearbeitete in enger Zusammenarbeit mit der Promotion eine anspruchsvolle Devestitionsaufgabe.

Paul Schnetzer ist seit dem 1. August 2004 Geschäftsführer der Mobimo Verwaltungs AG und leitet zudem die Bereiche Immobilien-Einkauf und -Verkauf. Er verfügt über ein breites fachliches Know how und grosse praktische Erfahrung in allen Bereichen.

#### **Markus Meier**

Chief Financial Officer, Winterthur ZH

Markus Meier wurde am 6. Juli 1964 in Winterthur geboren. Nach der betriebswirtschaftlichen Ausbildung an der Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule in Zürich mit dem Abschluss Betriebsökonom FH durchlief er bei Arthur Andersen AG die Ausbildung zum dipl. Wirtschaftsprüfer. Ab 1995 bis 1999 übte er bei Arthur Andersen in Zürich und St. Gallen leitende Funktionen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Unternehmensberatung aus. Von 1999 bis 2003 war er als Group Controller für die finanziellen und steuer-

lichen Belange der BZ Gruppe Holding Aktiengesellschaft, Wilen, sowie für mehrere börsenkotierte und private Gruppengesellschaften verantwortlich. Ab 2003 bis Ende März 2006 war er in der Funktion Head Corporate Accounting and Tax bei Ascom, Bern, tätig.

Ab 1. April 2006 ist er bei der Mobimo als CFO tätig und verantwortlich für die Bereiche Finanzen, Personal und IT.

Der bisherige CFO Dr. Axel König hat das Unternehmen per 31. Januar 2006 verlassen.

### 4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mitglieder der Geschäftsführung üben keine dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen aus für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen sowie auch keine amtlichen Funktionen oder politische Ämter.

### 4.3 Managementverträge

Es existieren keine Managementverträge mit Drittparteien. Zwischen der Mobimo AG / Mobimo Geschäftsliegenschaften AG und der Mobimo Verwaltungs AG gibt es einen Dienstleistungsvertrag.

## **5    Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen**

### **5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme**

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten ein vom Verwaltungsrat festgelegtes Fixhonorar. Sodann hat die Gesellschaft ein Reglement über eine Gewinnbeteiligung für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung in Kraft gesetzt. Demzufolge werden 20 % des konsolidierten Jahresgewinns der Mobimo Holding AG nach Abzug eines Hurdles von 5 % des Net Asset Value (Aktienkapital, Aktionärsdarlehen, offene und stille Reserven) dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung zugewiesen. Dabei wird unterschieden zwischen dem realisierten und dem nicht realisierten Teil des Gewinns (für Bewertungsgewinne auf Liegenschaften). Während die Gewinnbeteiligung für realisierte Gewinne in bar erfolgt, werden die nicht realisierten Gewinne in Form von Optionen auf Aktien der Mobimo Holding AG entschädigt. Eine High-Water-Mark legt dabei fest, dass die Gewinnbeteiligung bei Unterschreitung der 5 %-Hürde erst wieder möglich ist, wenn die Differenz kompensiert wurde. Die Anzahl der Optionen wird aufgrund der Differenz zwischen dem verwässerten Net Asset Value (NAV) und dem Nominalwert festgelegt. Der Erwerb der Aktien durch den Berechtigten erfolgt zum Nominalwert der Aktien im Zeitpunkt der Ausübung der Option. Die den Berechtigten zustehenden Optionen aus Gewinnbeteiligung werden durch die Revisionsgesellschaft bestätigt. Die Berechtigten können das ihnen zustehende Bezugsrecht gemäss Zuteilung zwischen dem 3. und 10. Jahr nach Abschluss des Geschäftsjahres ausüben. Erfolgt innert dieser Frist keine Ausübung der Optionsrechte, verlieren diese entschädigungslos.

Dieses Optionsprogramm läuft seit dem 1. Juli 2000. Ab dem Geschäftsjahr 2005 werden neu auch die Mitarbeiter der Mobimo in dieses Reglement integriert, wobei deren Entschädigung ausschliesslich in bar erfolgt.

Die Optionsprogramme werden in der Erläuterung 36 der Konzernrechnung beschrieben. Weitere Auszüge befinden sich nachfolgend unter 5.6.

### **5.2 Entschädigungen an amtierende Organmitglieder**

Im Berichtsjahr wurden folgende Entschädigungen bezogen:

- Exekutive Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Geschäftsleitung: CHF 2,9 Mio.
- Gesamtheit der nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrates: CHF 1,2 Mio.

Im Berichtsjahr wurden keine Abgangsentschädigungen ausgerichtet. Es sind auch keinerlei Abgangentschädigungen in Verträgen vorgesehen.

### **5.3 Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder**

Im Berichtsjahr wurden keine Entschädigungen an ehemalige Mitglieder der Geschäftsleitung ausgerichtet.

### **5.4 Aktienzuteilung im Berichtsjahr**

Im Berichtsjahr wurden keine Aktien zugeteilt an Mitglieder des Verwaltungsrates, Mitglieder der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen.

### **5.5 Aktienbesitz**

Per Bilanzstichtag wurde folgende Anzahl Aktien gehalten von:

- Nicht exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrates sowie diesen nahestehende Personen: 2 208 Aktien.
- Exekutive Mitglieder des Verwaltungsrates, Geschäftsleitung sowie diesen nahestehenden Personen: 113 182 Aktien.

## 5.6 Optionen

Für Details verweisen wir auf die Erläuterung 36 der Konzernrechnung (Optionsprogramme).

Die ausstehenden Optionen zeigen sich wie folgt:

- Exekutive Verwaltungsratsmitglieder und Mitglieder der Geschäftsleitung sowie diesen nahestehende Personen

Per 31. Dezember 2005	Total 2005	Total 2004
<b>Zugeteilte Optionen</b>		
• Für erfolgreichen Aufbau der Gruppe	6 000	6 000
• Aus Gewinnbeteiligung 2000	31 500	31 500
• Aus Gewinnbeteiligung 2001	10 700	10 700
• Aus Gewinnbeteiligung 2002	0	0
• Aus Gewinnbeteiligung 2003	0	0
• Aus Gewinnbeteiligung 2004	2 293	2 293
• Aus Gewinnbeteiligung 2005	6 143	0
Total beschlossene/ausgegebene Optionen	56 636	50 493
Ausgeübte Optionen	0	0
Verfallene Optionen	0	0
<b>Total beschlossene/ausgegebene Optionen</b>	<b>56 636</b>	<b>50 493</b>

- Gesamtheit der nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrates sowie diesen nahestehenden Personen:

Per 31. Dezember 2005	Total 2005	Total 2004
<b>Zugeteilte Optionen</b>		
• Für erfolgreichen Aufbau der Gruppe	7 000	7 000
• Aus Gewinnbeteiligung 2000	24 400	24 400
• Aus Gewinnbeteiligung 2001	8 025	8 025
• Aus Gewinnbeteiligung 2002	0	0
• Aus Gewinnbeteiligung 2003	0	0
• Aus Gewinnbeteiligung 2004	0	0
• Aus Gewinnbeteiligung 2005	2 449	0
Total beschlossene/ausgegebene Optionen	41 874	39 425
Ausgeübte Optionen	0	0
Verfallene Optionen	0	0
<b>Total beschlossene/ausgegebene Optionen</b>	<b>41 874</b>	<b>39 425</b>

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht dem Nennwert einer Aktie. Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten Sperrfristen zwischen drei und fünf Jahren ab Ausgabetermin (21.11.2001 für Gruppenaufbau und Gewinnbeteiligung 2000, 28.8.2002 für Gewinnbeteiligung 2001). Erstmals war eine Ausübung am 21.11.2004 möglich, es wurden jedoch keine Optionen ausgeübt. Die Laufzeit beträgt ab Ausgabetermin zehn Jahre.

## 6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 5.7 Zusätzliche Honorare und Vergütungen

vgl. Ziffer 3.1 Geschäftliche Beziehungen

### 5.8 Organdarlehen

Im Berichtsjahr wurden keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrates, Mitglieder der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen gewährt.

### 5.9 Höchste Gesamtentschädigung

Die höchste Gesamtentschädigung beträgt im Berichtsjahr 2005 CHF 1,0 Mio. Zusätzlich wurden 3 674 Optionen zugeordnet.

Nach Art. 6 und 12 der Statuten gibt jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, das Recht auf eine Stimme.

#### 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung (Artikel 6 und 12 der Statuten)

Die Mitgliedschaftsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist. Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zur Übertragung von Namenaktien verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG). Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2005 keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt. Gemäss Art. 12 der Statuten kann sich jeder Aktionär durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen anderen Aktionär vertreten lassen.

#### 6.2 Statutarische Quoren (Artikel 13 und 14 der Statuten)

Es bestehen keine statutarischen Quoren, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung hinausgehen (Art. 703 und 704 OR).

#### 6.3 Einberufung der Generalversammlung (Artikel 9 und 10)

Die Einberufung der Generalversammlung, die Form der Einberufung, das Einberufungsrecht der Aktionäre sind in den Artikeln 9 und 10 der Statuten geregelt.

#### 6.4 Traktandierung (Artikel 10 der Statuten)

Für das in Artikel 10 der Statuten erwähnte Traktandierungsrecht der Aktionäre gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 699 OR).

Aktionäre, welche zusammen mindestens 10 % des Aktienkapitals der Gesellschaft vertreten, können vom Verwaltungsrat die Einberufung einer Generalversammlung verlangen. Aktionäre, welche zusammen Aktien mit einem Nominalwert von mindestens CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

#### 6.5 Eintragungen im Aktienbuch (Artikel 6 der Statuten)

Gemäss Art. 6 der Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die form richtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrates. 20 Tage vor und bis zum Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Stichtag für die ordentliche Generalversammlung vom 23. Mai 2006 ist der 3. Mai 2006.

## **7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen**

### **7.1 Angebotspflicht**

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und damit zusammen mit den Papieren, die er bereits besitzt, den Grenzwert von  $33\frac{1}{3}$  der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Aktien der Gesellschaft (Art. 32 BEHG). Aus Gründen des BewG hat die Gesellschaft gegenüber den Bewilligungsbehörden auf die Aufnahme einer statutarisch zulässigen «Opting out»- oder «Option up»-Klausel verzichtet. Es gilt somit die gesetzliche Regelung nach Art. 32 BEHG betreffend die Pflicht zur Unterbreitung eines Angebots.

### **7.2 Kontrollwechselklauseln**

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

## **8. Revisionsstelle**

### **8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors**

Gesetzliche Revisionsstelle und Konzernprüferin der Mobimo Holding AG ist seit der Gründung im Dezember 1999 KPMG Fides Peat, Luzern. Die Revisionsstelle und der Konzernprüfer werden jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Jürg Meisterhans, ist seit Gründung in dieser Funktion tätig.

### **8.2 Revisionshonorar**

Das Honorar der KPMG Fides Peat belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt CHF 0,3 Mio.

### **8.3 Zusätzliche Honorare**

Für zusätzliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang erhielt KPMG Fides Peat im Berichtsjahr ein Honorar von CHF 0,3 Mio.

Das Honorar von Wüest & Partner (Liegenschaftenschätzer) betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 0,2 Mio.

### **8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision**

Angesichts der Grösse des Verwaltungsrates besteht kein separates Audit Committee, sondern es wird durch den Gesamtverwaltungsrat wahrgenommen und separat traktandiert. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise behandelnden Verwaltungsratssitzungen teil.

## **9. Informationspolitik**

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 7. April 2006 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2005 statt.

Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form der Halbjahres- und Jahresberichte. Diese werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange.

Im Weiteren untersteht die Gesellschaft der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 72 des Kotierungsreglements. Der Verwaltungsrat hat dazu ein Publizitätsgremium geschaffen, dass sich aus CEO, CFO sowie aus dem Verwaltungsratspräsidenten zusammensetzt, damit in dringenden Fällen sofort gehandelt werden kann.

Weitere Informationen über die Gesellschaft befinden sich auf der Webseite [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)

#### **Kontakt:**

Paul Schnetzer  
CEO  
Tel. +41 44 397 11 56  
[p.schnetzer@mobimo.ch](mailto:p.schnetzer@mobimo.ch)

# Informationsquellen

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



**Mobimo Geschäftsliegenschaften AG**  
Murbacherstrasse 37  
CH-6003 Luzern  
Tel. +41 41 228 25 72  
Fax +41 41 228 25 82

**Mobimo AG**  
Murbacherstrasse 37  
CH-6003 Luzern  
Tel. +41 41 228 25 72  
Fax +41 41 228 25 82

**Mobimo Verwaltungs AG**  
Seestrasse 99a  
CH-8702 Zollikon  
Tel. +41 44 397 11 11  
Fax +41 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

Lithografie:  
click it AG, Schafisheim

Druck:  
Urs Zuber AG, Reinach

Zürich, Apollo, Stauffacherstrasse 41





Horgen, Grob Areal «Capacity», Seestrasse 93



## Mobimo Holding AG

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

Zürich, Apollo, Stauffacherstrasse 41

Titelseite: Zürich, Mobimo Hochhaus, Hardturmstrasse 3

