

Geschäftsbericht 2006



Geschäftsleitung der Mobimo, Dr. Matthias Streiff (ab 1.5.2007), Paul Schnetzer und Markus Meier

Titelseite: Küsnacht, Mobimo Geschäftshaus, Seestrasse 59



# MOBIMO

Wir setzen Akzente.

Erlenbach, «Sonnenberg», Laubholzstrasse



Kilchberg, «Lofts am See», Seestrasse





**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)

Erlenbach, «Sonnenberg», Laubholzstrasse



# Kennzahlen im Überblick

## Mobimo-Gruppe (konsolidiert)

		2006	2005
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	14,5	23,0
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	44,7	38,2
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	18,8	15,7
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	68,5	61,7
 Gewinn nach Steuern inkl. Neubewertung	CHF Mio.	41,0	36,1
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung <sup>1</sup>		7,7 %	9,6 %
 Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	26,8	24,3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>2</sup>		5,1 %	6,5 %
 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	725,9	542,4
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	79,3	73,0
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	126,0	142,9
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	177,2	231,0
Total Liegenschaften	CHF Mio.	1 108,4	989,3
 Diskontierungssatz für Neubewertung		5,1 %	5,2 %
ø Personalbestand (Stellenprozente)		34,2	34,4
ø Zinssatz auf Finanzverbindlichkeiten		3,5%	3,6 %
ø Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7,9	5,7
 Eigenkapitalanteil		54 %	45 %
Net Gearing <sup>3</sup>		59 %	101 %

## Mobimo-Aktie

Anzahl ausstehender Aktien <sup>4</sup>		3 466 860	2 600 145
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung <sup>5</sup>	CHF	13.05	15.62
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung <sup>5</sup>	CHF	8.55	10.51
Kapitalrückzahlung mittels Nennwertreduktion <sup>6</sup>	CHF	9.00	9.00
Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung)		4,6 %	4,8 %
Ausschüttungsquote		76 %	65 %
 Eigenkapital pro ausstehende Aktie (NAV pro Aktie)	CHF	179.32	178.35
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen <sup>7</sup>	CHF	175.91	174.54
Nominalwert pro Aktie	CHF	65.00	74.00
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	198.00	188.50
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	686,4	490,1

<sup>1</sup> Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) 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> Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital.

<sup>4</sup> Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden im Juni 2006 866 715 neue Namenaktien ausgegeben.

<sup>5</sup> Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde den Aktionären ein Gratis-Bezugsrecht abgegeben. Dies stellt ein Bonuselement im Sinne von IAS 33.27b dar. Der Gewinn je Aktie des Geschäftsjahres 2005 wurde deshalb angepasst.

<sup>6</sup> Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2006, gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 15. Mai 2007.

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen im Überblick</b>	1
<b>Historische Akzente</b>	4
<b>Vorwort</b>	5
<b>Konzernstruktur</b>	6
<b>Immobilienportfolio per 31.12.2006</b>	7
<b>Persönlichkeiten</b>	8
<b>Interview mit CEO Paul Schnetzer</b>	10
<b>Geschäftsjahr 2006</b>	14
<b>Konzernrechnung</b>	
• Konsolidierte Bilanz	20
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	22
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	23
• Konsolidierte Geldflussrechnung	24
• Segmentberichterstattung	25
• Anhang zur Konzernrechnung	28

Horgen, «Amavida», Stockerstrasse



## Detailangaben zum Immobilienportfolio

• Angaben zur Promotion	66
• Geografische Verteilung der Promotion	67
• Angaben zu den Geschäftsliiegenschaften	68
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	72
• Angaben zur selbstgenutzten Liegenschaft	72
• Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliiegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliiegenschaften nach Wirtschaftsräumen	74

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

76

## Bericht des Liegenschaftenschätzers

77

## Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

• Bilanz	81
• Erfolgsrechnung	83
• Anhang zur Jahresrechnung	84
• Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	86
• Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	87

## Corporate Governance

88

## Adressen

104

Kriens, Sternmatt 6



## 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 27. 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 durch den Börsengang mit Kapitalerhöhung entscheidend erweitert. Ein Jahr später erfolgte eine Kapitalerhöhung von CHF 143 Mio. Heute sind rund 1890 Aktionäre am Aktienkapital von CHF 225,3 Mio. beteiligt. Das Eigenkapital beträgt neu CHF 622 Mio.

Die Mobimo Verwaltungs AG hatte vom Oktober 1997 bis August 2006 ihren Sitz an der Seestrasse 99a in Zollikon. Im September 2006 bezog sie ihren eigenen Neubau an der Seestrasse 59 in Küsnacht. Dort sind heute 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Mobimo ist eine primär in der deutschen Schweiz verankerte Immobiliengruppe mit einem Portefeuille von Anlage- und Entwicklungsbasisobjekten im Wert von CHF 1108 Mio. (Stand 31. Dezember 2006). Während der Verkauf von Entwicklungsbasisobjekten attraktive Wertsteigerungen ermöglicht und die dynamische Komponente in der Unternehmensstrategie bildet, generieren die Anlageobjekte stetige und berechenbare Erträge. Die Kombination von Entwicklungs- und Anlageobjekten verschafft Mobimo ein vorteilhaftes Rendite/Risiko-Profil. Wesentliche Voraussetzungen für den Erfolg der Mobimo-Gruppe sind das ausgeprägte Immobilien- und Kapitalmarkt-Know-how von Verwaltungsrat und Mitarbeitern sowie die schlanken und effizienten Strukturen.

Zürich, Apollo, Stauffacherstrasse 41

Zürich, Mobimo Hochhaus, Hardturmstrasse 3



# Vorwort

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mobimo hat erneut ein gutes Jahr hinter sich und verfügt über eine solide Substanz. In der Bilanz sind sämtliche immateriellen Werte abgeschrieben, es gibt keinen aktivierten Goodwill. Die Fremdkapitalzinsen sind auf Jahre abgesichert. Auch unsere Aktionäre können zufrieden sein: Bei einem Ausgabepreis von CHF 172.– am 23. Juni 2005 beim Börsengang und dem Schlusskurs am 31. Dezember 2006 von CHF 198.– sowie den Ausschüttungen von jährlich CHF 9.– resultierte eine Jahresrendite von über 14%. Dabei stellen wir fest, dass die Mobimo-Aktie im Vergleich zu den übrigen kotierten Immobiliengesellschaften im In- und Ausland auch bei einem Kurs von CHF 210.– per 8. Februar 2007 weiteres Potenzial nach oben hat. Unser ökologischer Beitrag zur Umwelt ist nachhaltig. So wird unser Firmenneubau an der Seestrasse in Küsnacht im Winter mit Erdsonden geheizt, und im Sommer werden die Arbeitsplätze mit Bauteilkühlung angenehm temperiert. Wir ersparen unserer Luft durch unsere Bauten jährlich mehrere hundert Tonnen CO<sub>2</sub>-Ausstoss. Die Wohneigentumsquote in der Schweiz steigt langsam, aber doch kontinuierlich an (im Jahre 1980 29,9%, 1990 31,3%,

2000 34,6%, heute ca. 37%). Viele unserer Käufer können endlich ihre Wohnräume realisieren, aus Mietern werden Eigentümer, Spannungen mit Mietrecht und Vermieter entfallen, die Liegenschaften im Stockwerkeigentum werden regelmässig besser unterhalten als Mietblöcke, die Selbstverantwortung steigt und mit dem knappen Gut Boden wird haushälterischer umgegangen.

Mobimo ist die einzige börsenkotierte Gesellschaft, welche Ökologie und Wohneigentumsförderung konsequent als Kernkompetenz verfolgt. Dabei sind Bauprobleme an der Tagesordnung: Einsprachen, ungenügende Bauleiter oder Mängel in der Ausführung lassen unsere Mitarbeiter als Bauherrenvertreter nicht zur Ruhe kommen. Jedes neu gebaute Haus hat Mängel, da die Immobilienwirtschaft entgegen der Automobilindustrie nach wie vor ständig Unikate produziert. Wir haben uns vorgenommen, eine gewisse Standardisierung von Bauteilen voranzutreiben. Entgegen anderen Meinungen glauben wir, dass das nicht zwingend ein Widerspruch zur Ästhetik sein muss.

Per 7. Juni 2006 hat Mobimo eine Kapitalerhöhung von CHF 143 Mio. vorgenommen. Dieses Geld konnte zwischenzeitlich

gut in den Ausbau des Immobilienportefeuilles investiert werden. Gerade im Wohneigentumsbereich ist der Markt für Mobimo nach wie vor gut. An der kommenden Generalversammlung werden wir deswegen beantragen, unser Kapital analog dem Vorjahr zu erhöhen, damit unsere Gesellschaft weiter vom günstigen Umfeld profitieren kann. Das Bezugsrecht wird für unsere Aktionäre wiederum 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.

Wir freuen uns, der Generalversammlung auch dieses Jahr eine für Privatanleger steuerfreie Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 9.– pro Aktie beantragen zu können.

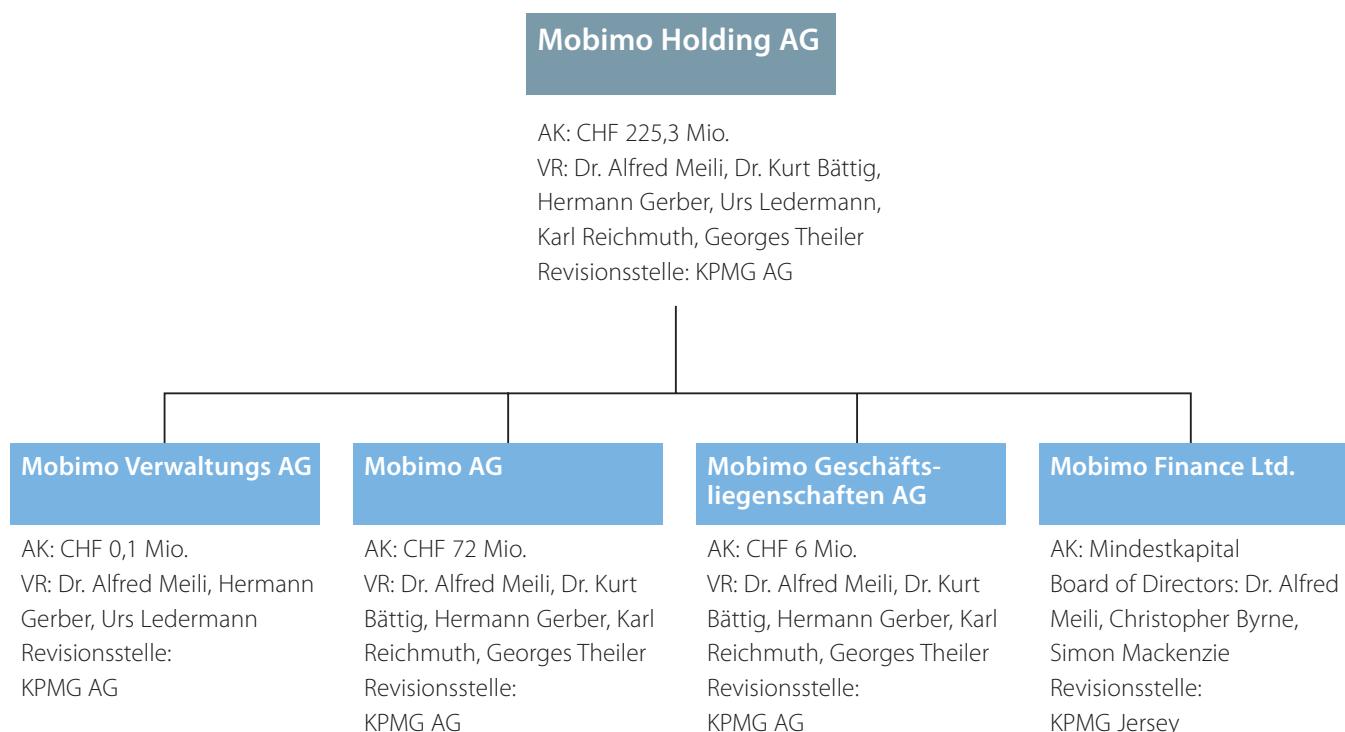
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Alfred Meili  
Präsident des Verwaltungsrates



# Konzernstruktur



Gossau, Industriestrasse 149



# Immobilienportfolio per 31.12.2006

## Strategie

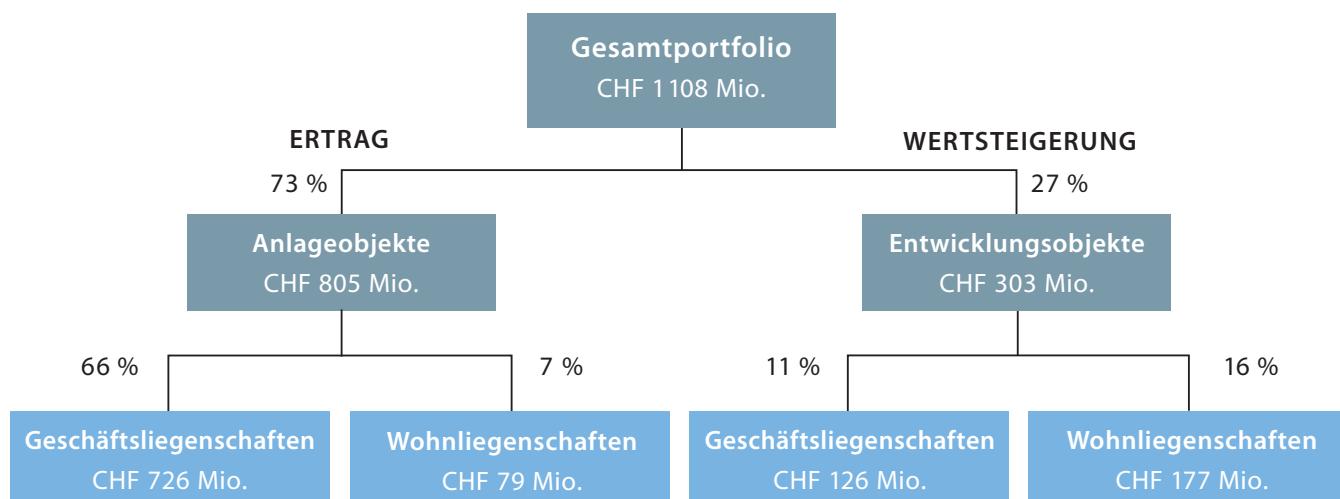
Mobimo strebt die erfolgreiche Entwicklung ihrer beiden Kernkompetenzen an:

- Kauf und Bewirtschaftung von Anlageobjekten
  - Bau und Verkauf von Wohneigentum sowie Kauf, 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 40 % der Bilanzsumme betragen.



Zürich, Bahnhofplatz 4



Rheinfelden, Rütteliweg 8



St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22



ZH Wollishofen, «Wollishof»  
Mutschellenstrasse



# Persönlichkeiten

**Dr. Alfred Meili,**  
Präsident des  
Verwaltungsrates



Alfred Meili, Zollikon, ist der Initiator der Mobimo-Gruppe. Seine Vertrautheit mit den Gesetzen und Gegebenheiten des Immobilienmarktes, sein unternehmerischer Elan und sein strategischer Weitblick haben aus Mobimo eine qualitativ führende Immobilien-Unternehmung mit einem Portefeuille im Wert von CHF 1108 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 als dipl. Wirtschaftsprüfer etwas später im Jahre 1978.

**Paul Schnetzer, CEO**



Paul Schnetzer ist CEO der Mobimo und leitet zudem den Bereich Immobilien-Einkauf. 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.

**Dr. Matthias Streiff,  
Mitglied Geschäftsleitung  
der Mobimo Verwaltungs AG**



Matthias Streiff, Dr. iur., wird am 1. Mai 2007 die Leitung der Abteilung Portfoliomanagement übernehmen und den Bereich Rechtsdienst führen. Von 2000 bis 2004 war er als Leiter Rechtsdienst bereits für Mobimo tätig. Zudem bringt er Erfahrungen aus den Bereichen Einkauf/Verkauf von Anlageobjekten und Portfoliomanagement mit.



# Interview mit CEO Paul Schnetzer

## Wer Erfolg haben will, muss das Gras wachsen hören

Die Mobimo Holding AG hat sich im Geschäftsjahr 2006 erneut positiv entwickelt und mehrere Objekte mit hohem Potenzial an Land gezogen. Das hohe Wertschöpfungsvolumen der grossen Areale, wie zum Beispiel das Land im Torfeld Süd, Aarau, wird sich für Mobimo im Verlaufe der nächsten 4 bis 10 Jahre positiv auszahlen.

## Herr Schnetzer, Mobimo hat 2006 den Portfoliowert von einer Milliarde überschritten und zeigt keine Spur von Wachstumsmüdigkeit. Wächst Mobimo möglicherweise zu schnell?

Wachstum um jeden Preis war nie unsere Philosophie. Wir sind gegenüber unseren Aktionären, die uns 2006 mit der Kapitalerhöhung zusätzliche CHF 143 Mio. zur Verfügung gestellt haben, verpflichtet, die Mittel langfristig rentabel zu investieren. Dies haben wir bisher erfolgreich getan, und dies wollen wir auch in Zukunft tun. Schweizer Immobilien sind und bleiben generell im Fokus der Investoren.

## Gut ein Drittel des Portfolios besteht aus Entwicklungsobjekten. Damit ist Mobimo möglicherweise einem erheblichen Risiko ausgesetzt?

Es gibt auf der ganzen Welt keine lukrativen Anlagen ohne Risiken. Die Frage ist nur, wie man mit diesen Risiken umgeht. So betreiben wir ein konsequentes und systematisches Management der Risiken und stützen uns auf eine reiche, breite Erfahrung ab. Vor allem dürfen Sie aber nicht vergessen, was die Anleger von uns erwarten. Sie wollen eine verlässlich hohe Anlagerendite erzielen und an den vielfältigen Chancen zur Wertsteigerung im Entwicklungsgeschäft partizipieren.

## Worin liegen denn Ihre spezifischen Stärken im Entwicklungsgeschäft?

Ich möchte drei Punkte hervorheben: Unsere Kultur, die hervorragende Positionierung im mittleren und oberen Preissegment für Wohneigentum und schliesslich unsere nachhaltige Vernetzung. Unter Kultur verstehe ich unser unternehmerisches Denken, das uns von klassischen Anlage-Portfoliomanagern deutlich unterscheidet.

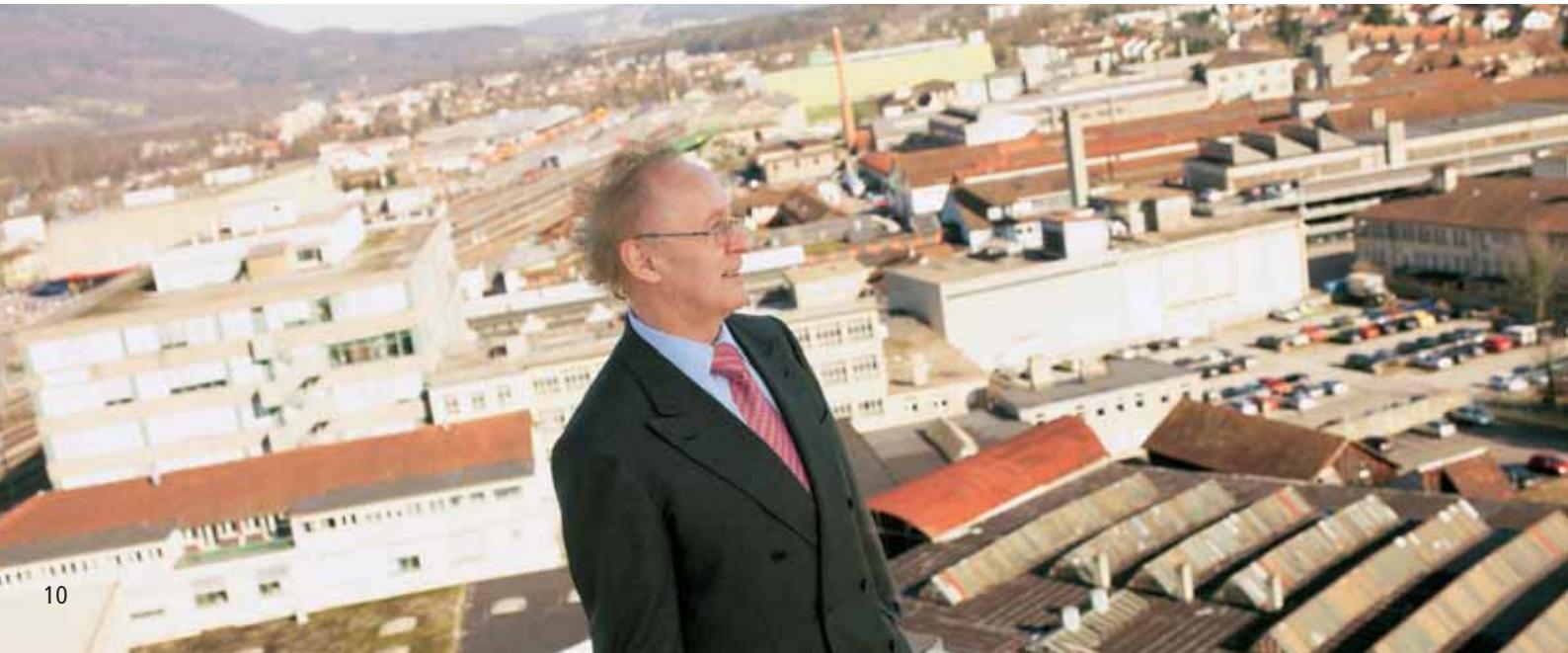
Zweitens basiert unser strategisches Geschäftsfeld Projektentwicklung aktuell auf einem stark gefragten Wohneigentumsmarkt. Unsere Stärken liegen in der Kon-

zentration auf den lokalen Markt im Wirtschaftsraum Zürich sowie unserem Brand, die Marktführerschaft im Stockwerkeigen-tum an überdurchschnittlichen Lagen einzunehmen. Die Wohnungen zeichnen sich aus durch die Architektur, die Qualität und die nachhaltige ökologische Bauweise. Der dritte wichtige Punkt ist unsere gute Vernetzung im Immobilienmarkt. Wer in der Immobilienentwicklung Erfolg haben will, muss das Gras wachsen hören.

## Mobimo hat im Oktober 2006 in Aarau das Relos-Areal, ein Industriegrundstück von über 41 000 m<sup>2</sup>, erworben. Was hat Sie zu diesem Schritt veranlasst?

Erstens die hohe Attraktivität des Standortes Torfeld Süd, Aarau, und zweitens das damit verbundene gute Entwicklungspotenzial. Südlich vom Bahnhof Aarau wird ein neuer Stadtteil entstehen, mit vielseitigen Angeboten an Wohnen, Arbeiten, Sport und Kultur. Mobimo hat zudem bereits im Jahr 2001 einen 10 000 m<sup>2</sup> umfassenden Komplex mit einem Hochhaus an der Buchserstrasse, einem Produktionsgebäude an der Industriestrasse und einem Parkhaus mit 239 Stellplätzen an der Torfeldstrasse gekauft. Die drei Gebäude sind mittelfristig, d.h. bis Ende 2012, an die Rockwell Automation vermietet.

Aarau, Torfeld Süd



Wir haben nun unsere Investition in ein Anlageobjekt mit einem Entwicklungsareal sinnvoll ergänzt. Für die ganze Umnutzung von der Industrie- in die Wohn-, Arbeits- und Gewerbezone arbeiten wir eng mit der Stadtbehörde Aarau zusammen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der verschiedenen Realisierungsprojekte zu gegebener Zeit erfüllt.

**Stellen die über 50 000 m<sup>2</sup>, die Mobimo im Torfeld Süd besitzt, nicht ein Klumpenrisiko dar?**

Nein, im Gegenteil. Torfeld Süd ist ein willkommener Beitrag zur Diversifikation unserer Entwicklungspipeline entlang der Wertschöpfungskette und unseres Portfolios mit ertragreichen Anlageobjekten. Mobimo verstärkt damit ihre Präsenz in einer Kantonshauptstadt, die mitten in einem wirtschaftlich sehr dynamischen Gebiet liegt, über ausgezeichnete Schulen verfügt und verkehrsmässig mit der Wirtschaftsmetropole Zürich hervorragend verbunden ist. Nebenbei bemerkt bietet Aarau auch eine überraschend hohe Lebensqualität, wie ich anlässlich meiner geschäftlichen Besuche immer wieder feststelle.

**Bis die Mieterträge in Aarau so richtig fliessen, kann es aber sehr lange dauern.**

Wir sitzen aktuell nicht auf einer an Erträgen armen Industriebrache. Die Objekte auf dem grossflächigen Areal sind bis Ende 2012 mit einer Bruttorendite im Bereich von 7% gut vermietet. Zudem werden wir die Umnutzung durch Neubauten entsprechend der aktuellen Nachfrage in Etappen realisieren. So besteht für uns die interessante Möglichkeit, noch nicht benötigte Flächen weiterhin als Zwischennutzung zu vermieten.

**Sie haben Ende 2006 das Einkaufszentrum Zill in Kreuzlingen gekauft. Ist das nicht ein Bruch mit Ihrer bisherigen Strategie, die solche Objekte nicht vorsieht?**

Diese Liegenschaft fällt tatsächlich etwas aus dem Rahmen unserer Portfolio-Richtlinien, aber sehr im positiven Sinn. Das knapp 35 000 m<sup>2</sup> grosse Areal der ehemaligen Raichle-Schuhfabrik gibt uns gleich mehrere Trumpfkarten in die Hand. Mit dem Generalmietner Coop besteht ein Mietvertrag, der bis 2041 läuft. Das Zentrum umfasst 340 Parkplätze. Coop plant zudem auf einem weiteren Grundstück von uns eine grosszügige Tankstelle mit

Pronto-Shop. Aldi wird am 1. Juli 2007 auf dem Areal eine Filiale eröffnen. Angeichts dieses Potenzials wäre es falsch gewesen, die gebotene Gelegenheit nicht zu ergreifen.

**Liegt Kreuzlingen nicht etwas allzu peripher?**

Als Ostschweizer bin ich geneigt, in dieser Frage eine typische Zürcher Optik zu sehen. Aber die Realität ist anders: In der Bodenseeregion war in den letzten Jahren eine hohe wirtschaftliche Dynamik festzustellen. Sie erfasst nun die Immobilienmärkte auf der schweizerischen Seite mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung, dürfte aber gerade in der Gegend um Kreuzlingen einen deutlichen Entwicklungsschub auslösen. Immer mehr Deutsche ziehen es vor, nicht nur in der Schweiz zu arbeiten, sondern auch hier zu wohnen. Auch verglichen mit der Stadt Konstanz, mit der Kreuzlingen ohnehin zusammengewachsen ist, besteht auf Schweizer Seite Nachholpotenzial. Im Übrigen liegt Kreuzlingen 40 bis 60 Auto- oder Bahnminuten von Zürich entfernt.

Aarau, Torfeld Süd, Mobimo-Areal



# Interview mit CEO Paul Schnetzer

## Wie ist der Stand der Dinge auf dem Grob-Areal in Horgen?

Ende letzten Jahres hat die Grob Horgen AG mitgeteilt, dass sie den Produktionsstandort Horgen bis 2010 aufgeben wird. Für Mobimo bedeutet dieser Entscheid, dass wir bereits jetzt mit einer spezialisierten Unternehmung im Development die vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten analysieren und konkrete Umnutzungsprojekte vorbereiten. Damit können wir auch nach 2010 einen guten, marktfähigen Nutzungsmix anbieten. Für das Verwaltungsgebäude bestehen vielversprechende Kontakte. Die Grob Horgen AG wird dieses Objekt bereits auf Ende 2007 verlassen.

Auf vier Baufelder verteilt wird Mobimo zudem ab 2007 insgesamt über 120 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie ca. 90 Mietwohnungen bauen. Dank der vorbildlichen Zusammenarbeit mit der lokalen Behörde sind wir im ganzen Baubewilligungsverfahren gut vorangekommen. Mit der ersten Bauetappe für ca. 40 Eigentumswohnungen starten wir in diesem Frühjahr. Die bisherigen Vermarktungsergebnisse im starken Wohneigenheimmarkt sind positiv.

## Sie haben im Berichtsjahr für das Promotionsgeschäft mit Wohneigentum insgesamt fünf weitere Bauland-Grundstücke mit ca. 14 000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Wert von CHF 28 Mio. erworben. Fürchten Sie nicht, auf einem Überangebot sitzen zu bleiben?

Wir sind uns bewusst, dass die Wohnbauproduktion in der Schweiz nun im dritten aufeinanderfolgenden Jahr auf einem sehr hohen Niveau liegt. Allerdings richten sich die neuen, zu erstellenden Wohnungen mehrheitlich an eine kaufkräftige Zielgruppe im oberen Preissegment. Die Lagen, die Architektur, die Ausführung und die Materialisierung zeichnen sich durch Exklusivität aus. Diese hat zwar ihren Preis, bietet aber auch einen gewissen Schutz gegen einen plötzlichen Einbruch der Nachfrage. Unser Brand ist und bleibt gefragt. Damit wir die Bedürfnisse im Wohnungsmarkt auch mittelfristig abdecken können, planen wir im 2007 weitere Zukäufe von gut gelegenen Baulandparzellen.

## Ganz generell, welche Wohnbauobjekte sind bei einer rückläufigen Nachfrage am meisten gefährdet?

Wenn wir einen Ausblick auf 2007/08 machen, wird die Nachfrage im Wohneigentumsmarkt gestützt durch die günstigen Finanzierungsbedingungen sowie die demografische Entwicklung (Migration). Der anhaltende Wirtschaftsaufschwung sorgt für eine gute Stimmung am Markt.

Überall dort, wo an weniger guten Lagen Wohnbauten wie Pilze aus dem Boden geschossen sind, ohne Rücksicht zu nehmen auf ein organisches Bevölkerungswachstum, werden Investoren bei einer rückläufigen Nachfrage am Nerv getroffen. Mobimo setzt, um ihr Entwicklungsgeschäft auch in Zukunft erfolgreich führen zu können, vorab auf gute Wohnlagen in der starken Wirtschaftsregion Zürich.

## Fällt das Mobimo-Objekt Katzenbach in Zürich-Seebach auch in diese Kategorie?

Zürich-Seebach ist alles andere als eine zweitklassige Lage. Wir erstellen mit einem vielfältigen Angebotsmix gute Eigentumswohnungen. Die Resonanz in der Vorvermarktungsphase war so gut, dass wir mit berechtigtem Optimismus an die Realisierung der 130 Wohnungen noch in diesem Jahr herangehen werden. Aktuell bearbeiten wir noch vier Baurekurse, die den Baustart verzögern könnten.

Kreuzlingen, ZiiL-Center, Leubernstrasse 3



**Wie wirkt sich das positive wirtschaftliche Umfeld auf die Vermietung der Geschäftsliegenschaften aus, die Mobimo als Anlageobjekte hält?**

Die durch die gute Konjunktur bedingte Schönwetterlage hat den Büromarkt langsam erreicht. Wir rechnen damit, dass sich für 2007 die Lage auf dem Büroflächenmarkt weiter entspannen wird. Grossvolumige Büroflächen an verkehrsgünstigen Lagen mit gutem Ausbaustandard sind nun wieder gefragt. Die Mietpreise werden wegen der gestiegenen Nachfrage nicht mehr weiter sinken.

**Nutzt Mobimo den derzeit attraktiven Verkäufermarkt aus, um eine Bereinigung des Anlageportfolios vorzunehmen?**

Es versteht sich von selbst, dass wir jetzt die Möglichkeiten ausnützen, um durch Devestitionen zum Zweck der Portfolio-bereinigung einzelne Anlageobjekte am Markt platzieren zu können.

Wir haben im vergangenen Jahr insgesamt fünf kleinere Liegenschaften veräusserst und einen Verkaufsgewinn vor Steuern von CHF 4,9 Mio. realisiert, d.h. alle Verkaufsobjekte wurden deutlich über den bilanzierten Werten am Markt abgesetzt.

**Wie hoch schätzen Sie den mittelfristigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf bei den Anlageobjekten ein?**

In unserer mittelfristigen Finanzplanung rechnen wir, auf Grund unserer Zustandsbewertung aller Objekte, mit jährlichen Aufwänden von CHF 0,5 Mio. für den Unterhalt. In die Erneuerung/Modernisierung werden wir im Durchschnitt pro Jahr ca. CHF 1,5 Mio. investieren.

**Wie fühlen Sie sich im neuen Bürogebäude in Küschnacht?**

Ich fühle mich sehr gut. Noch wichtiger ist aber, wie sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unsere Besucher fühlen. Die Rückmeldungen sind noch viel besser als erwartet. Die Offenheit der Strukturen und die natürliche Heiterkeit der Räume scheinen sich irgendwie auf die Menschen im Haus zu übertragen. Man spürt gleichzeitig eine hohe Funktionalität, welche die Effizienz der Abläufe positiv beeinflusst, und eine Atmosphäre des Aufbruchs und der Zuversicht.

**Das neue Geschäftshaus ist also mehr als ein Gebäude?**

Ja, unbedingt. Er sagt viel aus über unsere Kultur, unsere Denkweise und unsere Haltung. Nehmen Sie als kleines Beispiel die Erdsondenheizung und das wirkungsvolle Gebäudetechnik-System. Die verwendete Technologie entspricht dem neusten Stand, verbraucht wenig Energie und verschafft einen hohen Komfort. Wir sind eben in der Berücksichtigung der Ökologie unserer Zeit bereits einen Schritt voraus.

ZH Wollishofen, «Wohlishof», Mutschellenstrasse



# Geschäftsjahr 2006

## Bestätigte operative Ertragskraft

Mobimo weist erneut ihre solide operative Ertragskraft aus, welche sich zeigt

- in einem um 14% gesteigerten Gewinn inkl. Neubewertung,
- in dem um 17% gestiegenen Erfolg aus Vermietung,
- in einem um 31% gestiegenen Bestand an Anlageobjekten (Geschäfts- und Wohnliegenschaften),
- in einer auf 7,9 Jahre verlängerten Fixierung der Fremdkapitalzinsen.

Nach dem Börsengang und der Kapitalerhöhung im Jahr 2005 sowie der Kapitalerhöhung vom Juni 2006 von CHF 143 Mio. hat Mobimo im Berichtsjahr ihre solide Leistungsfähigkeit fortsetzen können. Das starke Fundament für weiteres Wachstum ist gebaut.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte um 11% auf CHF 68,5 Mio. gesteigert werden, und der Gewinn vor Steuern wurde um 10% auf 52,1 Mio. gesteigert. Der Gewinn erhöhte sich um 14% auf CHF 41,0 Mio.

Der im Unternehmensgewinn enthaltene Erfolg aus Neubewertung von CHF 18,8 Mio. ist auf eine – in Anbetracht des aktuellen Marktumfelds mit stark sinkenden Renditen – geringfügige Reduktion des durchschnittlichen Diskontierungssatzes und auf die erzielten Einwertungsgewinne zurückzuführen.

Das gesamte Immobilienportfolio erfuhr in der Berichtsperiode einen wertmässigen Zuwachs von CHF 119,1 Mio. oder 12% auf CHF 1108,4 Mio. Die Anlageobjekte (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) wurden wiederum vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest & Partner bewertet und haben wertmässig um CHF 189,8 Mio. oder 31% auf CHF 805,2 Mio. zugenommen. Die Entwicklungsobjekte haben um 19% auf CHF 303,2 Mio. abgenommen.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde die durchschnittliche Bindung der Finanzverbindlichkeiten von 5,7 Jahren auf 7,9 Jahre erhöht. In derselben Vergleichsperiode haben sich die durchschnittlichen Zinskosten von 3,6% auf 3,5% verringert. Der Eigenfinanzierungsgrad am Ende der Berichtsperiode beträgt hohe 54%,

was die Folge einer durch die Kapitalerhöhung vom Juni 2006 ausgelösten Optimierung der Fremdkapitalkosten ist. Mittelfristig wird eine Eigenfinanzierung im Bereich von mindestens 40% als betriebswirtschaftlich sinnvoll erachtet. Der innere Wert der Aktie betrug Ende 2006 CHF 179,32.

## Qualitatives und quantitatives Wachstum bei den Anlageliegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung konnte um 17% auf CHF 44,7 Mio. gesteigert werden. Der direkte Aufwand für vermietete Liegenschaften reduzierte sich leicht im Vergleich zum Vorjahr von 18% auf 17% des Ertrages aus Vermietung. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei den Anlageobjekten erhöhte sich auf 6,3% im Vergleich zu 5,1% per 31. Dezember 2005. Die erfreuliche Wirtschaftsentwicklung hatte für Mobimo 2006 vorerst noch keine spürbaren Auswirkungen auf den Abbau von Leerstandsflächen bei den Geschäftsliegenschaften.

Team Portfoliomanagement



Zürich, Bahnhofplatz 4



# Geschäftsjahr 2006

Der bisher für unser Portfolio angewandte Diskontierungssatz reduzierte sich von 5,2% auf 5,1%.

Im Berichtsjahr konnten durch Zukäufe die nachstehend aufgeführten Objekte mit einem Kaufpreis von insgesamt CHF 188,0 Mio. in den Anlagebestand aufgenommen werden:

Geschäftsliiegenschaften:

- Aarau, Torfeld Süd
- Adliswil, Soodring 13/13a
- Brugg, Bahnhofstrasse 11
- Frenkendorf, Parkstrasse 2 (Bauland)
- Gossau, Industriestrasse 149
- Kreuzlingen, Ziil-Center, Leubernstrasse 3
- Kreuzlingen, Romanshornerstrasse (Bauland)
- St. Gallen, Wassergasse 42/44 (Teilzugang)
- Zürich, Bahnhofplatz 4
- Zürich, Letzigraben 134 – 136

Wohnliiegenschaften:

- Buchs, Kohlplatzacher 9/11
- Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40
- St. Gallen, Teufenerstrasse 15

## Devestitionen bei Anlageliegenschaften

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements sind folgende Anlageliegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 49,1 Mio. veräussert worden:

Geschäftsliiegenschaften:

- Hombrechtikon, Im Zentrum 10/12/14
- Spreitenbach, Industriestrasse 164
- Zürich, Fellenbergstrasse 272 – 276

Wohnliiegenschaften:

- Bülach, Zürichstrasse 52–56
- Niedererlinsbach, Weiherstrasse 17

Diese Devestitionen und kleine Landabtretungen haben zu einem realisierten Gewinn aus Verkauf von CHF 4,9 Mio. geführt.

## Attraktives Marktumfeld in der Promotion von Wohneigentum

Der Erfolg aus Verkauf Promotion liegt mit CHF 14,5 Mio. aufgrund der knappen Produktpipeline 2006 erwartungsgemäss unter dem Niveau des Vorjahrs.

Mit den im Jahr 2006 erfolgten Einkäufen von Bauland-Grundstücken konnte Mobimo jedoch ihre gute Marktposition im Bereich Wohneigentum für die Zukunft ausbauen. Es wurden folgende Grundstücke zum Gesamtpreis von CHF 23,9 Mio. erworben:

- Birmensdorf, Reppischtalstrasse (Zukauf zum bestehenden Bauland, 36 Eigentumswohnungen seit September 2006 im Bau)
- Flawil, Botsberg (Zukauf zum bestehenden Bauland, geplant sind insgesamt ca. 70 Miet- und Eigentumswohnungen, Baustart ab Sommer 2007)
- Herrliberg, Schipfplateau (15 Eigentumswohnungen)

Team Architektur und Entwicklung



Birmensdorf, «Novavida»



Horgen, Wiesental «Wettbewerb»



# Geschäftsjahr 2006

- Horgen, Stockerstrasse (Zukauf zum bestehenden Bauland)
- Thalwil, Bergstrasse 10/Schwandelstrasse 31 (14 Eigentumswohnungen ab Herbst 2007 im Bau)

Im Bereich Entwicklung und Bau von Wohneigentum bewegen wir uns nach wie vor in einem attraktiven und liquiden Markt.

## Ausblick 2007

Im Geschäftsjahr 2006 haben wir das Fundament für unsere positive Entwicklung weiter verstärken können. Wir werden unsere bewährten und Erfolg versprechenden zwei strategischen Geschäftsfelder unverändert beibehal-

ten mit einem Portfolio, das zu zwei Dritteln aus Anlageobjekten zur Gewinnung von nachhaltigen Erträgen und zu einem Drittel aus Entwicklungsobjekten zur Erzielung von Gewinnen besteht.

Bei Anlage- und Projektentscheiden lassen wir uns von unseren restriktiven Anlagerichtlinien leiten.

Wir erwarten, dass sich die Nachfrage für Objekte an guten Lagen, mit hoher Qualität bezüglich Architektur, Grundrisskonzeption, Materialisierung und Ökologie mittelfristig nicht ändern wird. Mobimo wird auch in Zukunft mit ihren überdurchschnittlichen Eigentumswohnungen die führende Marktposition im Wirtschaftsraum Zürich festigen und weiter ausbauen.

Im Geschäftsjahr 2007 werden wir voraussichtlich an folgenden sieben Standorten in die Wohnbau-Produktion gehen:

- Flawil, Mittlerer Botsberg
- Herrliberg, Forchstrasse
- Herrliberg, Schipfplateau
- Horgen, Stockerstrasse
- Thalwil, Bergstrasse
- Zürich-Nord, Katzenbach
- Zürich-West, Hardturmstrasse

Diese Projekte werden bis zur Fertigstellung Investitionen von ca. CHF 240 Mio. auslösen (Bau von ca. 307 Wohneinheiten).

Unseren Bestand an Promotionen konnten wir Anfang 2007 mit einem in Erlenbach ZH schön gelegenen Bauland von 7 037 m<sup>2</sup> erfolgreich ergänzen. Der Erwerb von weiteren Anlageobjekten steht kurz vor dem Abschluss.

Männedorf, «Hexagon», Hofen



Zürich, «WestArt», Hardturmstrasse (Entwicklungsobjekt)



vorher



nachher



# 1 Konzernrechnung

## 1.1 Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2006	2005
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	2	19 865	12 175
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	6 851	8 546
Derivative Finanzinstrumente	10	397	
Sonstige Forderungen	4	9 544	6 546
Promotion (Liegenschaften)	5	177 180	210 872
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	1 533	4 962
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>215 370</b>	<b>243 101</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	7	837 517	676 114
– Wohnliegenschaften	7	79 313	72 971
Sachanlagen			
– Anlageliegenschaften im Bau	8		29 327
– Selbstgenutzte Liegenschaften	8	14 308	
– Übrige Sachanlagen	8	895	380
Finanzanlagen	9	1 792	1 431
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>933 825</b>	<b>780 223</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 149 195</b>	<b>1 023 324</b>

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2006	2005
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	7 686	126 889
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	65 552	5 376
Laufende Steuerverbindlichkeiten		13 727	8 086
Sonstige Verbindlichkeiten	12	111	2 262
Derivative Finanzinstrumente	10	2 433	
Käuferanzahlungen	13	180	53
Passive Rechnungsabgrenzung	14	13 592	17 830
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>103 281</b>	<b>160 496</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	376 967	355 330
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	15	1 102	1 036
Latente Steuerverbindlichkeiten	16	46 154	42 731
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>424 223</b>	<b>399 097</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>527 504</b>	<b>559 593</b>
<b>Eigenkapital</b>	17		
Aktienkapital		225 346	192 411
Kapitalreserven		184 447	103 161
Gewinnreserven		211 898	168 159
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>621 691</b>	<b>463 731</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 149 195</b>	<b>1 023 324</b>

## 1.2 Konsolidierte Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2006	2005
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	19	87 914	108 846
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	20	-73 387	-85 889
<b>Erfolg aus Verkauf Promotion</b>		<b>14 527</b>	<b>22 957</b>
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	21	53 865	46 702
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	22	-9 132	-8 463
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		<b>44 733</b>	<b>38 239</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		24 559	23 940
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-5 710	-8 200
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	23	<b>18 849</b>	<b>15 740</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	24	<b>4 913</b>	<b>-87</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Konzerngesellschaften</b>	1	<b>0</b>	<b>-563</b>
Sonstige Erlöse	25	2 739	2 021
Personalaufwand	26	-10 355	-10 608
Betriebsaufwand	27	-4 796	-4 316
Verwaltungsaufwand	28	-1 799	-1 466
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>68 811</b>	<b>61 917</b>
Abschreibungen	29	-299	-207
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>68 512</b>	<b>61 710</b>
Finanzertrag	30	373	180
Finanzaufwand	30	-16 745	-14 413
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>52 140</b>	<b>47 477</b>
Steueraufwand	31	-11 156	-11 408
<b>Gewinn</b>		<b>40 984</b>	<b>36 069</b>
EBITDA exkl. Neubewertung		<b>49 962</b>	<b>46 177</b>
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		<b>49 663</b>	<b>45 970</b>
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		<b>33 291</b>	<b>31 737</b>
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	18	<b>26 847</b>	<b>24 264</b>
Gewinn je Aktie in CHF <sup>1</sup>			
– inkl. Neubewertung	18	13.05	15.62
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	18	8.55	10.51
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF <sup>1</sup>			
– inkl. Neubewertung	18	12.76	15.22
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	18	8.36	10.24

<sup>1</sup> Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde den Aktionären ein Gratis-Bezugsrecht abgegeben. Dies stellt ein Bonuselement im Sinne von IAS 33.27b dar. Der Gewinn je Aktie des Jahres 2005 wurde deshalb angepasst.

### 1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Stand 1. 1. 2005	150 313	31 433	0	131 054	131 054	312 800
Gewinn 2005				36 069	36 069	36 069
<b>Total erfasste Gewinne und Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 069</b>	<b>36 069</b>	<b>36 069</b>
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	1 036
Stand 31. 12. 2005	192 411	103 161	0	168 159	168 159	463 731
Stand 1. 1. 2006	192 411	103 161	0	168 159	168 159	463 731
Effektiver Teil der Verkehrswertanpassung von Cashflow-Hedges			-281		-281	-281
Gewinn 2006				40 984	40 984	40 984
<b>Total erfasste Gewinne und Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-281</b>	<b>40 984</b>	<b>40 703</b>	<b>40 703</b>
Nennwertrückzahlung	-23 401					-23 401
Kapitalerhöhung	56 336	82 543				138 879
Aktienbasierte Vergütungen				1 000	1 000	1 000
Laufende Steuereffekte	-1 257			2 036	2 036	779
Stand 31. 12. 2006	225 346	184 447	-281	212 179	211 898	621 691

## 1.4 Konsolidierte Geldflussrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2006	2005
Gewinn vor Steuern		52 140	47 477
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	23	-18 849	-15 740
Aktienbasierte Vergütungen	35	1 000	1 036
Abschreibung auf Sachanlagen	29	299	207
Verlust (Gewinn) aus Verkauf nicht konsolidierter Beteiligungen	30	-52	
Verlust (Gewinn) aus Verkauf Anlageliegenschaften	24	-4 913	87
Verlust (Gewinn) aus Verkauf Sachanlagen	25	19	-1
Verlust aus Verkauf Konzerngesellschaft	1		563
Finanzergebnis	30	16 372	14 233
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 695	13 034
Promotion Liegenschaften		54 814	-128 526
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		1 389	-4 165
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		66	928
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-790	-8 142
Käuferanzahlungen		127	-127
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-6 420	5 224
Bezahlte Ertragssteuern		-2 192	-2 469
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash-Flow)</b>		<b>94 705</b>	<b>-76 381</b>
Investitionen in Finanzanlagen	9	-535	-1 025
Geldabgang aus Verkauf Konzerngesellschaft abzüglich abgegebener Flüssiger Mittel	1		-111
Investitionen Anlageliegenschaften	7	-132 220	-119 121
Investitionen in Sachanlagen	8	-6 576	-32 543
Devestition Finanzanlagen	9	226	152
Devestition Sachanlagen	8	51	1
Devestitionen Anlageliegenschaften	7	49 202	21 351
Erhaltene Dividenden		46	
Erhaltene Zinsen		1 038	149
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-88 768</b>	<b>-131 147</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		113 939	307 814
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-211 342	-181 521
Wandelanleihe Nominalwertrückzahlung	10		-1 252
Geldfluss aus Kapitalerhöhung	17	138 879	106 090
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	17	-23 401	-16 299
Bezahlte Zinsen		-16 322	-13 775
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>1 753</b>	<b>201 057</b>
<b>Zunahme/Abnahme Flüssige Mittel</b>		<b>7 690</b>	<b>-6 471</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		12 175	18 646
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>19 865</b>	<b>12 175</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 fertiggestellte Liegenschaften, die zwecks Weiterveräußerung an Dritte oder für die Überführung in das Portfolio der Anlage- liegenschaften gehalten werden, ausgewiesen. Diese wurden mit baulichen Mängeln oder grossem Leerstand eingekauft. Sobald der Leerstand einer Entwicklungsliegenschaft nachhaltig unter 10% sinkt, erfolgt auf den 1.1. des Folge- jahres eine Umgliederung von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlage- liegenschaften.

Anlageliegenschaften 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 Anlageliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften umgegliedert.

**Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften:**  
Bau und Verkauf von Wohneigentum (Neubauten und Umwandlungen).

Zwischen den einzelnen Segmenten finden keine Transaktionen statt. Eine Elimination von Intersegmenttransaktionen war somit nicht notwendig. Die Segmentaktivitäten, -verbindlichkeiten 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 2006

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte			Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt	
Promotion (Liegenschaften)				177 180	177 180	
Anlageliegenschaften	711 553	79 313	125 964			916 830
Selbstgenutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	14 308					14 308
Übrige Segmentaktiven	1 156	424	1 557	7 344		10 481
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>727 017</b>	<b>79 737</b>	<b>127 521</b>	<b>184 524</b>	<b>0</b>	<b>1 118 799</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				30 396 <sup>2</sup>		30 396
<b>Total Aktiven</b>						<b>1 149 195</b>
Segmentverbindlichkeiten	64 026	818	1 056	5 995		71 895
Finanzverbindlichkeiten				384 653		384 653
Steuerverbindlichkeiten				59 881		59 881
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten				11 075		11 075
<b>Total Fremdkapital</b>						<b>527 504</b>
Ertrag aus Verkauf Promotion				87 914		87 914
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	39 238	5 140	8 449	1 038		53 865
Erfolg aus Neubewertung	17 224	1 531	94			18 849
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 270	1 026	2 617			4 913
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>57 732</b>	<b>7 697</b>	<b>11 160</b>	<b>88 952</b>	<b>0</b>	<b>165 541</b>
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	<b>48 486</b>	<b>6 507</b>	<b>7 667</b>	<b>8 396</b>	<b>-2 544<sup>2</sup></b>	<b>68 512</b>
Finanzergebnis						-16 372
Steuern						-11 156
<b>Gewinn</b>						<b>40 984</b>
Abschreibungen	-157	-7	-23	-112		-299
Investitionen in Anlagevermögen	170 542	22 300	5 524	604	792	199 762

<sup>1</sup> Küsnacht, Seestrasse wird als Anlageobjekt Geschäftsliegenschaft aufgeführt. In der Bilanz wird die Liegenschaft unter den selbstgenutzten Liegenschaften ausgewiesen.

<sup>2</sup> Die nicht zugeteilten Positionen beinhalten im Wesentlichen die Flüssigen Mittel und die Erfolgsbeteiligung 2006.

## Segmentinformationen 2005

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte			Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt	
Promotion (Liegenschaften)				210 872		210 872
Anlageliegenschaften	542 433	72 971	133 681			749 085
Anlageliegenschaften im Bau <sup>1</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>2</sup>		13 513
<b>Total Aktiven</b>						<b>1 023 324</b>
Segmentverbindlichkeiten	2 240	2 084	1 036	13 978		19 338
Finanzverbindlichkeiten				482 219	482 219	
Steuerverbindlichkeiten				50 817	50 817	
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten				7 219	7 219	
<b>Total Fremdkapital</b>						<b>559 593</b>
Ertrag aus Verkauf Promotion				108 846		108 846
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	32 993	3 983	8 726	1 000		46 702
Erfolg aus Neubewertung	12 481	3 028	231			15 740
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	–317	230				–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>2</sup></b>	<b>61 710</b>
Finanzergebnis						–14 233
Steuern						–11 408
<b>Gewinn</b>						<b>36 069</b>
Abschreibungen	–44	–6	–24	–133		–207
Investitionen in Anlagevermögen	91 202	15 982	16 510	27 804	166	151 664

<sup>1</sup> Küsnacht, Seestrasse wird als Entwicklungsobjekt Geschäftsliegenschaft; Zürich, Hardturmstrasse 82/90 und Zürich, Manessestrasse werden als Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften ausgewiesen. In der Bilanz werden diese unter den Sachanlagen als Anlageliegenschaften im Bau ausgewiesen.

<sup>2</sup> Die nicht zugeteilten Positionen beinhalten im Wesentlichen die Flüssigen Mittel und die Erfolgsbeteiligung 2005.

## 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 Geschäfts liegenschaften.

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 Art. 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 als zum Verkauf verfügbar klassierten 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 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 917 Mio. Die Liegenschaften sind zum Verkehrswert bewertet, welcher auf Basis der DCF-Methode 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 Diskontsätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung des Diskontierungssatzes um 0,25% (durchschnittlicher Diskontierungssatz per 31.12.2006 5,08%) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31.12.2006 um 4,8% bzw. um CHF 44 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31.12.2006 um 4,4% oder um CHF –40 Mio. reduzieren.

#### Schätzung der Baukosten von Promotionen

Mobimo hält laufende Bauprojekte (Promotionen) von CHF 177 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 erfassten anteiligen Gewinne, notwendig werden.

## Ertragsteuern

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 46,2 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften und den Promotionen.

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegt in verschiedenen Kantonen einer speziellen Grundstückgewinnsteuer. 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 abgegrenzten latenten Steuern abweicht. Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteuerveranlagungen für Liegenschaftenverkäufe der laufenden und vergangenen Perioden noch nicht definitiv. Sofern das Ergebnis dieser Veranlagungen von den ursprünglichen Berechnungen abweicht, kann der Steueraufwand zukünftiger Perioden massgeblich beeinflusst werden.

## Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Am 1. Januar 2006 hat Mobimo die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen erstmals angewandt:

### Anpassungen von IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer:

Diese Anpassung führt eine Alternative zur sofortigen erfolgsneutralen Erfassung von versicherungstechnischen Gewinnen und Verlusten sowie zusätzliche Offenlegungsvorschriften ein.

### IAS 21 Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse:

Diese Anpassung klärt die Behandlung von Währungsdifferenzen auf Darlehen,

welche als Bestandteil der Nettoinvestition in eine ausländische Geschäftseinheit klassiert sind.

### IAS 39 Finanzinstrumente – Absicherung von Zahlungsströmen aus konzerninternen Transaktionen:

Die Anpassung ergänzt den Anwendungsbereich von IAS 39: diese Ergänzung erlaubt, dass die Absicherung von konzerninternen zukünftigen Zahlungsströmen als Cash Flow Hedges eingestuft wird, sofern die Transaktion nicht in der funktionalen Währung der Gesellschaft stattfindet und einen Einfluss auf das Konzernergebnis hat.

### IAS 39 Finanzinstrumente – Wahlrecht zur Verkehrswertbewertung:

Diese Ergänzung schränkt die Option, jedes Finanzinstrument als «erfolgswirksam zu Verkehrswerten bewertet» einzustufen, ein. Die Option ist nur noch bei Erfüllung bestimmter Bedingungen möglich.

### IAS 39 Finanzinstrumente – Finanzielle Garantieverträge:

Aufgrund dieser Änderung fallen finanzielle Garantiekontrakte neu in den Anwendungsbereich von IAS 39.

## Übrige Standards

### IFRS 6:

Exploration und Evaluierung mineralischer Ressourcen

### IFRIC 4:

Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

### IFRIC 5:

Rechte auf Anteile an Fonds für Entsorgung, Wiederherstellung und Umweltsanierung

### IFRIC 6:

Verpflichtungen aus Geschäftstätigkeit in einem bestimmten Markt – Entsorgung elektrischer und elektronischer Geräte

Standard/Interpretation	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
IFRS 7 – Finanzinstrumente: Offenlegung	** 1. Jan. 2007	Geschäftsjahr 2007
Anpassungen von IAS 1 – Darstellung des Abschlusses: Erläuterungen zum Eigenkapital	** 1. Jan. 2007	Geschäftsjahr 2007
IFRS 8 – Operative Segmente	** 1. Jan. 2009	Geschäftsjahr 2009
IFRIC 7 – Anwendung des Korrekturansatzes unter IAS 29 – Rechnungslegung in Hochinflationsländern	* 1. März 2006	Geschäftsjahr 2007
IFRIC 8 – Anwendbarkeit von IFRS 2	* 1. Mai 2006	Geschäftsjahr 2007
IFRIC 9 – Erneute Beurteilung eingebetteter Derivate	* 1. Jun. 2006	Geschäftsjahr 2007
IFRIC 10 – Zwischenberichtserstattung und Wertminderung	* 1. Nov. 2006	Geschäftsjahr 2007
IFRIC 11 – Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2	* 1. März 2007	Geschäftsjahr 2008
IFRIC 12 – Dienstleistungs-konzessionsvereinbarungen	* 1. Jan. 2008	Geschäftsjahr 2008

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

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

## Anwendung / Auswirkungen bei Mobimo

Mobimo hat die neue Alternative in IAS 19 für eine sofortige erfolgsneutrale Erfassung von versicherungstechnischen Gewinnen und Verlusten nicht übernommen und wendet nach wie vor die Korridor-methode an.

Die Einführung sämtlicher neuen und geänderten Standards und Interpretationen 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 nicht frühzeitig ange-wendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo wurden noch nicht systematisch analysiert, so-dass die erwarteten Effekte, wie sie am Fusse der Tabelle (siehe Seite 29) offen-gelegt werden, lediglich eine erste Ein-schätzung der Konzernleitung darstellen.

## Konsolidierungskreis und -methoden

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei welchen die Mobimo Holding AG direkt oder indi-rekt die Kontrolle ausübt. Kontrolle be-deutet die massgebende Beeinflussung der finanziellen und operativen Ge-schäftstätigkeit, um daraus entsprechen-den Nutzen ziehen zu können. Dies ist der Fall, wenn der Konzern bei Ge-sellschaften über mehr als 50% der Stimm-rechte verfügt oder wenn die Ge-schäftsleitung vertraglich zugesichert ist oder de facto ausgeübt wird (vgl. Konsolidie-

rungskreis in Erläuterung 40). Im Laufe des Jahres erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden vom Zeit-punkt der Übernahme der Kontrolle kon-solidiert oder ab dem Zeitpunkt der Abgabe der Kontrolle aus dem Konsoli-dierungskreis 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 konzern-internen 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 Eventual-verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Bezuglich der Behandlung von Goodwill wird auf den Rechnungs-legungsgrundsatz zu den immateriellen Anlagen verwiesen.

Beteiligungen zwischen 20% und 50%, bei denen Mobimo einen massge-blichen 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 aus-gewiesen. Mobimo hält per Ende 2006 keine solchen Beteiligungen.

Beteiligungen unter 20% werden als «zur Veräußerung verfügbare» Finanzanlagen klassiert und zum Verkehrswert bilan-ziert. Verkehrswertanpassungen werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

## Währungsumrechnung

Die in den Einzelabschlüssen der konso-lidierten 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 gehal-tenen monetären Aktiven und Passiven werden in der Bilanz zum Stichtagskurs umgerechnet. Kursdifferenzen, welche aus der Abwicklung oder durch Neu-bewertung der Fremdwährungsposition am Bilanzstichtag entstehen, werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Mobimo hält per Ende 2006 keine Akti-ven und Verbindlichkeiten in Fremd-währungen. Alle Tochtergesellschaften erstellen ihre Jahresrechnungen in CHF, sodass aus der Konsolidierung keine Umrechnungsdifferenzen entstehen.

## Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel beinhalten Kassen-bestände, Sichtguthaben bei Banken sowie Terminanlagen und kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer ursprüngli-chen Laufzeit bis zu 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

## Forderungen

Die Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzü-glich Wertberichtigungen für nicht ein-bringbare Forderungen bilanziert.

### **Promotion (Liegenschaften)**

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

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

Immobilien im Bau, für die ein beurkundeter Kaufvertrag mit einem Käufer besteht und bei denen noch wesentliche Bauleistungen zu erbringen sind, werden nach der Percentage-of-Completion-Methode zum anteiligen Verkaufswert gemäss Baufortschritt bewertet. Erhaltene Käuferanzahlungen werden verrechnet. Alle übrigen Immobilien im Bau werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der erwartete Endverlust sofort zurückgestellt.

### **Anlageliegenschaften**

#### **Geschäfts- und Wohnliegenschaften**

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

Die Bewertung im Zeitpunkt der Erst erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktions kosten. Nach der Erst erfassung werden

die Liegenschaften zu Verkehrswerten bewertet. Dafür erfolgt auf den Bilanz stichtag eine Bewertung durch einen unabhängigen Liegenschaftenexperten. Die Verkehrswerte werden auf Basis der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) bestimmt.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte gemäss der DCF-Methode wurde wie folgt vorgegangen: Die Verkehrswerte berücksichtigen keine Handänderungs und Grundstücksgewinn- oder Mehrwert steuern 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 Miet erträge 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 Immobilienmarkt-Research von Wüest & Partner. Mieterseitige Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinsen unter der ermittelten Marktmiete liegen. Aktuell leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer markt üblichen Vermarktungsdauer in der Be wertung 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 Werterhaltung 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 Hand änderungen 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 respektive gutgeschrieben. Anlagelie genschaften werden nicht abgeschrieben.

## Sachanlagen

Sachanlagen und selbstgenutzte Liegenschaften 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 Anlageliegenschaften im Bau erstmals zu Verkehrswerten bewertet und in die Anlageliegenschaften umklassiert. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und den Verkehrswerten wird erfolgswirksam erfasst. Komponenten einer Sachanlage mit unterschiedlicher Nutzungsdauer 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:

Gebäude	50 Jahre
Innenausbau	15 Jahre
Haustechnik	12 Jahre
Büromobiliar	8 Jahre
Büromaschinen	5 Jahre
Telefoninstallationen	5 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
Hardware	3 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 Werthaltigkeitstest (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 «zur Veräußerung verfügbar» klassiert und zu Verkehrswerten bewertet, wobei die Verkehrswertanpassungen – mit Ausnahme von Wertbeeinträchtigungen – erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden. Im Zeitpunkt der Veräußerung werden die kumulierten nicht realisierten Gewinne / Verluste in die Erfolgsrechnung umgebucht.

## Impairment (Wertbeeinträchtigung)

Die Buchwerte des Konzernvermögens mit Ausnahme der Promotionen (vgl. Promotion [[Liegenschaften]]), Personalvorsorge (vgl. Personalvorsorge) und latenter Steuern (vgl. Ertragsteuern) 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 erzielbaren Wert, erfolgt eine erfolgswirksame Wertanpassung.

Der erzielbare Wert von Forderungen und Darlehen entspricht dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows. Der erzielbare Wert der übrigen Vermögenswerte ist der grösste 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 werden rückgängig gemacht, wenn sich die Schätzungen, die in die Berechnung des erzielbaren Wertes eingeflossen sind, verändert haben und sich die Wertverminderung verringert hat oder nicht mehr besteht. Die Erhöhung des Buchwerts 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 «Disposalgroups») 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 gehalten 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 Renditeliegenschaften, 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 für die obligatorische Personalvorsorge gemäss BVG einer Sammelstiftung angeschlossen, welche hohe Risiken bei einer Schweizerischen Versicherungsgesellschaft rückversichert hat. Der Arbeitgeber trägt dabei sämtliche Risiken mit. Diese Pläne werden unter IAS 19 als leistungsorientiert qualifiziert.

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% des höheren Wertes von Vorsorgeverpflichtung und Planaktiven überschreiten.

Bei beitragsorientierten Vorsorgeplänen entsprechen die in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwendungen den geleisteten Beitragszahlungen des Arbeitgebers.

### Aktienkapital

Das Aktienkapital wird als Eigenkapital ausgewiesen, da keine Rückzahlungspflicht und keine Dividendengarantie bestehen. Transaktionskosten, die bei

einer Kapitalerhöhung anfallen und direkt der Ausgabe von neuen Aktien zugerechnet werden können, werden abzüglich der zugehörigen Ertragssteuern vom Betrag der Kapitalerhöhung abgezogen. Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten inkl. zurechenbarer Transaktionskosten im Eigenkapital abgezogen und innerhalb des Eigenkapitals als separater Posten ausgewiesen. Dividenden werden als Verbindlichkeit ausgewiesen, sobald sie von der Generalversammlung beschlossen wurden und somit geschuldet sind.

### Ertragsrealisation

Die Erträge aus der Vermietung von Anlageliegenschaften beinhalten die Nettoermieterträge, 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 die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen bei Vertragsabschluss im Wesentlichen 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 Ertragsteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragsteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen. In diesen Fällen werden die Ertragsteuern ebenfalls im Eigenkapital verbucht. Die laufenden Ertragsteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanz-

stichtag geltenden bzw. angekündigten Steuersätzen, Grundstücksgewinnsteuern auf getätigten Liegenschaftenverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern werden gemäss der Balance-Sheet-Liability-Method auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. In folgenden Fällen werden keine latenten Steuern auf temporären Differenzen erfasst: Erstfassung von Goodwill, Erstfassung 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 werden 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 wie folgt behandelt:

Die Absicherung von Zinsrisiken auf Finanzverbindlichkeiten wird in bestimmten Fällen als Cash Flow Hedge eingestuft. Veränderungen der Verkehrswerte der Derivate werden direkt über eine ausgesonderte Reserve im Eigenkapital (Hedging-Reserve) erfasst. Sobald die abgesicherten Transaktionen (Zinszahlungen) eintreten, erfolgt eine Übertragung der kumulierten nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung. Die Verkehrswertänderungen auf allen übrigen Derivaten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen.

### **Optionsprogramm**

Die Kosten aus dem Optionsprogramm werden verteilt über den Leistungszeitraum erfolgswirksam im Personalaufwand oder Verwaltungsaufwand 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 geteilt 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. Änderungen im Konsolidierungskreis**

Im Geschäftsjahr 2006 gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

Per 1. Januar 2005 wurde die Konzerngesellschaft Maiacher Immobilien AG zum Preis von TCHF 50 mit einem Buchverlust von TCHF 563 verkauft. Daraus resultierte ein Mittelabfluss von TCHF 111.

#### **2. Flüssige Mittel**

Die Flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

Von den CHF 19,9 Mio. (Vorjahr CHF 12,2 Mio.) Flüssigen Mittel sind alle frei verfügbar.

Im Juni 2006 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt und der Gesellschaft sind netto CHF 138,9 Mio. neue Mittel zugeflossen.

Die durchschnittliche Verzinsung der Flüssigen Mittel betrug 0,19% (Vorjahr 0,18%).

### 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2006	2005
Ausstehende Kaufpreise Immobilien	3 543	4 241
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	4 281	5 125
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	-973	-820
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6 851</b>	<b>8 546</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 1,5 Mio. Forderungen für Mietzinsen und CHF 2,8 Mio. für Nebenkosten enthalten.

### 4. Sonstige Forderungen

	2006	2005
Forderungen gegenüber Immobilienverwaltungsgesellschaften	1 494	1 913
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	3 156	86
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	4 784	4 087
Forderungen WIR	110	460
<b>Total Sonstige Forderungen</b>	<b>9 544</b>	<b>6 546</b>

Die Position übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält CHF 4,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,8 Mio.) Sicherstellungen gegenüber der öffentlichen Hand. Die Zunahme der Steuerforderungen gegenüber dem Vorjahr wurde zur Hauptsache aus einer Forderung aus einem Liegenschaftskauf gegenüber der MWST bewirkt.

## 5. Promotion (Liegenschaften)

	2006	2005
Bauland	133 419	111 385
Immobilien im Bau – zu Anschaffungskosten bewertet	12 289	
Immobilien im Bau – gemäss POC-Methode bilanziert	18 719	68 919
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	12 753	30 568
<b>Total Promotion</b>	<b>177 180</b>	<b>210 872</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 wurde weiteres neues Bauland akquiriert. Die grössten Neuzugänge in der Höhe von insgesamt CHF 21,5 Mio. stammen aus dem Kauf von Herrliberg, Schipfplateau und Thalwil, Bergstrasse. Mit dem erreichten Baulandbestand verfügt Mobimo zum Jahresende über ein potenzielles Projektvolumen mit einem Verkaufsvolumen von rund CHF 308 Mio. Der Bau von insgesamt sieben Bauprojekten, mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt CHF 131 Mio., wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2006 abgeschlossen. Bei den fertig erstellten Immobilien konnte weiter der Objektverkauf bei 5 Projekten vollständig abgeschlossen werden. Entsprechend reduzierte sich der Bestand per 31.12.2006.

Der Buchwert der Promotion teilt sich wie folgt auf:

	Bauland	Immobilien im Bau (Anschaffungs- kosten)	Immobilien im Bau (POC- Methode)	Fertiggestellte Immobilien und Umwandlungs- projekte	2006	2005
					Total	Total
Aufgelaufene Kosten	134 256	12 289	21 840	13 596	181 981	224 176
./. Wertberichtigungen	837	0	0	843	1 680	5 677
+ Anteilige Gewinne aufgrund Anwendung POC-Methode	0	0	1 529	0	1 529	12 372
./. Anzahlungen	0	0	4 650	0	4 650	19 999
<b>Buchwert</b>	<b>133 419</b>	<b>12 289</b>	<b>18 719</b>	<b>12 753</b>	<b>177 180</b>	<b>210 872</b>

## 6. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2006	2005
Anzahlungen an Generalunternehmungen	1 115	4 655
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	23	69
Sonstige Posten	395	238
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1 533</b>	<b>4 962</b>

Per 31. Dezember 2006 reduzierten sich aufgrund der tieferen Anzahl Projekte im Bau auch die Anzahlungen an Generalunternehmungen.

## 7. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2006	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2006 Total
<b>Verkehrswert am 1. Januar 2006</b>	<b>676 114</b>	<b>72 971</b>	<b>749 085</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 1. Januar 2006	576 636	61 199	637 835
Zugänge aus Käufen <sup>1</sup>	167 913	22 117	190 030
Zugänge aus Investitionen	2 973	183	3 156
Abgänge	-28 999	-16 258	-45 257
<b>Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2006</b>	<b>718 523</b>	<b>67 241</b>	<b>785 764</b>
<b>Neubewertung</b>			
Total am 1. Januar 2006	99 478	11 772	111 250
Höherbewertungen	22 837	1 722	24 559
Tieferbewertungen	-5 519	-191	-5 710
Abgänge	2 198	-1 231	967
<b>Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2006</b>	<b>118 994</b>	<b>12 072</b>	<b>131 066</b>
<b>Verkehrswert am 31. Dezember 2006</b>	<b>837 517</b>	<b>79 313</b>	<b>916 830</b>
(Brandversicherungswert)	(1 013 801)	(70 263)	(1 084 064)

<sup>1</sup> Von den Zugängen aus Käufen sind CHF 61 Mio. nicht liquiditätswirksam.

2005	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2005 Total
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		- 6 037
Zugänge aus Käufen <sup>1</sup>	101 422	15 658	117 080
Zugänge aus Investitionen	1 717	324	2 041
Abgänge	-7 641	-12 610	-20 251
Transfer in Anlageliegenschaften im Bau		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		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)

Im Berichtsjahr wurden folgende Anlageliegenschaften erworben:

Aarau, Torfeldstrasse 17	Geschäftsliegenschaft
Adliswil, Soodring 13/13a	Geschäftsliegenschaft
Brugg, Bahnhofstrasse 11	Geschäftsliegenschaft
Frenkendorf, Parkstrasse 2	Geschäftsliegenschaft (Bauland)
Gossau, Industriestrasse 149	Geschäftsliegenschaft
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3	Geschäftsliegenschaft
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse	Geschäftsliegenschaft (Bauland)
St. Gallen, Wassergasse 42/44	Geschäftsliegenschaft (Teilzugang)
Zürich, Bahnhofplatz 4	Geschäftsliegenschaft
Zürich, Letzigraben 134 –136	Geschäftsliegenschaft
Buchs, Kohlplatzacher 9/11	Wohnliegenschaft
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Wohnliegenschaft
St. Gallen, Teufenerstrasse 15	Wohnliegenschaft

Aus dem Verkauf von 5 Anlageliegenschaften und kleinen Landabtretungen zum Gesamtpreis von CHF 49,5 Mio. entstand ein Gewinn von CHF 4,9 Mio. (vgl. Erläuterung 24). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Hombrechtikon, Im Zentrum 10/12/14	Geschäftsliegenschaft
Spreitenbach, Industriestrasse 164	Geschäftsliegenschaft
Zürich, Fellenbergstrasse 272/276	Geschäftsliegenschaft
Bülach, Zürichstrasse 52/54/56	Wohnliegenschaft
Niedererlinsbach, Weiherstrasse 17	Wohnliegenschaft

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 Bilanzierung der Anlageliegenschaften beruht auf jährlich per 31. Dezember durchgeföhrten Verkehrswertschätzungen durch einen unabhängigen Immobilienexperten. Die Verkehrswertgutachten per 31. Dezember 2006 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2006 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 5,08 % (Vorjahr 5,22 %), in einer Bandbreite von 4,2% bis 6,2% (Vorjahr 4,6% bis 6,5%), verwendet.

8. Sachanlagen	Anlage- liegen- schaften im Bau	Selbst- genutzte Liegens- chaften	Übrige Sach- anlagen	2006 Total
2006				
<b>Anschaffungswerte</b>				
Bestand 1. Januar	29 327	0	1 007	30 334
Zugänge	5 784	0	792	6 576
Abgänge	0	0	-588	-588
Transfer zu Promotion (Liegenschaften)	-20 711	0	0	-20 711
Transfer	-14 400	14 400	0	0
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>14 400</b>	<b>1 211</b>	<b>15 611</b>
<b>Abschreibungen</b>				
Bestand 1. Januar	0	0	-627	-627
Zugänge	0	-92	-207	-299
Abgänge	0	0	518	518
<b>Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>-92</b>	<b>-316</b>	<b>-408</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>14 308</b>	<b>895</b>	<b>15 203</b>
(Brandversicherungswert)	0	(9 370)	0	(9 370)

Der Bau der Geschäftsliegenschaft Küschnacht, Seestrasse wurde im September 2006 abgeschlossen und diese wird von Mobimo als Verwaltungsgebäude genutzt. Entsprechend wurde die Liegenschaft zu Anlagekosten in der Höhe von CHF 14,4 Mio. zu den selbstgenutzten Liegenschaften transferiert.

Für die weiteren beiden Liegenschaften im Bau Zürich, Manessestrasse und Zürich, Hardturmstrasse wurden Projekte für den Verkauf von Wohneigentum entwickelt und die Objekte in die Promotion (Liegenschaften) umgegliedert.

Die übrigen Sachanlagen setzen sich zusammen aus den Mobilien, Fahrzeugen und Computer-Hardware. In den übrigen Sachanlagen betreffen die Zugänge hauptsächlich Mobilier und Einrichtungen für den neuen Standort der Mobimo Verwaltungs AG in Küschnacht. In den Sachanlagen sind keine Anlagen unter Finanzleasing enthalten.

2005	Anlage- liegen- schaften im Bau	Selbst- genutzte Liegen- schaften	Übrige Sach- anlagen	2005 Total
<b>Anschaffungswerte</b>				
Bestand 1. Januar	11 480	0	2 190	13 670
Zugänge	32 377	0	166	32 543
Abgänge	0	0	-1 349	-1 349
Transfer in Anlageliegenschaften	-14 530	0	0	-14 530
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>29 327</b>	<b>0</b>	<b>1 007</b>	<b>30 334</b>
<b>Abschreibungen</b>				
Bestand 1. Januar	0	0	-1 769	-1 769
Zugänge	0	0	-207	-207
Abgänge	0	0	1 349	1 349
<b>Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-627</b>	<b>-627</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>29 327</b>	<b>0</b>	<b>380</b>	<b>29 707</b>
(Brandversicherungswert)	(31 101)	0	0	(31 101)

## 9. Finanzanlagen

	2006	2005
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand am 1. Januar	1 496	623
Zugänge	535	1 025
Abgänge	-174	-152
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>1 857</b>	<b>1 496</b>
<b>Wertberichtigungen/nicht realisierte Gewinne/Verluste</b>		
Bestand 1. Januar	-65	-65
<b>Kumulierte Wertberichtigungen/nicht realisierte Gewinne/Verluste am 31. Dezember</b>	<b>-65</b>	<b>-65</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>1 792</b>	<b>1 431</b>

Der Bestand der Minderheitsbeteiligung der Olmero AG wurde durch Veräusserung um TCHF 58 von 7,4% auf 6,4% reduziert. Die restlichen Abgänge bestehen aus der Amortisation der gewährten Darlehen. Im Durchschnitt lag die Verzinsung der Darlehen bei 4,0% (Vorjahr 4,1%).

## 10. Finanzverbindlichkeiten

	2006	2005
Baukredite auf Promotionen (Liegenschaften)	0	55 670
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	5 436	4 628
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	2 250	66 591
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>7 686</b>	<b>126 889</b>
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>376 967</b>	<b>355 330</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>384 653</b>	<b>482 219</b>

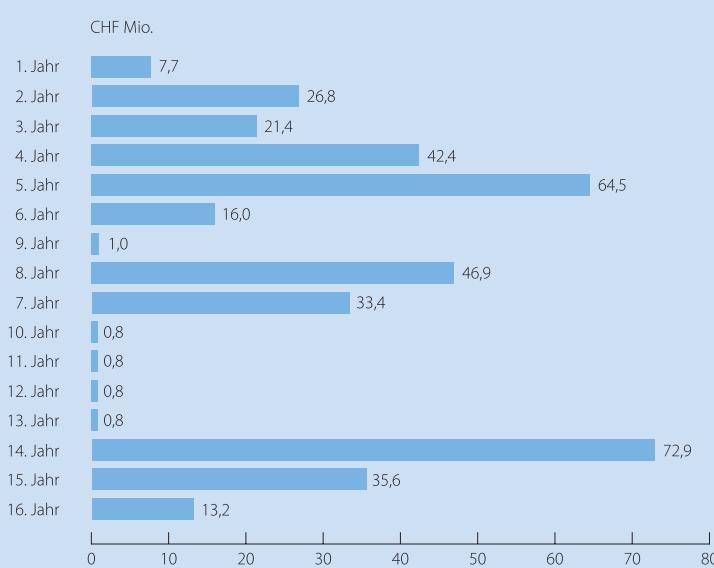
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	2006	2005
2006	n/a	126 889
2007	7 686	20 641
2008	26 791	13 800
2009	21 394	21 289
2010	42 352	66 247
2011	64 512	65 707
2012	16 015	15 910
2013	1 015	910
2014	46 866	43 701
2015	33 362	33 525
2016	750	750
2017	750	750
2018	750	750
2019	750	750
2020	72 900	70 600
2021	35 600	0
2022	13 160	0
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>384 653</b>	<b>482 219</b>

Hypotheken im Betrage von CHF 2,3 Mio. (Vorjahr CHF 66,6 Mio.), welche im Folgejahr zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über das Jahr 2007 (bzw. 2006) hinaus vorliegt.

#### Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 7,9 Jahre (Jahr 2005: 5,7 Jahre). Dieser Anstieg erklärt sich durch weitere Abschlüsse von Hypothekargeschäften mit Laufzeiten bis zu 15 Jahren und die vorübergehende Verwendung von zugeflossenen Mitteln aus der Kapitalerhöhung und aus Devestitionen zur Rückzahlung sämtlicher kurzfristiger Kredite.

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

	2006	2005
bis zu einem Jahr	35 846	138 589
bis 2 Jahre	26 791	35 641
bis 3 Jahre	21 394	13 800
bis 4 Jahre	42 352	21 289
bis 5 Jahre	64 512	66 247
mehr als 5 Jahre	193 758	206 653
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>384 653</b>	<b>482 219</b>

Für Hypotheken im Betrage von Total CHF 109,0 Mio., welche zwischen Januar 2007 und Juli 2008 zur Rückzahlung fällig werden, bestehen Refinanzierungsvereinbarungen, mit denen gleichzeitig auch die zukünftigen Zinsen bereits fixiert wurden. Die verlängerten Laufzeiten sind in der obigen Fälligkeitsstaffel berücksichtigt. Bei der Zinsfixierung (Forward Rate Agreement) handelt es sich um in die Kreditverträge eingebettete Derivate, welche gemäss IAS 39 zum Verkehrswert zu bilanzieren sind. Die Zinsabsicherung wird als Cash Flow Hedge im Sinne von IAS 39 eingestuft. Die Verkehrswertanpassung wurde deshalb direkt in einer separaten Position im Eigenkapital (Hedgingreserve) erfasst. Im Zeitpunkt, wenn die abgesicherten Zinsströme anfallen, werden die kumulierten, nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung übertragen.

Mobimo hat daneben für weitere Hypotheken im Betrage von CHF 24 Mio. Refinanzierungsvereinbarungen sowie separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Diese Geschäfte werden nicht als Cash Flow Hedges eingestuft. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgswirksam erfasst.

Der Verkehrswert der Derivate betrug per 31. Dezember 2006 CHF –2,0 Mio. (netto).

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 384,7 Mio. per 31.12.2006 sind fix verzinslich.

Die durchschnittlichen Zinssätze sehen wie folgt aus:

	2006 in %	2005 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	3,77	4,14
– variabel verzinsliche	2,25	1,32
Baukredite		
– variabel verzinsliche	1,75	1,59
<b>Total durchschnittlicher Zinssatz</b>	<b>3,51</b>	<b>3,63</b>

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2006 belief sich auf 3,51 % (Vorjahr 3,63 %). Diese Senkung ist darauf zurückzuführen, dass Neufinanzierungen mit tieferen Zinskonditionen über eine gesamte Periode zu Buche schlagen und höher verzinsliche Finanzierungen abgelöst wurden. Mitte Juni konnte zudem ein grosser Anteil der kurzfristigen Kredite durch die neuen Mittel aus der Kapitalerhöhung vorübergehend abgelöst werden.

Basierend auf den per 31. Dezember 2006 ausstehenden Finanzverbindlichkeiten mit unterjähriger Zinsbindung hätte eine 1%ige Zinserhöhung eine Verteuerung der annualisierten Zinskosten von TCHF 17 zur Folge (Vorjahr CHF 0,8 Mio.).

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 384,7 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (Vorjahr sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 482,2 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 bezahlender Grundstücksgewinnsteuern (Eventualverbindlichkeit) bestehen ungesicherte Bankgarantien über CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 1,7 Mio.). Zudem bestehen per 31.12.2006 noch nicht beanspruchte Hypothekar- und Baukredite im Gesamtbetrag von ca. CHF 140,2 Mio.

### 11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	2006	2005
Verbindlichkeiten aus Immobilienkaufverträgen	60 966	0
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4 586	5 376
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>65 552</b>	<b>5 376</b>

Als Verbindlichkeiten aus Immobilienkaufverträgen werden per 31.12.2006 die Verbindlichkeiten aus dem Kauf der Geschäftsliegenschaften Kreuzlingen, Romanshorner- und Leubernstrasse ausgewiesen.

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

### 12. Sonstige Verbindlichkeiten

	2006	2005
Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen	111	1 432
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	827
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	0	3
<b>Total Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>111</b>	<b>2 262</b>

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

### 13. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von TCHF 180 (Vorjahr TCHF 53) stellen Reservationszahlungen vor der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge dar.

### 14. Passive Rechnungsabgrenzung

	2006	2005
Abgrenzungen Baufortschritt	5 725	11 421
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	3 607	3 239
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	1 156	1 851
Sonstige Posten	3 104	1 319
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>13 592</b>	<b>17 830</b>

Die Abgrenzungen für den Baufortschritt enthalten durch Dritte bereits erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Baukosten.

Die Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen enthalten Kosten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie Liegenschaftenunterhalt.

Die sonstigen Posten enthalten vor allem Abgrenzungen für externe Verkaufshonorare und Beratungsleistungen.

## 15. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Die Planaktivien sowie die Vorsorgeverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	31.12.2006	31.12.2005
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	5 972	4 645
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	397	324
Zinsaufwendungen	158	144
Arbeitnehmerbeiträge	297	239
Ausbezahlte Leistungen	-219	89
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	-313	531
<b>Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode</b>	<b>6 292</b>	<b>5 972</b>

Veränderung des Planvermögens	31.12.2006	1.1.2006
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	4 351	3 610
Erwartete Rendite auf Planvermögen	160	175
Arbeitgeberbeiträge	329	316
Arbeitnehmerbeiträge	297	239
Ausbezahlte Leistungen	-219	89
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	72	-78
<b>Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode</b>	<b>4 990</b>	<b>4 351</b>

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

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	31.12.2006	01.01.2006
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	6 292	5 972
Marktwert des Planvermögens	-4 990	-4 351
<b>Nettoverbindlichkeit</b>	<b>1 302</b>	<b>1 621</b>
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-200	-585
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeiten</b>	<b>1 102</b>	<b>1 036</b>

Der für diese Pläne in der Erfolgsrechnung erfasste Aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Erfasster Nettoveraufwand	2006	2005
Laufender Dienstzeitaufwand	397	324
Zinsaufwand	158	144
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-160	-175
Erfassung nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	951
<b>Nettoveraufwand</b>	<b>395</b>	<b>1 244</b>

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2007 betragen TCHF 321.

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

Entwicklung der Nettoverpflichtung	2006	2005
Per 1. Januar	1 036	108
Nettoverpflichtungsaufwand der Firma	395	1 244
Arbeitgeberbeiträge	-329	-316
<b>Per 31. Dezember</b>	<b>1 102</b>	<b>1 036</b>

Erfahrungsgewinne und -verluste	2006
Effektiver Vermögensertrag	232
Effektiver Vermögensertrag in %	5 %
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen	-72
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen in %	-1 %
Erfahrungsverlust (-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten	-207
Erfahrungsverlust (-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten in %	-3 %

Der effektive Ertrag auf dem Planvermögen betrug TCHF 232 (VJ TCHF 97).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven in %	Erwarteter Ertrag in %
Aktien	31 %	6,25 %
Obligationen und Anleihen	41 %	2,50 %
Immobilien	17 %	4,10 %
Alternative Anlagen	6 %	5,00 %
Andere	5 %	2,00 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>4,06 %</b>

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

	01.01.2007	01.01.2006
Diskontierungssatz	2,7 %	2,7 %
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	4,1 %	3,5 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,0 %	1,5 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,6 %	0,5 %
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	2,7 %	2,7 %

## 16. Latente Steuern

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

	2006		2005	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Promotion (Liegenschaften)		2 344		4 187
Anlageliegenschaften		45 524		39 582
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	233		220	
Sonstige Positionen	454			88
<b>Latente Steuern auf temporären Differenzen</b>	<b>687</b>	<b>47 868</b>	<b>220</b>	<b>43 857</b>
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	1 027		906	
<b>Latente Steuern total</b>	<b>1 714</b>	<b>47 868</b>	<b>1 126</b>	<b>43 857</b>
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	– 1 714	– 1 714	– 1 126	– 1 126
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>46 154</b>		<b>42 731</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 wiedereingebrochenen Abschreibungen übersteigt, einer gesonderten Besteuerung in Form einer Grundstücksgewinnsteuer. Die massgebenden Steuersätze variieren je nach Besitzdauer des betroffenen Objektes. Die Grundstücksgewinnsteuersätze 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 Resthalbdauer geschätzt.

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Das erfasste Guthaben von CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 0,9 Mio.) bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den Staats- und Gemeindesteuern von CHF 5,3 Mio. (Vorjahr CHF 5,1 Mio.) sowie Verlustvorträge bei der Direkten Bundessteuer von CHF 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.).

Die Gruppengesellschaften verfügen über keine zusätzlichen steuerlichen Verlustvorträge, auf denen keine latenten Steuern aktiviert wurden.

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 3,4 Mio. (Vorjahr CHF 5,1 Mio.) wurde sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr erfolgswirksam erfasst.

## 17. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2006 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 74.– auf CHF 65.– beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 7. Juni 2006 zusammen mit der Kapitalerhöhung («Harmonika-Verfahren»). Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 23,4 Mio. (Vorjahr CHF 16,3 Mio.) Die ordentliche Generalversammlung vom 23. Mai 2006 beschloss zudem eine Erhöhung des Aktienkapitals um maximal CHF 56,3 Mio. durch Ausgabe von bis zu 866 715 voll zu liberierenden Aktien mit einem Nennwert von CHF 65.–, welche im Maximalumfang durchgeführt wurde.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Eigenkapital:

	2006
Nennwertrückzahlung von CHF 9.– pro Namenaktie	CHF Mio. -23,4
866 715 neue Aktien zum Ausgabepreis von CHF 165.–	CHF Mio. 143,0
Kapitalerhöhungskosten	CHF Mio. -4,1
Storno Steuereffekt auf Kapitalerhöhungskosten 2005	CHF Mio. -1,2
Bewertung Finanzinstrumente	CHF Mio. -0,4
Steuereffekt auf Bewertung Finanzinstrumente	CHF Mio. 0,1
Optionsprogramm	CHF Mio. 1,0
Steuereffekt auf Optionsprogramm	CHF Mio. 2,0
Gewinn 2006	CHF Mio. 41,0
<b>Veränderung Eigenkapital 2006</b>	<b>CHF Mio. 158,0</b>

Per 31. Dezember 2006 beträgt das Aktienkapital CHF 225,3 Mio. und setzt sich aus 3 466 860 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 65.– zusammen.

Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an Generalversammlungen der Gesellschaft.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 9,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 150 000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 65.– je Aktie zwecks Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaft gewährt werden.

Schliesslich besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2008 durch Ausgabe von höchstens 360 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 65.– je Aktie um maximal CHF 23,4 Mio. zu erhöhen.

Weder in der Berichtsperiode noch in der Vorperiode wurden eigene Aktien gehalten.

Der im Vorjahr berücksichtigte steuerliche Effekt auf im Eigenkapital erfassten Kapitalerhöhungskosten wurde rückgängig gemacht, da nähere Abklärungen ergeben haben, dass diese Kosten steuerlich nicht geltend gemacht werden

können. Im Weiteren wurde im Berichtsjahr der steuerliche Nutzen in der Höhe von CHF 2 Mio. im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen in Übereinstimmung mit IAS 12.68C direkt im Eigenkapital erfasst.

Der für die Dividendenausschüttung zur Verfügung stehende Betrag basiert auf dem zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinn der Mobimo Holding AG und wird in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts festgelegt.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 15. Mai 2007 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 31,2 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 9.– pro Aktie.

**Kapitalstruktur**

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
<b>Kapital per 31. Dezember 2006</b>			
Aktienkapital	225 346	3 466 860	65
Genehmigtes Kapital (bis 22. Mai 2008)	max. 23 400	360 000	65
Bedingtes Kapital	max. 9 750	150 000	65
<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
Aktienkapital per 31.12.2006	225 346	3 466 860	65
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
Genehmigtes Kapital per 31.12.2006	23 400	360 000	65
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
Bedingtes Kapital per 31.12.2006	9 750	150 000	65

## 18. Gewinn je Aktie

Der «unverwässerte» Gewinn je Aktie wurde berechnet aus dem Gewinn der Gruppe und der durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien.

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 Rahmen der Kapitalerhöhung wurde den Aktionären ein Gratis-Bezugsrecht abgegeben. Dies stellt ein Bonuselement im Sinne von IAS 33.27b dar. Der Gewinn je Aktie des Vorjahres wurde deshalb angepasst.

	2006	2005
<b>Herleitung des Gewinns je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	2 600 145	1 811 000
Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	492 885	402 862
Effekt aus Ausgabe Gratis-Bezugsrecht auf ausstehende Aktien	48 116	94 984
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	3 141 146	2 308 846
Effekt der ausstehenden Optionen:		
– Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	106 832	98 510
– Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	–36 197	–39 898
– Effekt aus Ausgabe Gratis-Bezugsrecht auf ausstehende Aktien	1 308	2 515
– Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	3 213 089	2 369 973
Gewinn in TCHF	40 984	36 069
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF	–18 849	–15 740
./. Zurechenbare latente Steuern in TCHF	4 712	3 935
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	26 847	24 264
Gewinn je Aktie in CHF	13,05	15,62
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12,76	15,22
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	8,55	10,51
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	8,36	10,24
<b>Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	3 466 860	2 600 145
Anzahl ausstehender Optionen	106 832	98 510
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	3 573 692	2 698 655
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF	621 691	463 731
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	6 944	7 290
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	628 635	471 021
NAV je Aktie in CHF	179.32	178.35
NAV je Aktie verwässert in CHF	175.91	174.54

### 19. Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2006	2005
Anteilige Verkaufserlöse aufgrund Anwendung POC-Methode	59 622	79 019
Verkaufserlöse von Umwandlungsobjekten und fertiggestellten Immobilien	28 292	29 827
<b>Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>87 914</b>	<b>108 846</b>

Sieben Bauprojekte wurden im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen und bis auf wenige Objekte vollständig verkauft. Zudem wurde ein grosser Anteil der restlichen Objekte aus fertiggestellten Immobilien verkauft. Der kurzfristige Ertragsrückgang resultiert zur Hauptsache daraus, dass 2005 nur wenig Bauland eingekauft wurde und 2006 erst wenig gebaut werden konnte.

### 20. Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

	2006	2005
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen (Liegenschaften)	77 385	86 819
Bildung von Wertberichtigungen	267	719
Auflösung von Wertberichtigungen	-4 265	-1 649
<b>Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>73 387</b>	<b>85 889</b>

Aufgrund des Verkaufserfolgs bei Objekten aus abgeschlossenen Projekten oder Bauland konnten die für diese Objekte ursprünglich benötigten Wertberichtigungen aufgelöst werden.

### 21. Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

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

	2006	2005
Geschäfts liegenschaften	47 688	41 719
Wohnliegenschaften	5 140	4 246
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>52 828</b>	<b>45 965</b>
Promotion	1 037	737
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>53 865</b>	<b>46 702</b>

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

## 22. Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften

	2006	2005
Geschäftsliegenschaften	7 798	6 824
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	381	713
Wohnliegenschaften	675	799
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	37	33
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>8 891</b>	<b>8 369</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion	240	95
Debitorenverlust Promotion	1	-1
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>9 132</b>	<b>8 463</b>

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

## 23. Erfolg aus Neubewertung

	2006	2005
Höherbewertungen	24 559	23 940
Tieferbewertungen	-5 710	-8 200
<b>Erfolg aus Neubewertungen</b>	<b>18 849</b>	<b>15 740</b>

Vom Erfolg aus Neubewertungen entfallen insgesamt CHF 9,9 Mio. auf die 12 Neuan schaffungen der Berichtsperiode. Deren geschätzter Marktwert per 31.12.2006 liegt in 9 Fällen über dem effektiven Einstandspreis beim Kauf der Liegenschaften und es konnte ein entsprechender Einwertungsgewinn realisiert werden.

**24. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften**

	2006	2005
Verkaufserlös Anlageobjekte	49 501	21 800
Anlagewert	-44 289	-21 438
Verkaufskosten	-299	-449
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>4 913</b>	<b>-87</b>

In der Berichtsperiode wurden die fünf Anlageliegenschaften Bülach, Zürichstrasse, Hombrechtikon, Im Zentrum, Niedererlinsbach, Weiherstrasse, Spreitenbach, Industriestrasse und Zürich, Fellenbergstrasse verkauft (vgl. Erläuterung 7).

**25. Sonstige Erlöse**

	2006	2005
Aktivierte Eigenleistungen	2 551	1 895
Sonstige Erlöse	207	125
(Verlust) Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	-19	1
<b>Total Sonstige Erlöse</b>	<b>2 739</b>	<b>2 021</b>

**26. Personalaufwand**

	2006	2005
Gehälter	4 896	4 233
Sozialversicherung	596	406
Personalvorsorgepläne im Beitragsprimat	81	62
Personalvorsorgepläne im Leistungsprimat	395	1 244
Entschädigung Verwaltungsrat	700	504
Erfolgsbeteiligung und Optionsprogramm	2 886	3 304
Externe Weiterbildungskosten	84	114
Sonstiger Personalaufwand	717	741
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>10 355</b>	<b>10 608</b>
Personalbestand per 31. Dezember (Stellenprozente)	37,6	32,9
Durchschnittlicher Personalbestand (Stellenprozente)	34,2	34,4

**27. Betriebsaufwand**

	2006	2005
Raumkosten	419	855
Einkaufs- und Verkaufsprovisionen an Dritte	1 778	1 719
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	35	58
Kapitalsteuern	252	297
Sonstiger Betriebsaufwand	2 312	1 387
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>4 796</b>	<b>4 316</b>

Die Raumkosten an Dritte reduzierten sich durch den Umzug der Mobimo Verwaltungs AG in die konzerneigenen Geschäftsräumlichkeiten in Küsnacht im September 2006.

**28. Verwaltungsaufwand**

	2006	2005
Beratungsaufwand	1 321	1 173
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	381	236
Sonstiger Verwaltungsaufwand	97	57
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 799</b>	<b>1 466</b>

**29. Abschreibungen**

	2006	2005
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	207	207
Abschreibungen auf selbstgenutzten Liegenschaften	92	0
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>299</b>	<b>207</b>

Die Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen bestehen aus den ordentlichen Abschreibungen für Mobilien, Hardware und Fahrzeuge. Die Abschreibungen auf selbstgenutzten Liegenschaften umfassen die ordentlichen Abschreibungen der Liegenschaft Küsnacht, Seestrasse.

### 30. Finanzerfolg

	2006	2005
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	154	79
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	121	101
Finanzertrag Beteiligungen	46	0
Gewinn aus Verkauf Beteiligung	52	0
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>373</b>	<b>180</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand	-15 369	-14 413
Finanzaufwand Derivate	-1 376	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-16 745</b>	<b>-14 413</b>
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-16 372</b>	<b>-14 233</b>

Im Geschäftsjahr 2006 wurden Baukreditzinsen von Total TCHF 410 (Vorjahr TCHF 369) unter Promotion aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,75 % (Vorjahr 1,59 %).

### 31. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2006	2005
<b>Total Aufwand für laufende Steuern<sup>1</sup></b>	<b>7 612</b>	<b>6 331</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Latente Steuern aus Veränderung der temporären Differenzen	3 544	5 185
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-121	-108
<b>Total Aufwand für latente Steuern</b>	<b>3 423</b>	<b>5 077</b>
<b>Total Aufwand für Ertragsteuern</b>	<b>11 156</b>	<b>11 408</b>

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von TCHF -146 (Vorjahr TCHF 817) für Ertragsteuern aus den Vorperioden enthalten.

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

<sup>1</sup> Darin sind Grundstücksgewinnsteuern von CHF 4,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.) enthalten.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2006	2005
Konzernergebnis vor Steuern	52 140	47 477
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	13 035	11 869
Bildung laufender Steuern für Vorjahre	-146	817
Bildung latenter Steueraktiven auf steuerlichen Verlustvorträgen		-108
Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen		-74
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	-766	-527
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-660	-565
Übrige Effekte	-307	-4
<b>Total Steuern</b>	<b>11 156</b>	<b>11 408</b>

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

Bezüglich direkt im Eigenkapital erfasster latenter Steuern siehe Erläuterung 17.

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

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2006	2005
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	84	127
Promotion		89 538
Anlageliegenschaften	722 209	725 023
Anlageliegenschaften im Bau		8 337
<b>Buchwert der verpfändeten Aktiven</b>	<b>722 293</b>	<b>823 025</b>

Es handelt sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 384,7 Mio. (Vorjahr CHF 482,2 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 10).

Zusätzlich sind zur Sicherung von Hypothekarkrediten auch zukünftige Mieteinnahmen von 13 Liegenschaften verpfändet.

### 33. Operatives Leasing

#### Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2006	2005
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	57	494
Miet- und Leasingverpflichtungen 2 bis 5 Jahre	188	51
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>245</b>	<b>545</b>

Die Verpflichtungen entfallen auf gemietete Fotokopierer und Drittmieten für Räumlichkeiten, Park- und Garagenplätze. Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betragen TCHF 422 (Vorjahr TCHF 562).

#### Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2005	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	39 712	590	40 302
Mieteinnahmen innerhalb von 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>

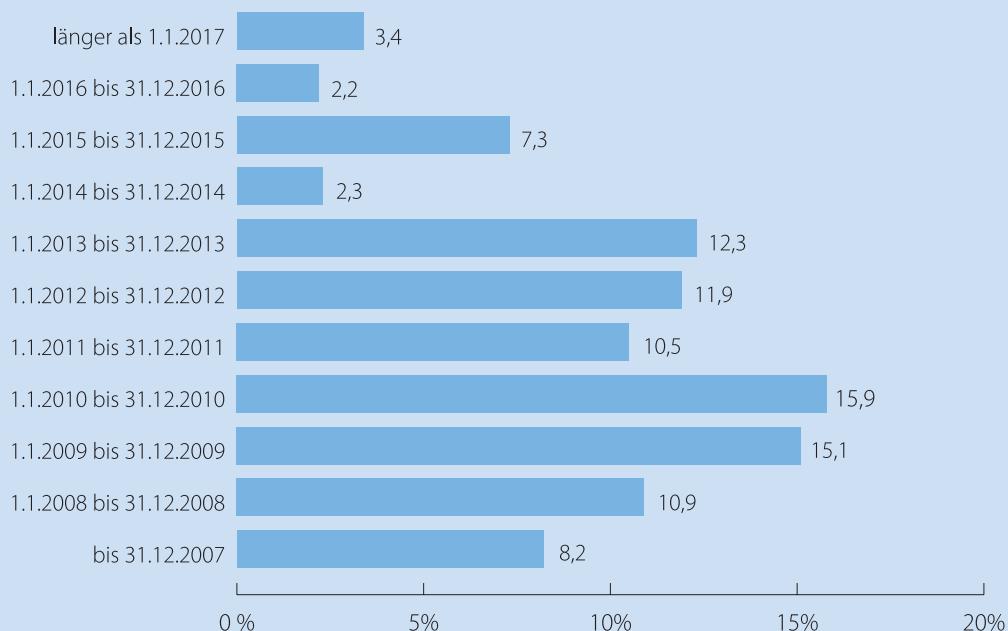
2006	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	46 257	573	46 830
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	133 749	1 378	135 127
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	46 715	407	47 122
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>226 721</b>	<b>2 358</b>	<b>229 079</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 31.12.2006 stammen 79% (CHF 46,2 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die überwiegende Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100%-Anpassung an den Index.

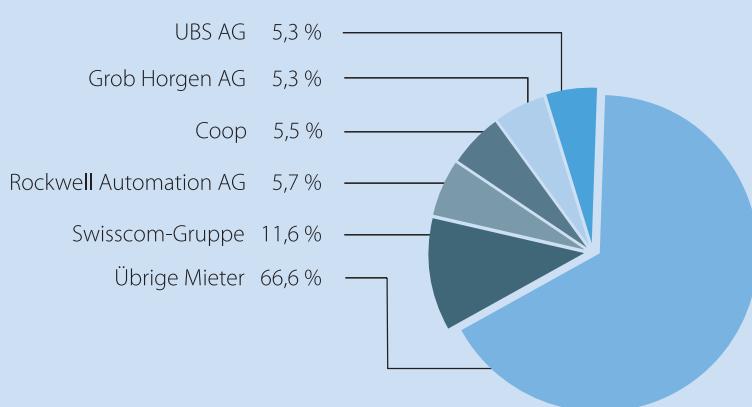
Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	2006	2005
	Anteil in %	Anteil in %
Swisscom-Gruppe	11,6 %	14,0 %
Rockwell Automation AG	5,7 %	4,6 %
Coop	5,5 %	0,0 %
Grob Horgen AG	5,3 %	6,2 %
UBS AG	5,3 %	5,6 %

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit (per 31.12.2006)



Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31.12.2006)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind aus Erläuterung 21 ersichtlich.

### 34. 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 Festzinshypotheken 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 94,0 Mio., welche 2007/2008 zur Rückzahlung fällig werden, Refinanzierungsvereinbarungen eingegangen, welche bereits auch den Zinssatz für die neue Laufzeit im Voraus fixieren (Forward Rate Agreement, vgl. Erläuterung 10). Mobimo hat daneben für weitere Hypotheken im Betrage von CHF 24 Mio. Refinanzierungsvereinbarungen sowie separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen sind per 31.12.2006 alle ausstehenden Kredite fest verzinslich. 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 40%. Anlageobjekte werden in der Regel mit mittel- bis langfristigen und

Entwicklungsobjekte 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 17,9 Mio. (Vorjahr CHF 30,0 Mio.) über dem Bilanzwert. Grund hierfür ist, dass langfristige Hypotheken vor einigen Jahren bei entsprechend höherem Zinsniveau abgeschlossen wurden.

### 35. 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 seit dem 1. Januar 2006 aufgrund des Verkehrswerts der Option auf Basis des Black-Scholes-Modells festgelegt (vorgängig aufgrund der Differenz zwischen dem verwässerten Net Asset Value [NAV] und dem Nennwert [=Liberierungsbetrag]). Dieses Optionsprogramm läuft seit dem 1. Juli 2000 und das Reglement wurde aufgrund der Neuregelung der Mitarbeitererfolgsbeteiligung per 1. Januar 2005 und per 1. Januar 2006 aktualisiert. Im Weiteren wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung im Jahr 2001 einmalig Optionen für den erfolgreichen Aufbau der Mobimo-Gruppe zugesprochen.

Die beschlossenen/ausgegebenen Optionen zeigen sich wie folgt:

Gewährungszeitpunkt	2006	2005
– 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
– Sonderzuteilung Geschäftsleitung 2004	31.12.04	2 293
– Aus Gewinnbeteiligung 2005	01.01.05	8 592
– Aus Gewinnbeteiligung 2006	01.01.06	8 322
Total beschlossene/ausgegebene Optionen	106 832	98 510
Ausgeübte Optionen	0	0
Verfallene Optionen	0	0
<b>Total beschlossene/ausgegebene Optionen 31.12.</b>	<b>106 832</b>	<b>98 510</b>
<b>Ausübbare Optionen</b>	<b>75 925</b>	<b>37 425</b>

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht jeweils dem Nennwert zum Ausübungszeitpunkt. Aufgrund der Nennwertreduktion vom 7. Juni 2006 hat sich der Ausübungspreis von CHF 74.– auf CHF 65.– reduziert. Im Vorjahr fand ebenfalls eine Nennwertreduktion statt. Der Ausübungspreis reduzierte sich damals von CHF 83.– auf CHF 74.–.

Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten individuell wählbare Sperrfristen zwischen drei und fünf Jahren ab Ausgabetermin (21.11.2001 für Gruppenaufbau und Gewinnbeteiligung 2000, 28.8.2002 für Gewinnbeteiligung 2001). Erstmalig war eine Ausübung am 21.11.2004 möglich, es wurden jedoch keine Optionen ausgeübt. Das neue Beteiligungsreglement, gültig ab dem 1. Januar 2006, für die Optionszuteilungen ab dem Geschäftsjahr 2006 legt eine Ausübungsfrist zwischen dem dritten und zehnten Jahr fest. Der Verkehrswert für die 2006 gewährten Optionen wurde auf Basis des Black-Scholes-Modells berechnet. Für die Berechnung wurden folgende Parameter verwendet:

Aktienpreis	CHF 188,50
Ausübungspreis	CHF 11,00
Volatilität	8,76%
Barwert erwartete Dividenden	CHF 58,79
Risikoloser Zinssatz	2,27%

Als Volatilität wurde die Volatilität der letzten 252 Tage der Aktie der Mobimo Holding AG, annualisiert, verwendet.

### 36. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Der Neubau der Geschäftsliegenschaft Küschnacht, Seestrasse wurde 2006 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestehen keine Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben aus den Liegenschaften im Bau (Vorjahr CHF 3,6 Mio.).

Aus beurkundeten Immobilienkaufverträgen besteht eine nicht bilanzierte Verpflichtung für den Kauf der Geschäftsliegenschaft Kreuzlingen, Lengwilerstrasse in der Höhe von CHF 5,6 Mio.

### 37. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen Eventualverpflichtungen im Totalbetrag von CHF 0,5 Mio. in Form von Bankgarantien für die Sicherstellung von Grundstücksgewinnsteuern.

### 38. Bedeutende Aktionäre

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

31. Dezember	2006	2005
Chasellas Global	9,99 %	13,06 %
L. Green	0,00 %	12,25 %

### 39. 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, die Dr. Kurt Bättig Consulting und die Ledermann AG.

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

	2006	2005
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	3 910	3 993
davon entfallen auf		
– Gehälter	2 846	2 917
– Vorsorgeaufwand	64	40
– aktienbasierte Vergütungen	1 000	1 036

Im Rahmen des bestehenden Optionsprogrammes (vgl. Erläuterung 35) wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung in den Jahren 2000, 2001, 2004, 2005 und 2006 Optionen gewährt:

Gewinnbeteiligung 2000, 2001, 2005 und Sonderzuteilung 2004	85 510 Optionen
Entschädigung für den erfolgreichen Aufbau der Gruppe	13 000 Optionen
Gewinnbeteiligung 2006	8 322 Optionen

Weitere Details zum bestehenden Optionsprogramm sind aus Erläuterung 35 ersichtlich. Der Verwaltungsratspräsident hält insgesamt 3,2% (Vorjahr 4,4%) der Aktienanteile an Mobimo. Die Aktienanteile der weiteren bedeutenden Aktionäre sind aus Erläuterung 38 ersichtlich.

Es bestehen folgende weitere Beziehungen zu den nahestehenden Personen:

Die bis September 2006 gemieteten Büroräumlichkeiten der Mobimo Verwaltungs AG sind Eigentum eines Aktionärs und Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG. Die jährlichen Mietzahlungen, inklusive TCHF 128 Entschädigung für die vorzeitige Mietvertragsauflösung, beliefen sich 2006 auf TCHF 471 (Vorjahr TCHF 496).

In der Erfolgsrechnung sind für Dienstleistungen (Buchführung, Steuer- und Rechtsberatung sowie Raummieter) zugunsten Bättig Treuhand AG TCHF 331 (Vorjahr TCHF 323) und TCHF 82 (Vorjahr TCHF 61) zugunsten Dr. Kurt Bättig Consulting. Weiter sind für Bauleistungen zugunsten Interpool Immobilien AG TCHF 23 (Vorjahr TCHF 376) und Vermittlungsprovisionen zugunsten der Ledermann AG TCHF 81 (Vorjahr TCHF 75) enthalten.

In den Geschäftsjahren 2005 und 2006 erfolgten keinerlei Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften von oder an nahestehende Personen.

#### 40. Konzerngesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs-methode
Mobimo Holding AG	Luzern	225 346		V
Mobimo AG	Luzern	72 000	100,00	V
Mobimo Geschäftsliegenschaften AG	Luzern	6 000	100,00	V
Mobimo Verwaltungs AG	Küsnacht	100	100,00	V
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Minimalkapital	100,00	V
Olmero AG	Opfikon	208	6,44	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung

nicht kons. = nicht konsolidiert

#### 41. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 7. März 2007 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 15. Mai 2007. 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 2006 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Am 16. Januar 2007 wurde die Geschäftsliegenschaft Lausanne, Avenue des Bovresses zu einem Preis von CHF 5,0 Mio. veräussert. Weiter wurde am 8. Februar 2007 das Bauland Erlenbach Forch-/Rütistrasse zum Preis von CHF 11,5 Mio. erworben.

# Detailangaben zum Immobilienportfolio

## 1.7 Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachts-kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
<b>Bauland</b>					
Flawil	Mittlerer Botsberg 1	24 474	Nein		Okt 05 / Apr 06
Herrliberg	Forchstrasse 53	1 340	Nein		Nov 05
Herrliberg	Schipfplateau	5 064	Nein		Jun 06
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
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov 06
Männedorf	Hofen	2 765	Nein		Jan 05
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Nein		Jun 06
Zumikon	Langwiesstrasse 24	4 157	Nein		Sep 00
Zürich	Hardturmstrasse 82/90	2 920	Nein		Aug 05
Zürich	Katzenbach	13 349	Nein		Okt 04 / Feb 05
Zürich	Manessestrasse 190/192				
	Staffelstrasse 1/3/5	2 345	Ja		Dez 05
		<b>92 645</b>			
<b>Immobilien im Bau</b>					
Birmensdorf	Reppischtalstrasse	7 802	Nein		Nov 05
Männedorf	Hofen	10 304	Nein		Jan 05
Zürich	Am Oeschbrig	724	Nein		Okt 05
Zürich	Mutschellenstrasse 150–156	1 851	Nein		Juni 05 / Dez 05
		<b>20 681</b>			
<b>Fertiggestellte Immobilien</b>					
Bülach	Engelwisen	3 158	Nein	2004/05	Aug 04
Hinwil	Sonnenhofstrasse 19/21a/21b				
	Gstaldenstrasse 18a/18b	7 017	Nein	1987/88	Mai 05
Meggen	Obergrube	9 848	Nein		Jan 02
Zofingen	Fliederstrasse 9/11/13	4 288	Nein	1976	Dez 96
Zürich	Kürberghang II	2 633	Nein		Mai 01
Zürich	Naglerwiesenstrasse 1/3	2 182	Nein		Apr 05
Weisslingen	Steinacker	2 015	Nein	2004/05	Jan 04
		<b>31 141</b>			

<sup>1</sup> DEFH = Doppelinfamilienhaus, REFH = Reiheneinfamilienhaus, TEFH = Terrasseneinfamilienhaus, STWE = Stockwerkeigentum, WHG = Wohnungen in Miete

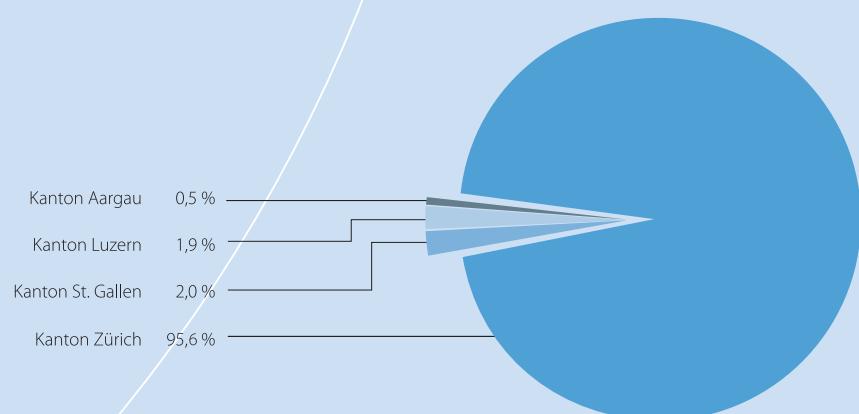
Projektbeschrieb <sup>1</sup>	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31. 12. 2006	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 31. 12. 2006 in TCHF	Verkaufsstand 31. 12. 2006
offen	offen	in Planung	offen	3 555	0/54
6 STWE	10 429	Bauprojekt	2006/07	3 384	0/6
15 STWE	44 855	in Planung	2007/08	15 744	0/15
80 WHG	offen	in Planung	2007/09	12 324	0/80
39 STWE	40 675	in Planung	2007/08	12 197	0/39
offen	101 514	in Planung	offen	34 099	offen
offen	offen	in Planung	offen	1 110	offen
Baulandparzellen im Verkauf	offen	im Verkauf	offen	937	offen
14 STWE	18 203	in Planung	2007/08	5 790	0/14
Baulandparzellen im Verkauf	6 181	im Verkauf	offen	1 094	3/4
offen	offen	in Planung	offen	8 872	offen
139 STWE	85 884	in Planung	offen	22 475	0/139
offen	offen	in Planung	offen	11 838	offen
	<b>307 741</b>			<b>133 419</b>	
36 STWE	33 052	im Verkauf	2006/07	12 289	0/36
32 STWE	34 170	im Verkauf	2006/07	10 966	6/32
4 STWE	5 845	im Verkauf	2006/07	1 569	2/4
20 STWE	19 920	im Verkauf	2006/07	6 183	15/20
	<b>92 987</b>			<b>31 007</b>	
18 STWE	11 673	im Verkauf		218	18/18
43 STWE	16 680	im Verkauf		5 740	33/43
21 STWE /8 DEFH	28 585	im Verkauf		3 388	25/29
28 STWE	8 424	im Verkauf		967	24/28
12 STWE	13 282	im Verkauf		29	12/12
16 STWE	19 885	im Verkauf		867	15/16
3 DEFH	4 655	im Verkauf		1 544	4/6
	<b>103 184</b>			<b>12 753</b>	

## Geografische Verteilung der Promotion

- Am 31. Dezember 2006 waren 24 Promotionen bilanziert, davon
- 22 Neubauprojekte (Vorjahr 22)
  - 2 Umwandlungsprojekte (Vorjahr 6).

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

Prozentuale Verteilung der Buchwerte in CHF



## 1.8 Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovations-jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Mai 04	1975	1998
Aarau	Bucherstrasse 7/13	Juni 01	1967	2003
Aarau	Industriestrasse 28	Juni 01	1974	
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Juni 01	1973	1994
Aarau	Bucherstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Okt 06	1905/1916/1929/1943/1954	
Adliswil	Soodring 13/13a	Juni 06	1986/1990	2005
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Juni 04	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 06	2005	
Buchs	Webereiweg 3; Weierweg 6	Juni 01	1924/1994	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sep 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
Gossau	Industriestrasse 149	Okt 06	1991	2002
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	Sep 05	1987	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov 06	1983/2003	2003
Kriens	Sternmatt 6	Feb 04	1986	
Lausanne	Avenue des Boveresses 44	März 00	1984	
Meggen	Neuhausstrasse 3	Okt 05	1977	
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Sep 05	1953	1992
Oberglatt	Aspstrasse 12	Sep 05	1990	
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	Juli 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	Sep 05	1991	
Schwerzenbach	Bahnstrasse 5	Okt 01	1972	1989
St. Blaise	Avenue des Pâquiers 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	Bahnhofplatz 4	Juli 06	1881	2002
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 98	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo-Hochhaus)	Nov 99	1974	2001
Zürich	Letzigraben 134–136	Sep 06	1958/1975	
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 99	1972	
Zürich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Mai 98	1950	
Zürich	Siewerdtstrasse 105	Juni 01	1984	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 00	1990	
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	März 02	1963/1968/1985	
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Sep 97	1992	
50	Anlageobjekte Geschäfts liegenschaften			
Basel	Gerbergasse 74/76; Lohnhofgässlein 10	Juli 98	1860	1983
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Okt 99	1991	
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Aug 03	1984	
Dietikon	Lenzenstrasse 12	Juni 05	1983/1986	
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 00	1965	1983
Frenkendorf	Parkstrasse 2 (Bauland)	Sep 06		
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 05		
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (Bauland)	Nov 06		
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 01	1982	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 01	1976	
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	
14	Entwicklungsobjekte Geschäfts liegenschaften			
64	Liegenschaften			

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2006 in % vom Verkehrswert

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

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2006 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2006 in %
22 320		8,1	1 799	4,1	2,9
10 830		8,2	888	0,0	0,0
14 220		8,3	1 185	0,0	0,0
5 607		6,1	340	0,0	0,0
26 060		5,8	1 509	2,7	0,0
12 160		7,8	948	12,5	11,6
17 050		7,6	1 293	6,2	10,3
26 270		5,8	1 533	12,5	22,2
13 610		7,3	990	0,0	0,0
2 835		6,3	179	0,0	0,0
27 110		6,7	1 809	0,1	0,0
4 278		9,0	384	5,6	5,2
11 180		8,0	895	4,1	2,1
7 035		8,1	570	20,5	17,5
18 640		8,0	1 500	38,2	48,5
6 011		8,8	532	0,0	0,0
29 990		8,7	2 600	0,0	0,0
13 010		7,4	958	14,4	15,0
10 830		6,3	679	0,0	0,0
62 460		5,6	3 512	0,0	0,0
35 960		7,9	2 838	9,1	6,0
4 322		8,6	372	1,3	0,0
7 455		8,5	634	0,0	0,0
3 599		6,8	246	0,0	0,0
21 610		8,2	1 772	12,4	11,6
7 124		8,6	612	20,8	19,1
3 477		7,5	262	0,0	0,0
6 404		9,9	636	11,1	8,3
5 201		10,8	562	0,5	0,0
8 289		6,7	558	0,0	0,0
4 980		7,7	383	0,0	0,0
3 466		9,1	315	0,8	0,8
13 690		8,5	1 166	8,1	8,8
15 840		6,5	1 025	0,0	0,0
13 110		6,8	893	5,6	6,6
12 510		6,2	771	0,0	0,0
7 986		7,8	626	0,0	0,0
4 886		9,1	444	0,0	0,0
3 895		5,9	229	0,0	0,0
6 490		7,7	502	0,0	0,0
14 000		4,5	629	0,0	0,0
7 668		6,8	521	2,6	0,0
56 705		5,5	3 123	0,0	0,0
13 000		7,3	954	23,7	24,9
17 030		7,0	1 199	49,2	54,1
5 859		5,3	308	0,0	0,0
5 938		7,1	422	17,7	11,5
38 020		5,4	2 056	0,0	0,0
13 720		7,3	996	11,5	11,8
7 813		6,3	490	0,0	0,0
711 553	607 561	7,6	49 647	6,6 <sup>3</sup>	7,0
6 733		0,0	322	n/a	44,3
12 460		8,5	1 065	40,3	37,2
6 004		9,7	581	49,1	44,8
8 666		9,1	790	13,7	15,8
20 050		6,7	1 346	6,9	5,5
3 130					100,0
3 187					100,0
1 120					100,0
15 900		9,1	1 451	33,7	30,1
17 910		7,9	1 411	4,8	0,0
3 516		6,9	244	45,2	47,8
6 988		13,7	960	22,2	20,7
16 200		8,4	1 354	25,5	25,8
4 100		7,6	311	41,9	48,1
125 964	110 962	6,4	9 835	23,9 <sup>3</sup>	21,0
837 517	718 523				

<sup>3</sup> Gewichteter Leerstand

## 1.8 Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdacht skataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 998	Nein
Aarau	Bucherstrasse 7/13	Alleineigentum	3 657	Ja (unbedeutend)
Aarau	Industriestrasse 28	Alleineigentum	3 639	Ja (unbedeutend)
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Alleineigentum	2 339	Ja (unbedeutend)
Aarau	Bucherstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Tofeldstrasse 4	Alleineigentum	41 239	Ja
Adliswil	Soodring 13/13a	Alleineigentum	3 153	Nein
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Alleineigentum	8 792	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	STWE (773/1000)	2 726	Nein
Buchs	Weberweg 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
Gossau	Industriestrasse 149	Alleineigentum	4 174	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
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Alleineigentum	25 530	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	28 636	Nein
Lausanne	Avenue des Boveresses 44	Alleineigentum	6 521	Nein
Meggen	Neuhausstrasse 3	Alleineigentum	6 661	Nein
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Alleineigentum	496	Nein
Obergliatt	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 Pâquiers 22	Alleineigentum	3 176	Kein Kat.
St. Gallen	Lerchenthalstrasse 27/29	Alleineigentum	5 320	Ja (unbedeutend)
St. Gallen	Schochengasse 6	Alleineigentum	1 316	Nein
St. Gallen	Wassergasse 42/44	STWE (824/1000)	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	Bahnhofplatz 4	Alleineigentum	189	Nein
Zürich	Friedastrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo-Hochhaus)	Alleineigentum	2 714	Ja
Zürich	Lezigraben 134–136	Alleineigentum	5 003	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Schiffände 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Siewerdtstrasse 105	Alleineigentum	1 403	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)
50	Anlageobjekte Geschäfts liegenschaften		300 905	
Basel	Gerbergasse 74/76; Lohnhofgässlein 10	Alleineigentum	318	Ja (Branchenzugehörigkeit)
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>
Frenkendorf	Parkstrasse 2 (Bauland)	Alleineigentum	4 803	Nein
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	4 303	Nein
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (Bauland)	Alleineigentum	2 214	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Ja
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Ja
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
14	Entwicklungsobjekte Geschäfts liegenschaften		71 920	
64	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	65,2	0,0	9,1	0,7	25,1
GH	3 947	93,3	0,0	0,0	0,0	6,7
GH	11 180	0,9	0,0	87,2	0,0	11,9
Parking	0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	25 100	0,4	0,0	78,2	0,9	20,5
GH	5 977	62,0	0,0	0,0	0,0	38,0
GH	8 745	19,3	33,5	24,2	1,3	21,6
GH	4 130	31,5	41,0	22,7	0,0	4,7
GH	3 979	92,6	0,0	0,0	0,0	7,4
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	3 813	71,3	0,0	0,0	0,0	28,7
GH	6 584	43,8	0,0	42,8	1,6	11,8
GH	3 003	64,8	0,0	18,0	4,1	13,1
GH	10 752	44,5	4,4	47,5	0,0	3,7
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	4 920	44,5	27,4	0,0	15,7	12,5
GH	2 529	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
GH	17 563	9,0	89,3	0,0	0,0	1,7
GH	26 470	27,8	12,7	38,1	1,0	20,4
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	14 012	20,2	2,1	67,6	0,8	9,2
GH	4 938	56,9	0,0	34,7	0,0	8,4
WH + GH	1 431	13,7	24,4	8,4	50,7	2,9
GH	6 043	28,1	0,0	49,8	0,0	22,0
GH	2 247	41,5	24,8	5,5	9,7	18,4
GH	3 020	50,5	17,1	0,0	0,0	32,4
WH + GH	2 390	37,3	27,0	0,0	21,3	14,4
GH	2 541	39,1	0,0	45,3	0,0	15,5
GH	7 644	34,1	5,2	39,9	0,0	20,8
GH	4 504	95,6	0,0	0,0	0,0	4,4
GH	3 831	92,3	0,0	0,0	2,9	4,8
GH	3 581	80,9	0,0	0,0	0,0	19,1
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	739	64,7	28,6	0,0	0,0	6,6
GH	2 496	65,0	0,0	3,6	0,0	31,4
GH	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
GH	6 910	0,7	0,0	43,4	1,3	54,6
GH	5 635	74,9	0,0	0,0	1,3	23,8
GH	501	60,7	17,0	0,0	0,0	22,4
GH	1 827	96,0	0,0	0,0	0,0	4,0
GH	5 667	70,9	2,4	0,0	0,0	26,7
GH	3 988	60,6	6,2	7,8	0,0	25,4
WH + GH	1 994	48,9	0,0	6,5	30,7	13,8
	<b>299 096</b>	<b>37,4</b>	<b>10,2</b>	<b>32,2</b>	<b>1,5</b>	<b>19,0</b>
WH + GH	1 236	0,0	37,2	8,1	54,7	0,0
GH	7 400	26,9	0,0	52,4	1,9	18,7
GH	4 399	93,0	0,0	0,0	0,0	7,0
GH	7 593	19,7	0,0	66,9	1,4	12,1
GH	11 534	18,3	11,8	25,6	0,0	44,3
Bauland	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Bauland	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Bauland	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
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	1 073	78,7	13,0	0,0	0,0	8,4
GH	13 177	46,8	1,5	34,8	1,0	15,8
GH	10 659	0,0	0,8	81,5	0,0	17,6
GH	1 605	56,3	22,7	0,0	0,0	20,9
	<b>85 401</b>	<b>32,6</b>	<b>10,3</b>	<b>30,7</b>	<b>1,5</b>	<b>24,9</b>

## 1.9 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovations-jahr
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov 05	1966	1997/2001
Buchs	Kohlplatzacker 9/11	Sep 06	1959	1992
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Juli 99	1958/1991	
Hinwil	Sonnenhofstrasse 3/5/7/9/11/13	Apr 05	1967/1968	1995
Kloten	Dorfstrasse 62	Dez 97	1975	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sep 06	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 06	1900	2005
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 01	1897	1987
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Apr 99	1969	2005
Zürich	Zweiierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82	Feb 99	1991	
<b>10</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	Nein	MFH
Buchs	Kohlplatzacker 9/11	Alleineigentum	1 906	Nein	1 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
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Alleineigentum	14 817	Nein	MFH
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Alleineigentum	658	Nein	WH + GH
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>10</b>	<b>Liegenschaften</b>		<b>31 506</b>		

## 1.10 Angaben zur selbstgenutzten Liegenschaft

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	Baujahr
Küschnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sep 02	2005/06
<b>1</b>	<b>Liegenschaft</b>			

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

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

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

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2006 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2006 in %
8 307		6,2	512	4,8	4,5
2 484		6,1	151	0,0	0,0
5 676		6,6	377	10,0	8,4
8 194		6,9	562	0,5	0,0
5 631		7,5	424	5,3	0,0
16 950		6,6	1 114	4,2	1,5
3 351		5,3	179	1,9	4,5
6 182		6,0	374	8,1	10,8
8 798		5,8	511	0,0	0,0
13 740		6,1	834	0,3	0,0
<b>79 313</b>	<b>67 241</b>	<b>6,4</b>	<b>5 038</b>	<b>3,4<sup>3</sup></b>	<b>2,5</b>

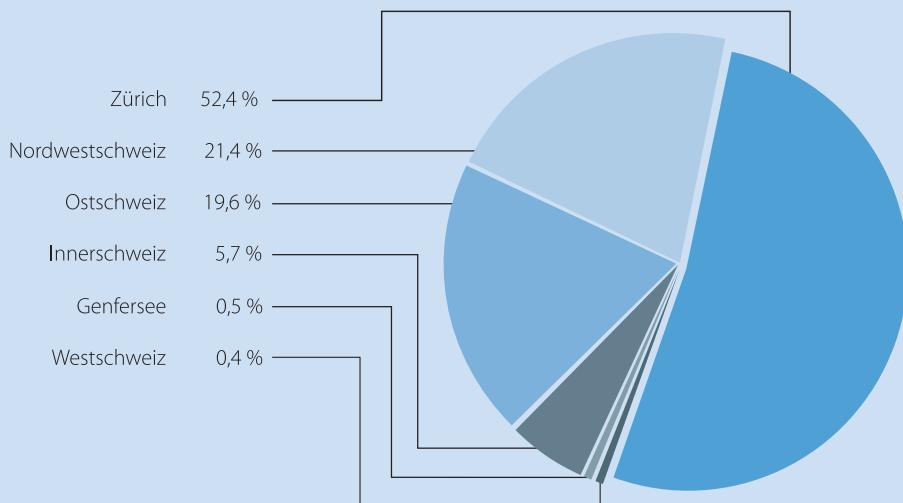
Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	1-1½- Zimmer- Wohnungen	2-2½- Zimmer- Wohnungen	3-3½- Zimmer- Wohnungen	4-4½- Zimmer- Wohnungen	5 und mehr Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
2 395	0	6	12	12	0	30	4,8
804	0	6	6	3	0	15	0,0
1 463	0	2	3	3	0	8	51,9
2 992	0	9	31	8	0	48	0,0
1 344	46	1	0	0	0	47	0,0
5 472	8	30	0	46	0	84	0,5
1 522	1	2	1	7	0	11	30,8
1 466	0	0	7	3	0	10	41,7
987	21	0	0	0	0	21	50,5
3 064	6	1	10	4	0	21	41,5
<b>21 509</b>	<b>82</b>	<b>57</b>	<b>70</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>295</b>	<b>4,6</b>

Anlagekosten in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
14 308	2 287	Nein	GH	1 884
<b>14 308</b>	<b>2 287</b>			<b>1 884</b>

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

Am 31. Dezember 2006 waren 74 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

- 64 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 58)
- 10 Wohnliegenschaften (Vorjahr 9).



Grafik Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften nach Wirtschaftsräumen.



# Bericht des Konzernprüfers an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG

Als Konzernprüfer haben wir die auf den Seiten 20 bis 74 wiedergegebene Konzernrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang) der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2006 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 Rechnungsgrundssätze, 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 AG



Jürg Meisterhans  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor



Reto Benz  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Luzern, 7. März 2007

# 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 2006 bewertet. Das relevante Portfolio umfasst zum Stichtag insgesamt 74 Liegenschaften<sup>1</sup>. Im Geschäftsjahr 2006 wurden zehn Liegenschaften und zwei Baulandgrundstücke neu erworben. Fünf Liegenschaften wurden verkauft.

Auf der Basis unserer Einschätzung ergibt sich folgende Ergebnis-Übersicht:

	Anzahl	Fair Value per 31.12.2006 (CHF)	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31.12.2006 (CHF)	Brutto- rendite
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	64	837 517 381	91,3%	59 160 841	7,1%
Wohnliegenschaften	10	79 313 000	8,7 %	5 038 094	6,4 %
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>916 830 381</b>	<b>100,0 %</b>	<b>64 198 935</b>	<b>7,0 %</b>

Zum Stichtag am 31. Dezember 2006 haben wir die Renditeliegenschaften auf der Basis der Discounted-Cashflow-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> Die 74 Liegenschaften umfassen unter anderem auch eine Liegenschaft im Bau sowie drei unbebaute Grundstücke. Die Beurteilung von Entwicklungsliegenschaften für die Promotion ist nicht Bestandteil des Bewertungsmandates.

### **Grundlagen der Bewertung**

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2006 von uns ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 «Investment Properties» umschrieben wird. Der ausgewiesene «Fair Value» berücksichtigt keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräußerung der Liegenschaften 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, 26. Februar 2007



Matthias Arioli  
Dipl. Ing. ETH / SIA, Partner



Patrik Schmid  
dipl. Arch. ETH, Senior Consultant

## 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 Einnahmen- als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei ist insbesondere der Einfluss von Neuvermietungen bzw. das Auslaufen von Mietverhältnissen, Veränderungen in der Leerstandssituation sowie Änderungen auf Seiten der Betriebs- und Unterhaltskosten zu beachten.
- Im Berichtsjahr durchgeführte, außerordentliche Investitionen sind aufgrund deren Wegfallens in der Perspektive der Mittelabflüsse unmittelbar wertrelevant. Investitionen führen, wenn sie wertvermehrenden Charakter haben und diese auf die Mieten überwälzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinsen.
- Entwicklungen auf dem relevanten, lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen bei der Ermittlung des Mietzinspotenzials.
- Veränderungen auf dem Kapital- bzw. Transaktionsmarkt beeinflussen die Festlegung der Diskontierungssätze.

Im Weiteren ist die Alterung der Liegenschaften als wesentlicher Einflussfaktor zu beachten. Bei absolut unveränderten Rahmenbedingungen bewirkt allein die Alterung innerhalb einer Jahresfrist zu einer Wertminderung in der Größenordnung von rund 1 % des Gebäudewertes<sup>1</sup>.

### Einschätzung des Mietertrages

Ausgangspunkt für die Bewertungen sind die effektiven Mietzinseinnahmen, wie sie im Mieterspiegel der Verwaltung zum Stichtag der Bewertung ausgewiesen werden. Diese Mietzinseinnahmen werden unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Bestimmungen und Konditionen in den Bewertungen berücksichtigt. Die Einschätzung des zukünftigen Mietertrages erfolgt auf Basis der einzelnen Mietobjekte. Unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse wird für jedes Objekt ein eigener Ertragscashflow modelliert.

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 Verkaufslokaliäten (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.

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

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 eine Life-Cycle-Betrachtung für die langfristige Werterhaltung der bestehenden Bausubstanz. 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.

#### **Diskontierung**

Die Ermittlung und Bestimmung der relevanten Diskontierungssätze reflektiert die Risikoeinschätzung der jeweiligen Liegenschaft. Bei der Bestimmung dieses Wertes berücksichtigt Wüest & 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, Marktrisiken) sowie die spezifischen Immobilienrisiken (abhängig von den spezifischen Eigenschaften der Liegenschaft und des Standortes) ermittelt und addiert.

#### **Berücksichtigung der Teuerung**

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

## 2 Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

### 2.1 Bilanz per 31. Dezember

Alle Beträge in TCHF	2006	2005
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	398	647
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	1 103	
Sonstige Forderungen – Dritte	3 113	57
Sonstige Forderungen – Dritte	10	0
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	2 356	8 619
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>6 980</b>	<b>9 323</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	338 338	332 436
– Darlehen Konzerngesellschaften	109 649	1 781
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>447 987</b>	<b>334 217</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>454 967</b>	<b>343 540</b>

Alle Beträge in TCHF

	2006	2005
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten – Konzern	3 139	14
Verbindlichkeiten – Nahestehende	2 337	26
Verbindlichkeiten – Dritte	163	200
Passive Rechnungsabgrenzung – Konzern	135	66
Passive Rechnungsabgrenzung – Nahestehende	1 073	541
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	245	647
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>7 092</b>	<b>1 494</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Darlehen von Konzerngesellschaft	0	11 713
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>11 713</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>7 092</b>	<b>13 207</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	225 346	192 411
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	2 355	1 835
– Reserve für Agioeinzahlungen	178 599	91 880
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	43 687	33 832
– Jahresverlust/-gewinn	–2 112	10 375
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>447 875</b>	<b>330 333</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>454 967</b>	<b>343 540</b>

## 2.2 Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	2006	2005
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	2 613	8 583
Beteiligungsertrag – Konzern	9 400	10 520
Beteiligungsertrag – Dritte	98	31
Finanzertrag – Konzern	2 095	309
Finanzertrag – Dritte	6	29
Steuerertrag	0	108
<b>Total Erträge</b>	<b>14 211</b>	<b>19 580</b>
Personalaufwand	–4 207	–1 557
Aufwand aus Kostenverrechnung – Konzern	–6 351	
Verwaltungsaufwand – Konzern	0	–2
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	–262	–318
Verwaltungsaufwand – Dritte	–5 297	–6 978
Zinsaufwand aus Darlehen – Konzern	–146	–340
Übriger Finanzaufwand – Dritte	–5	–7
Steueraufwand	–56	–3
<b>Total Aufwand</b>	<b>–16 324</b>	<b>–9 205</b>
<b>Jahresverlust/-gewinn</b>	<b>–2 112</b>	<b>10 375</b>

## 2.3 Anhang zur Jahresrechnung

### 1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2006 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 74 auf CHF 65 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 7. Juni 2006 zusammen mit der Kapitalerhöhung («Harmo-nika-Verfahren»). Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 23,4 Mio. (VJ CHF 16,3 Mio.).

Die ordentliche Generalversammlung vom 23. Mai 2006 beschloss zudem eine Erhöhung des Aktienkapitals um maximal CHF 56,3 Mio. durch Ausgabe von bis zu 866 715 voll zu liberierenden Aktien mit einem Nennwert von CHF 65.–, welche im Maximalumfang erfolgreich durchgeführt wurde.

Per 31. Dezember 2006 beträgt das Aktienkapital CHF 225,3 Mio. und setzt sich aus 3 466 860 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 65.– zusammen. (vgl. 1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis).

### 2. 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	Küsnacht	Immobiliengesellschaft	100	100,0
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finanz	Minimalkapital	100,0
Olmero AG	Opfikon	Informatik	208	6,44

Im laufenden Jahr wurden 200 Aktien der Olmero mit einem Buchwert von TCHF 58 veräussert.

### **3. Bedingtes Kapital**

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 9,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 150 000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 65.– zwecks Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaft gewährt werden.

### **4. Genehmigtes Kapital**

Per 31. Dezember 2006 besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2008 durch Ausgabe von höchstens 360 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 65.– je Aktie um maximal CHF 23,4 Mio. zu erhöhen.

### **5. Eigene Aktien**

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 17)

### **6. Bedeutende Aktionäre**

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 38)

### **7. Weitere Angaben**

In der Berichtsperiode wurde die Erfassung der Kostenverrechnung-Konzern in der Erfolgsrechnung aus steuerlichen Gründen angepasst. Dies führt dazu, dass die Kosten der Kapitalerhöhungen 2006 sowie 2005 im Jahresergebnis 2006 enthalten sind. Die im Jahresergebnis 2005 erfasste Weiterverrechnung der Kapitalerhöhungskosten wurde damit angepasst.

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

## 2.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

in TCHF	2006	2005
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	41 575	44 207
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve		520
Vortrag auf neue Rechnung	41 575	43 687
	41 575	44 207

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 15. Mai 2007 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 31,2 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 81 bis 85 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2006 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Jürg Meisterhans  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor



Reto Benz  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Luzern, 7. März 2007

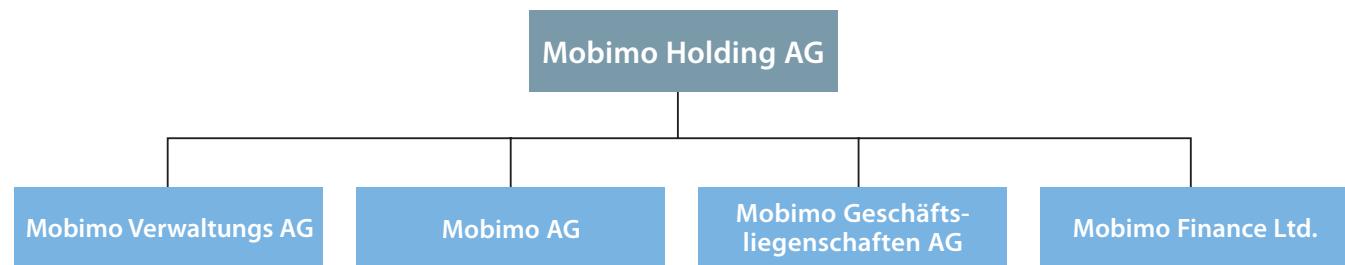
# CORPORATE GOVERNANCE

Der Corporate Governance-Bericht orientiert sich an der Struktur der SWX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG). Mit Querverweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichtes werden Wiederholungen vermieden. Die vollständigen aktuellen Statuten der Mobimo Holding AG sind auf dem Internet unter der Webseite [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) im Bereich «Aktionäre und Analysten» verfügbar.

## 1 Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur per 31.12.2006

Die Mobimo-Gruppe besitzt folgende Rechtsstruktur und Beteiligungsverhältnisse:



Die Mobimo Holding AG mit Sitz in Luzern ist an der SWX Swiss Exchange kotiert. Per 31.12.2006 beträgt die Börsenkapitalisierung CHF 686 Mio. bei einem Kurs von CHF 198.

Die Namenaktien werden am Hauptsegment gehandelt (Valor 001110887/ ISIN 0011108872; Kürzel MOBN).

Ihre nicht kotierten 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	Küschnacht	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 zugunsten der anderen Gruppengesellschaften. Die Mobimo Finance Ltd. erbringt Finanzdienstleistungen für die anderen Gruppengesellschaften.

## 1.2 Bedeutende Aktionäre

Der folgende Aktionär hält per 31.12.2006 einen bedeutenden Anteil der Aktien der Mobimo Holding AG:

Chasellas Global	9,99 %
------------------	--------

Libby Green reduzierte im Rahmen der Kapitalerhöhung im Juni 2006 ihre Beteiligung auf 9,2%. Im August 2006 baute sie ihre Beteiligung ab. Chasellas Global reduzierte im Rahmen der Kapitalerhöhung im Juni 2006 die Beteiligung auf 9,8% und erhöhte durch Zukäufe auf knapp 10%. Angaben zur Kapitalerhöhung finden sich in Erläuterung 17 der Konzernrechnung.

Von den gesamten 3 466 860 emittierten Titeln sind 74% (2 579 587 Titel) per 31.12.2006 auch effektiv im Aktienregister eingetragen. Der Dispobestand umfasst somit rund 26%. Von den eingetragenen Titeln befinden sich rund 93% in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei rund 78% dieser Schweizer Aktien von juristischen Personen gehalten werden.

Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand verfügen total 175 Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von rund 33%. Aktionärbindungsverträge bestehen keine.

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

## 2 Kapitalstruktur

### 2.1 Kapital

2006 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Nennwertrückzahlung von CHF 9.– und damit Reduktion des Nennwertes auf CHF 65.– pro Aktie;
- b) Kapitalerhöhung um CHF 56,3 Mio. auf CHF 225,3 Mio. durch Ausgabe von 866 715 neuen Aktien zu CHF 65.– nominal.

Kapital per 31. Dezember 2006	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	225 346	3 466 860	65.00
Genehmigtes Kapital	max. 23 400	360 000	65.00
Bedingtes Kapital	max. 9 750	150 000	65.00

Die Entwicklung des Kapitals wird in Erläuterung 17 der Konzernrechnung dargestellt.

### 2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

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

Beim genehmigten Kapital ist der Verwaltungsrat gemäss Art. 3a der Statuten ermächtigt, bis zum 22. Mai 2008 das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 360 000 voll libierten Namenaktien zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme oder in Teilbeträgen sind gestattet. Ausgabebetrag, Art der Einlagen, Bedingungen der Bezugsrechtsausübung, Zuweisung der ausgeschlossenen Bezugsrechte und Zeitpunkt der Dividendenberechtigung werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Über nicht ausgeübte Bezugsrechte entscheidet der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist aufgehoben; die ausgegebenen Aktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken oder als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen verwendet werden.

Das bedingte Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 9,8 Mio. kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 150 000 voll libierten Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausübung von Optionsrechten, welche an Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft, nahestehende Dritte sowie an Mitarbeiter von Konzerngesellschaften gewährt wurden, erhöht werden. Die Optionsprogramme werden in Erläuterung 35 der Konzernrechnung beschrieben. Eine Zusammenfassung befindet sich nachfolgend im Abschnitt 5.6.

## 2.3 Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
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
Aktienkapital per 31.12. 2006	225 346	3 466 860	65.00
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
Genehmigtes Kapital per 31.12. 2006	23 400	360 000	65.00
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
Bedingtes Kapital per 31.12. 2006	9 750	150 000	65.00

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich im konsolidierten Eigenkapitalnachweis in der Erläuterung 17 der Konzernrechnung.

## 2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2006 CHF 225 345 900.– und setzt sich aus 3 466 860 voll liberenierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 65.– zusammen, welche alle dividendenberechtigt sind und über eine Stimme verfügen.

Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien.

Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

## 2.5 Genusscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genusscheine ausgegeben.

## 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist in Art. 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 (BewG) vom 16. Dezember 1983 mit Änderungen vom 30. April 1997 und dem Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen 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 Aktien-erwerb 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 würde.

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 die Eintragung in der Kategorie der Ausländer, solange der Grenzwert von einem Drittel aller Aktionäre nicht überschritten wird.

Per 31. Dezember 2006 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 des maximalen Anteils 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 zum 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 2006 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrates, nahe stehenden Dritten und der Geschäftsführung insgesamt zugeteilten Optionen ausstehend. Insgesamt kann mit diesen Optionen dieselbe Anzahl von voll liberenierten Namenaktien bezogen werden. Die Einzelheiten zu dieser Option werden in Erläuterung 35 der Konzernrechnung beschrieben. Auszüge werden nachfolgend in den Abschnitten 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, Nationalität CH,  
Wohnort Zollikon ZH**

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 trat in die Anwaltskanzlei von Dr. Veit Wyler in Zürich ein. Nach zweijähriger Tätigkeit verselbständigte er sich und fusionierte mit der Kanzlei von Dr. Franz Reichenbach am Talacker 50 in Zürich. Zusammen mit einigen Partnern

und Mitarbeitern praktizierte er unter dem Firmennamen Reichenbach, Tuchschenbach, Meili & Schubiger während 18 Jahren, bevor er sich Ende 1997 entschloss, ganz für den schrittweisen Aufbau der Mobimo-Gruppe zuständig zu sein. Entsprechend ist er Ende 1999 als Partner in der Anwaltskanzlei, welche neu unter Reichenbach & Partner firmiert, ausgeschieden und steht dort nur noch als Rechtskonsulent zur Verfügung. Während seiner Anwaltstätigkeit hatte Dr. Meili in erheblichem Umfang Rechtsprobleme der Baubranche als Berater, Rechtsanwalt oder Schiedsrichter zu lösen. Nebst seiner Anwaltstätigkeit hat er in dieser Zeit auch sukzessive ein eigenes Immobilienportefeuille aufgebaut, welches er in die familieneigene Interpool-Gruppe einbrachte. Während 14 Jahren diente er der Immobilienkommission Zürich als ihr Vorsitzender. In dieser Funktion hat er an der Revision des Grundstücksgewinn-Steuerrechts des Kantons Zürich als Experte mitgewirkt. Dr. Alfred Meili ist seit Gründung der Mobimo Holding AG deren Verwaltungsratspräsident. Er ist exekutives Mitglied und mit einem 50%-Pensum als Immobilienfachmann für die Gruppe tätig.

#### Karl Reichmuth

**Privatbankier, Nationalität CH,**

**Wohnort 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 Kantonalkbank, 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., Nationalität CH,

Wohnort 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 folgten 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-Managements 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 Geschäftsleitung der Pensionskasse Energie und der PKE-CPE Vorsorgestiftung Energie Zürich. Er ist seit der Gründung der Gesellschaft Mitglied des Verwaltungsrates.

**Urs Ledermann**

Unternehmer, Nationalität CH,

Wohnort Zollikon ZH

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 der 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 Anlageliegenschaften der Mobimo bewirtschaftet, und weiterer verschiedener Finanzdienstleistungsunternehmen. Er ist seit dem Jahr 2003 Mitglied des Verwaltungsrates.

**Georges Theiler**

Dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer, Nationalität CH, Wohnort 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. Er ist seit dem Jahr 2000 Mitglied des Verwaltungsrates.

**Kurt Bättig**

**Dr. oec. HSG, Nationalität CH,**

**Wohnort Kastanienbaum LU**

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 bis September 2006 gemieteten Büroräumlichkeiten der Mobimo Verwaltungs AG in Zollikon waren im Eigentum von Dr. Meili. Die jährlichen Mietzahlungen für das Jahr 2006 beliefen sich inkl. Instandstellungskosten auf CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.). Die Mieten entsprechen marktüblichen Ansätzen. Im Herbst 2006 hat Mobimo Verwaltungs AG ein eigenes Geschäftshaus in Küsnacht bezogen. Die sich im Eigentum von Dr. Meili befindende Interpool Immobilien AG verrichtete, soweit es deren Kapazität zuließ, Arbeiten im Bereich der Renovationen. Die Arbeiten werden zu Konkurrenzpreisen verrechnet. Das Gesamttotal bezahlter Rechnungen belief sich für das Jahr 2006 auf TCHF 23 (Vorjahr 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 und der Investorenpflege. Die Entschädigung für diese Dienstleistungen erfolgt durch das Beteiligungsprogramm.

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 für das Jahr 2006 belief sich auf CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.). Zusätzlich werden die Führungsaufgaben von Dr. Kurt Bättig persönlich über die Dr. Kurt Bättig Consulting in Rechnung gestellt. Im Jahr 2006 belief sich das Gesamthonorar auf CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.). Weiter sind für Vermittlungsprovisionen zugunsten der Ledermann AG TCHF 81 (Vorjahr TCHF 75) enthalten.

**3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen**

Dr. Alfred Meili und Urs Ledermann besitzen privat und über ihre Gesellschaften namhafte Immobilienportfolios, welche getrennt und unabhängig vom Mobimo-Portfolio bewirtschaftet werden. Potenziellen Interessenkonflikten wird durch entsprechende organisatorische und vertragliche Vorkehrungen Rechnung getragen.

Georges Theiler ist im Stiftungsrat der Sanitas Krankenversicherung sowie im Verwaltungsrat der Sanitas Grundversicherungen AG und der Sanitas Privatversicherungen AG. Zudem ist Georges Theiler Nationalrat und Mitglied der Geschäftsleitung der FDP Schweiz. Die übrigen 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.

### **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. 2006 wurden insgesamt 9 Sitzungen abgehalten. Bei einer dieser Sitzungen war ein Mitglied des Verwaltungsrates entschuldigt, ansonsten war der Verwaltungsrat immer vollzählig. Der CEO und der CFO und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung der Mobimo Verwaltungs AG nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrates zeitweise teil, wobei der Verwaltungsrat immer zuerst ohne diese Personen tagt. Der Präsident entscheidet über den Bezug 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 Ausschusses für Eintragungen ins Aktienregister hat der Verwaltungsrat bislang keine Ausschüsse gebildet. Er arbeitet und entscheidet somit grundsätzlich als Gesamtverwaltungsrat. Dem Eintragungsausschuss obliegen 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 obliegen 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 Beteiligungsgesellschaften;
- e) Initiierung von Geschäftsbeziehungen der Mobimo-Gruppe zu wichtigen Drittparteien;

- f) Kontrolle der mit der Börsenkotierung 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.

### **3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung**

Unter der Leitung des Verwaltungsratspräsidenten als exekutives Mitglied des Verwaltungsrates werden wöchentliche Koordinations- und Informationssitzungen mit der gesamten Geschäftsleitung abgehalten. Der Gesamtverwaltungsrat wird vierteljährlich mittels Management Report umfassend über die Bereiche Finanzlage/Budgeterreichung, Risikoreport, Fortschrittsreport und geplante Aktivitäten der operativen und administrativen Bereiche sowie Personalreport orientiert. Die Geschäftsleitung ist während den Verwaltungsratssitzungen anwesend und erstattet zu traktandierten Themen Bericht bzw. steht für Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

## 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, Nationalität CH, Wohnort Herrliberg 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 trat am 1.9.2002 in die Mobimo Verwaltungs AG ein und wurde am 1.7.2004 zu deren Geschäftsführer befördert. Er leitet zudem direkt die Bereiche Immobilien-Einkauf und -Verkauf (ab 1.1.2007 nur noch Einkauf). Er verfügt über ein breites fachliches Know-how und grosse praktische Erfahrung in allen Bereichen.

#### Markus Meier

**Chief Financial Officer, dipl.**

**Wirtschaftsprüfer, Nationalität CH, Wohnort 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 steuerlichen Belange der BZ Gruppe Holding Aktiengesellschaft, Wilen, sowie für mehrere börsenkotierte und private Gruppen-gesellschaften verantwortlich. Ab 2003 bis Ende März 2006 war er in der Funktion Head Corporate Accounting and Tax bei Ascom, Bern, tätig. Seit 1. April 2006 ist er bei der Mobimo als CFO tätig und verantwortlich für die Bereiche Finanzen, Personal und IT.

### 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 politischen Ämter.

### 4.3 Managementverträge

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

## 5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

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

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten eine vom Verwaltungsrat jährlich festgelegte Vergütung. Die Vergütung ist aufgeteilt in ein Fixhonorar sowie eine vom Geschäftsgang abhängige variable Entschädigung. Dieses Fixhonorar richtet sich nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet eines jeden Mitglieds innerhalb des Verwaltungsrates bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung.

Die variable Entschädigung des Verwaltungsrates bildet Teil eines Reglements der Gesellschaft wonach 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, der Geschäftsleitung und den Mitarbeitern zugewiesen werden. 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 Marktwertbewertung der Optionen nach Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) ermittelt.

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, verwirken diese entschädigungslos.

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

Die Optionsprogramme werden in der Erläuterung 35 der Konzernrechnung beschrieben. Weitere Auszüge befinden sich nachfolgend unter 5.6.

Von den Verwaltungsratshonoraren wurden 28% als Fixhonorare und 72% als variable Entschädigungen ausgerichtet.

### 5.2 Entschädigungen an amtierende Organmitglieder

Im Berichtsjahr wurden folgende Entschädigungen bezogen:

- exekutive Verwaltungsratsmitglieder und Mitglieder der Geschäftsleitung: CHF 2,6 Mio.
- Gesamtheit der nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrates: CHF 1,3 Mio.

Im Berichtsjahr wurden keine Abgangsentschädigungen ausgerichtet. Es sind auch keinerlei Abgangsentschädigungen 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 nahe stehende Personen.

### 5.5 Aktienbesitz

Per Bilanzstichtag wurde folgende Anzahl Aktien gehalten von:

- nicht exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrates sowie diesen nahestehenden Personen: 4 883 Aktien.
- exekutiven Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung sowie diesen nahe stehenden Personen: 110 399 Aktien.

## 5.6 Optionen

Für Details verweisen wir auf die Erläuterung 35 der Konzernrechnung (Optionsprogramme). Die ausstehenden Optionen zeigen sich wie folgt:

– exekutive Verwaltungsratsmitglieder und Mitglieder der Geschäftsleitung sowie diesen nahe stehende Personen:

Per 31. Dezember 2006	Total 2006	Total 2005
<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	6 143
• Aus Gewinnbeteiligung 2006	5 409	n/a
Total beschlossene/ausgegebene Optionen	62 045	56 636
<b>Ausgeübte Optionen</b>		
Ausgeübte Optionen	0	0
Verfallene Optionen	0	0
<b>Total beschlossene/ausgegebene Optionen</b>	<b>62 045</b>	<b>56 636</b>

– Gesamtheit der nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrates sowie diesen nahe stehender Personen:

Per 31. Dezember 2006	Total 2006	Total 2005
<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	2 449
• Aus Gewinnbeteiligung 2006	2 913	n/a
Total beschlossene/ausgegebene Optionen	44 787	41 874
<b>Ausgeübte Optionen</b>		
Ausgeübte Optionen	0	0
Verfallene Optionen	0	0
<b>Total beschlossene/ausgegebene Optionen</b>	<b>44 787</b>	<b>41 874</b>

Der Ausübungspreis für alle emittierten Optionen entspricht jeweils 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). Erstmalig 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 nahe stehende Personen gewährt.

### 5.9 Höchste Gesamtentschädigung

Die höchste Gesamtentschädigung eines Mitglieds des Verwaltungsrates beträgt im Berichtsjahr 2006 CHF 0,9 Mio. und zusätzlich wurden 2 288 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 2006 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 und das Einberufungsrecht der Aktionäre sind in den Art. 9 und 10 der Statuten geregelt.

Die ordentliche Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen und einmal jährlich, innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, abgehalten. Der Verwaltungsrat kann jederzeit eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen sind durch den Verwaltungsrat aufgrund eines Generalversammlungsbeschlusses einzuberufen, auf Begehrungen der Revisionsstelle oder wenn einer oder mehrere Aktionäre, die zusammen mindestens den zehnten Teil des Aktienkapitals vertreten, dies schriftlich und unter Angabe der Geschäfte für die Tagesordnung verlangen. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu.

Die Einladungen zur Generalversammlung erfolgen mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstage durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsblatt. Überdies werden unter Beachtung derselben Frist an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre persönliche Einladungen verschickt. In der Einladung sind alle Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrates und allfälliger Aktionäre, welche die Durchführung der Generalversammlung verlangt haben, anzugeben. Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist auf diese Auflegung und auf das Recht der Aktionäre hinzuweisen, die Zustellung dieser Unterlagen zu verlangen.

## 7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

## 8. Revisionsstelle

### 6.4 Traktandierung (Artikel 10 der Statuten)

Für das in Art. 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 Aktiöner oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige 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 15.5.2007 ist der 24.4.2007.

Die Generalversammlung 2008 findet am 8. Mai 2008 in Luzern statt.

### 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 ausübar 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 «Opting 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.

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

Gesetzliche Revisionsstelle und Konzernprüferin der Mobimo Holding AG ist seit der Gründung im Dezember 1999 KPMG AG, Luzern. Die Revisionsstelle und der Konzernprüfer werden jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der leitende Revisor, Herr Jürg Meisterhans, ist seit der Gründung für das Revisionsmandat verantwortlich. Bedingt durch den Rotationsrhythmus wird Herr Reto Benz ab dem Geschäftsjahr 2007 die Verantwortung als leitender Revisor übernehmen.

### 8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar der KPMG AG belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt CHF 0,3 Mio.

### 8.3 Zusätzliche Honorare

Für zusätzliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang erhielt KPMG AG im Berichtsjahr ein Honorar von CHF 0,2 Mio. Das Honorar von Wüest & Partner (Liegenschaftsschätzer) betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 0,2 Mio.

## 9. Informationspolitik

### 8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Angesichts der Grösse des Verwaltungsrates und der Gesellschaft besteht kein separates Audit Committee, sondern dessen Aufgabe wird durch den Gesamtverwaltungsrat wahrgenommen. Dies betrifft die folgenden Hauptaufgaben:

- Überprüfung der Angemessenheit und der Wirksamkeit der Rechnungslegung und der finanziellen Kontrollmechanismen der Gruppe
- Überprüfung der Finanzabschlüsse und des Geschäftsberichtes
- Überprüfung von Prozessen und Vorgehensweisen zur Risikokontrolle
- Überwachung von Finanzierung und Liquidität
- Überprüfung der Leistungen, der fachlichen Qualifikationen, der Unabhängigkeit, der Auftragsbedingungen und des Umfangs der externen Revision
- Besprechung der Revisionsergebnisse

Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise behandelnden Verwaltungsratssitzungen teil. Im Berichtsjahr war die Revisionsstelle einmal an einer Verwaltungsratssitzung anwesend und wurde bei den anderen Verwaltungsratssitzungen bei Bedarf telefonisch zugeschaltet. Im Weiteren fanden periodische Besprechungen zwischen dem Verwaltungsratspräsidenten und dem leitenden Revisor statt.

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 29.3.2007 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2006 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, das sich aus CEO, CFO sowie dem Verwaltungsratspräsidenten zusammensetzt.

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  
paul.schnetzer@mobimo.ch

# Adressen

**Mobimo Holding AG**  
Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
Fax +41 41 249 49 89  
[www.mobimo.ch](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 59  
CH-8700 Küsnacht  
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, Gestaltung und Umsetzung:  
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Druck:  
Urs Zuber AG, Reinach