

Geschäftsbericht 2007





Geschäftsleitung der Mobimo Verwaltungs AG:  
Dr. Matthias Streiff, Paul Schnetzer und Markus Meier

Horgen ZH, «Amavida» & «SeeRenade», Stockerstrasse / Brunnenwiesliweg 7





# MOBIMO

Wir setzen Akzente.

Andreas Paul: Projektleiter, Herrliberg ZH, «Schipfplateau»





Meggen LU, «Schönrüti», Innenaufnahmen Attikawohnung







**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)

Kriens LU, Sternmatt 6

Titelseite: Küssnacht ZH, Mobimo Geschäftshaus, Seestrasse 59





# Kennzahlen im Überblick

## Mobimo-Gruppe (konsolidiert)

		2007	2006
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	22,2	14,5
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	52,4	44,7
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	17,8	18,8
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	80,2	68,5
Gewinn	CHF Mio.	51,9	41,0
Eigenkapitalrendite <sup>1</sup>		7,5 %	7,7 %
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	38,5	26,8
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>2</sup>		5,6 %	5,1 %
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	813,3	725,9
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	126,7	79,3
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	116,1	126,0
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	292,5	177,2
Total Liegenschaften	CHF Mio.	1 348,6	1 108,4
Leerstand Anlageobjekte		6,4 %	6,3 %
Diskontierungssatz für Neubewertung		5,02 %	5,08 %
Ø Personalbestand (Stellenprozente)		41,7	34,2
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		3,6 %	3,5 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,7	7,9
Eigenkapitalanteil		57 %	54 %
Net Gearing <sup>3</sup>		59 %	59 %

## Mobimo-Aktie

Anzahl ausstehender Aktien <sup>4</sup>		4 343 425	3 466 860
Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung <sup>5</sup>	CHF	12.88	12.62
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung <sup>5</sup>	CHF	9.56	8.27
Kapitalrückzahlung mittels Nennwertreduktion <sup>6</sup>	CHF	9.00	9.00
Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung)		4,9 %	4,6 %
Ausschüttungsquote		75 %	76 %
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen <sup>7</sup>	CHF	178.95	175.91
Nominalwert pro Aktie	CHF	56.00	65.00
Aktienkapital	CHF Mio.	243,2	225,3
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	182.00	198.00
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	790,5	686,4
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	790,0	621,7

<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 2007 866 715 neue Namenaktien ausgegeben. Eine weitere Erhöhung um 9 850 Namenaktien resultierte aus der Ausübung von Optionen.

<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 2006 wurde deshalb angepasst.

<sup>6</sup> Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2007 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 8. Mai 2008.

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

# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	1
Historische Akzente	4
Vorwort	6
Konzernstruktur	8
Immobilienportfolio per 31.12.2007	9
Persönlichkeiten	10
Interview mit CEO Paul Schnetzer	12
Geschäftsjahr 2007	16
Konzernrechnung	
• Konsolidierte Bilanz	22
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	24
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	25
• Konsolidierte Geldflussrechnung	26
• Segmentberichterstattung	27
• Anhang zur Konzernrechnung	30

Mobimo Verkauf: Susanne Erismann, Conny Krohne, Marcel Schönhaar





## Detailangaben zum Immobilienportfolio

• Angaben zur Promotion	76
• Geografische Verteilung der Promotion	77
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	78
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	86
• Angaben zur selbst genutzten Liegenschaft	86
• Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften nach Wirtschaftsräumen	88

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

89

## Bericht des Liegenschaftenschätzers

90

## Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

• Bilanz	94
• Erfolgsrechnung	96
• Anhang zur Jahresrechnung	97
• Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	99
• Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	100

## Corporate Governance

102

## Adressen

116

Birmensdorf ZH, «Novavida», Reppischtalstrasse/Gartenstrasse



## Historische Akzente

Am 15. Oktober 1997 war der eigentliche Geburtstag von 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. und 2007 eine weitere von CHF 149 Mio. Ende 2007 sind 2 236 eingetragene

Aktionäre am Aktienkapital von CHF 243,2 Mio. beteiligt. Das Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2007 CHF 790 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 per 31. Dezember 2007 51 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Mobimo ist eine primär in der deutschen Schweiz verankerte Immobiliengruppe mit einem Portefeuille von Anlage- und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 1 349 Mio. (Stand 31. Dezember 2007). Während der Verkauf von Entwicklungsobjekten attraktive Wertsteigerungen ermöglicht und die dynamische Komponente in der Unternehmensstrategie bildet, generieren die Anlageobjekte stetige und berechenbare Erträge. Die Kombination von Anlage- und Entwicklungsobjekten 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

**Nichts ist so stark wie eine Idee, deren  
Zeit gekommen ist. Victor Hugo**  
(Mobimo baut seit Jahren Häuser ohne  
Öl- oder Gasheizungen)

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Auch für das Jahr 2007 gilt: Mobimo hat erneut ein gutes Jahr hinter sich und verfügt über eine solide Bilanz. Entgegen den Jahren 2005, 2006 und 2007 werden wir 2008 aber keine Kapitalerhöhung beantragen, weil wir nach wie vor über genügend liquide Mittel verfügen, um bei vernünftigem Angebot kaufen zu können. Mit Recht haben wir im abgelaufenen Jahr mit dem uns anvertrauten Geld sorgfältig gewirtschaftet und keine Preisexzesse mitgemacht, wie sie am Markt von uns zu beobachten waren.

Wenn im abgelaufenen Jahr 2007 nicht nur in den USA Liegenschaften ohne Eigenkapital gekauft werden konnten, sondern auch Ausländer aus London in der Schweiz Geschäftsliegenschaften mit 97 % Fremdkapital finanzierten, oder wenn eine Auslandsbank Mobimo ungefragt 90 % Fremdfinanzierung für die Jelmoli-Liegenschaften offerierte, und zwar unabhängig von der Kaufpreishöhe, da musste in unserer Finanzwelt etwas faul sein: Die Subprime-Krise war lange angekündigt, im Ausmass den noch schockierend. Anders als viele Schwei-

zer Aktien litt die Mobimo-Aktie aber viel weniger darunter: Insbesondere fiel sie zu keinem Zeitpunkt unter den inneren Wert, Neudeutsch NAV genannt. Ende Jahr betrug der Kurs CHF 182.–, bei einem NAV von CHF 178.95. Die Mobimo-Aktie hat sich somit als stabiler Wert erwiesen.

Nach 10-jähriger Aufbauarbeit ziehe ich mich als Präsident des Verwaltungsrates auf die kommende Generalversammlung zurück. Mobimo ist heute gut aufgestellt, um der weiteren Zukunft mit Zuversicht entgegenschauen zu können. Es ist ein guter Moment, das Steuer an jüngere Kräfte zu übergeben.

Zum einen stimmt unsere Strategie, welche seit Anfang an galt: Für Mobimo zählt nicht die Grösse, sondern die Qualität und die Rentabilität. Wir haben lange vor der Ölpreis-Hausse erkannt, dass unsere organischen Brennstoffe zu Ende gehen werden, und deswegen stets die Ökologie in unseren Entscheidungen berücksichtigt. Ferner wollten wir nie Massen von Wohnungen, sondern stets qualitativ anspruchsvolle Häuser bauen. Leider nur sehr beschränkt ist uns bislang gelungen, den Bauprozess zu standardisieren – da werden wir aber

Luzern, Alpenstrasse 9





weiter, zumindest in kleinen Schritten, vorankommen. Als Aktionär und beratend werde ich mit Mobimo weiter verbunden bleiben.

Mit mir hat turnusgemäss unser Finanz- und Steuerspezialist Dr. Kurt Bättig seinen Rücktritt erklärt. Wir sind ihm zu Dank verpflichtet, hat er doch die komplexen interkantonalen Steuerauscheidungsprobleme bei Immobiliengesellschaften stets im Griff gehabt.

Neu zur Wahl in den Verwaltungsrat werden vorgeschlagen:

Wilhelm Hansen, lic. rer. pol., geb. 1953, in Basel, Wirtschaftsberater, u.a. Präsident des Bankrates der Basellandschaftlichen Kantonalbank

Peter Schaub, lic. iur., geb. 1960, Rechtsanwalt und Steuerberater in Zürich, u.a. Verwaltungsrat der CPH Chemie+Papier Holding AG, Perlen

Brian Fischer, geb. 1971, Fürsprecher des Kantons Bern, eidg. dipl. Steuerexperte und Finanzspezialist, stv. Direktor der Bank Vontobel AG in Zürich

Im Weiteren konnten wir erfolgreich die altersbedingte Ablösung unseres jetzigen Vorsitzenden der Geschäftsleitung, Paul Schnetzer, vornehmen. Paul Schnetzer ist im Jahre 2002 in unsere Firma eingetreten und hat den Vorsitz am 1. Juli 2004 übernommen. Mit unermüdlichem Einsatz hat er seine ganze Kraft in den Aufbau unserer Gesellschaft gelegt. Während seiner Zeit erfolgten der Börsengang und die beiden Kapitalerhöhungen, ohne dass trotz dem damit verbundenen Aufwand die Eigenkapitalrendite je unter 7 % gefallen wäre. Wir freuen uns, dass Paul Schnetzer bereit ist, auf den Zeitpunkt des Eintritts seines Nachfolgers sein grosses Wissen im Rahmen des Verwaltungsrates zur Verfügung zu stellen. Entsprechend wird auch er auf diesen noch offenen Zeitpunkt hin zur Wahl vorgeschlagen.

Als Nachfolger konnten wir Dr. Christoph Caviezel, geb. 1957, Rechtsanwalt, gewinnen. Ich kenne ihn seit vielen Jahren und bin überzeugt, dass wir mit ihm die absolut ideale Führungsperson für unsere Firma gefunden haben. Er hat in Fribourg studiert, als Anwalt in Chur gearbeitet, bei den Schweizerischen Bundesbahnen während zehn Jahren Liegenschaften ent-

wickelt, trat 1995 in die Intershop Holding ein und wurde deren Vorsitzender der Geschäftsleitung im Jahre 2001.

Damit konnten wir die Nachfolgeregelung in unserer Gesellschaft erfolgreich lösen. Weiter freuen wir uns, der Generalversammlung auch dieses Jahr wiederum eine steuerfreie Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie beantragen zu können.

Mit freundlichen Grüssen

Dr. Alfred Meili  
Präsident des Verwaltungsrates

Zürich, Mobimo Hochhaus, Hardturmstrasse 3



## Mobimo Holding AG

AK: CHF 243,2 Mio.  
VR: Dr. Alfred Meili, Dr. Kurt  
Bättig, Urs Ledermann,  
Karl Reichmuth, Georges Theiler  
Revisionsstelle:  
KPMG AG

### Mobimo Verwaltungs AG

AK: CHF 0,1 Mio.  
VR: Dr. Alfred Meili,  
Urs Ledermann  
Revisionsstelle:  
KPMG AG

### Mobimo AG

AK: CHF 72 Mio.  
VR: Dr. Alfred Meili, Dr. Kurt  
Bättig, Karl Reichmuth,  
Georges Theiler  
Revisionsstelle:  
KPMG AG

### Mobimo Finance Ltd.

AK: Mindestkapital  
Board of Directors:  
Dr. Alfred Meili, Christopher  
Byrne, Simon Mackenzie  
Revisionsstelle:  
KPMG Jersey

Zürich, «Wohlishof», Mutschellenstrasse 150–156





# Immobilienportfolio per 31.12.2007

## Strategie

Mobimo strebt die erfolgreiche Entwicklung ihrer beiden Kernkompetenzen an:

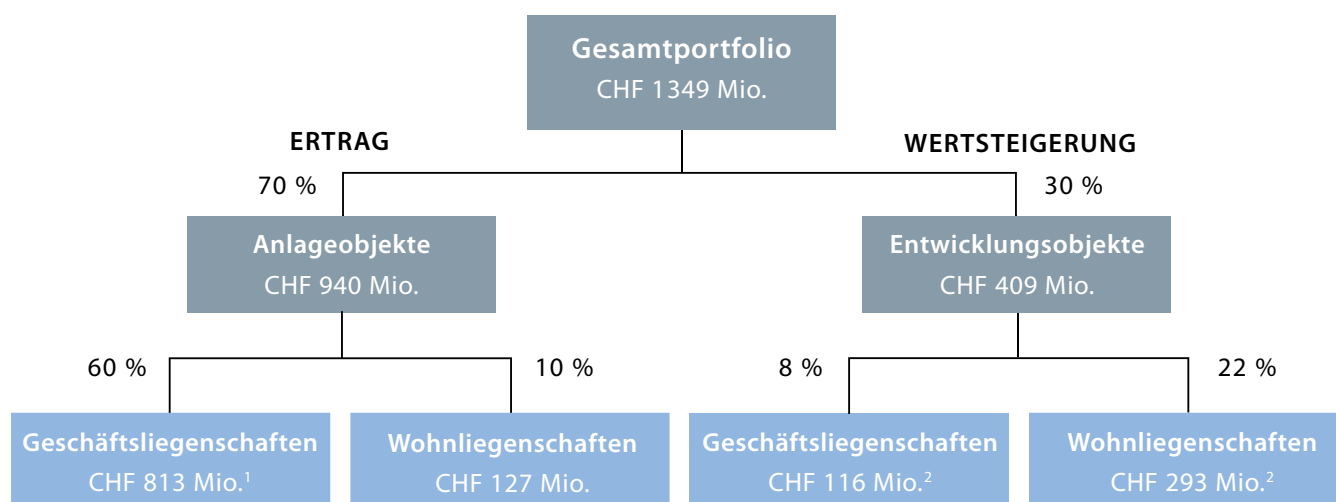
- Kauf und Bewirtschaftung von Anlageobjekten
- Bau und Verkauf von Wohneigentum sowie Bau von Anlageobjekten und Restrukturierung von Geschäftsliegenschaften

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

## Portfolioansatz

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

Mobimo kann kurz- und langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll mindestens 40 % der Bilanzsumme betragen.



Aesch BL, Pfeffingerring 201



Bergdietikon AG, Baltenschwilerstr.



Kriens LU, Projekt «Mattenhof»



Zürich, «WestArt»,  
Hardturmstrasse 82/90



<sup>1</sup> Inkl. Geschäftsliegenschaft Küsnacht (selbst genutzte Liegenschaft)

<sup>2</sup> Inkl. Mobimo Tower (immaterielle Anlagen)

# Persönlichkeiten

Dr. Alfred Meili,  
Präsident des  
Verwaltungsrates



Alfred Meili, Zollikon, ist der Initiator der Mobimo-Gruppe. Seine Vertrautheit mit den Gesetzen und Gepflogenheiten des Immobilienmarktes, sein unternehmerischer Elan und sein strategischer Weitblick haben aus Mobimo eine qualitativ führende Immobilienunternehmung mit einem Portefeuille im Wert von CHF 1 349 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.

Urs Ledermann,  
Mitglied des  
Verwaltungsrates



Urs Ledermann, Zollikon, ist Gründer, Eigentümer und Verwaltungsrat verschiedener Unternehmen in den Bereichen Produktion, Gewerbe und Dienstleistungen sowie erfolgreicher Immobilieninvestor.

Küsnacht ZH, Mobimo-Geschäftshaus, Seestrasse 59





**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.

**Hanspeter Kaspar,**  
Sekretär des  
Verwaltungsrates



Hanspeter Kaspar, lic. iur., Rechtsanwalt, ist Partner beim Zürcher Anwaltsbüro Reichenbach + Partner. Als aktiver Wirtschaftsanwalt bringt er viel Erfahrung und Kenntnisse aus dem Gesellschaftsrecht und damit zusammenhängenden Rechtsgebieten in die Gesellschaft ein.

**Paul Schnetzer,**  
CEO



Paul Schnetzer ist CEO der Mobimo und leitet zudem den Bereich Immobilieneinkauf. 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. Er ist dipl. Wirtschaftsprüfer und Betriebsökonom FH und verfügt über eine langjährige Erfahrung in den Bereichen Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Controlling und Finanzen.

**Dr. Matthias Streiff,**  
Mitglied Geschäfts-  
leitung der Mobimo  
Verwaltungs AG



Matthias Streiff, Dr. iur., Rechtsanwalt, leitet die Abteilung Portfoliomanagement und führt den Bereich Rechtsdienst. 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.

Neuhausen SH, Victor-von-Bruns-Strasse 19



# Interview mit CEO Paul Schnetzer

## Exklusives Wohneigentum findet nach wie vor einen liquiden Markt

Mobimo war 2007 in der Entwicklung und Realisierung von Wohneigentum erneut sehr erfolgreich, hat zudem auch das Portfolio der Anlageobjekte verstärkt und wichtige Weichen für die langfristige Entwicklung gestellt, wie CEO Paul Schnetzer im nachstehenden Interview darlegt.

### Herr Schnetzer, wie wirken sich die Krise am amerikanischen Hypothekenmarkt und die Turbulenzen an den Börsen auf Mobimo aus?

Die Turbulenzen an den Kreditmärkten haben in den USA und in Grossbritannien die Immobilienpreise, insbesondere jene für Gewerbeimmobilien, ins Wanken gebracht. Die mit der Subprime-Krise verbundenen Schwierigkeiten mit der Finanzierung von Immobilien haben sich bislang nicht auf den Schweizer Markt ausgewirkt. Aufgrund meiner Wahrnehmungen hat die Finanzierungsbereitschaft für riskante und grosse Immobilientransaktionen deutlich abgenommen.

Unsere Kerngeschäfte sind von diesen Entwicklungen nicht tangiert. Weder haben sich die Immobilienwerte in der Schweiz negativ verändert, noch verzeichnen wir Ausweitungen bei den Eigentümerlasten und Kapitalkosten. Die Stabilisierung bei den Renditen hält die Immobilienpreise auf einem konstanten Wert.

### Könnte das laufende Promotionsgeschäft mit Wohneigentum ins Stocken geraten?

Wir stellen in gewissen Regionen eine gewisse Sättigung durch ein Überangebot an Eigentumswohnungen fest. Absatzschwierigkeiten befürchten wir jedoch nicht. Mobimo hat den Fokus auf den weiterhin zukunftssträchtigen Wohneigentumsmarkt im Wirtschaftsraum Zürich gelegt. Mit unseren modernen, nach ökologischen Grundsätzen erstellten Eigentumswohnungen, die zudem an guten und gesuchten Wohnlagen auf den Markt gebracht werden, dürfen wir auch in den nächsten Jahren mit guten Absorptionsleistungen rechnen.

### Wie läuft aktuell der Verkauf der Eigentumswohnungen, die im laufenden Jahr oder 2009 bezugsbereit sind?

Wir sind auf Kurs. Ich gebe Ihnen gerne einige Beispiele. Von den 15 exklusiven Wohnungen auf dem Schipfplateau in Herrliberg haben wir Ende 2007 bereits 11 Einheiten verkauft, obwohl sie erst im Frühsommer 2009 fertig gestellt sein werden. Ab Frühjahr 2009 werden auch die 40 Wohnungen der Überbauung WestArt am Limmatufer, mitten im pulsierenden Zürich-West, bezugsbereit sein. Hier sind derzeit nur noch fünf Einheiten zu haben. Generell stellen wir fest, dass die Verkaufsergebnisse bzw. Absorptionsleistungen umso besser sind, je exklusiver das Angebot ist. Im engeren Wirtschaftsraum von Zürich sind Eigentumswohnungen im oberen Preissegment nach wie vor sehr gefragt.

### Hat sich der Trend zum urbanen Wohnen verstärkt?

Ja, eindeutig. Dies zeigt sich am Verkaufsergebnis bei der Wohnüberbauung an der Mutschellenstrasse im Kreis 2 von Zürich. Noch vor Bezugsbereitschaft sind alle 20 Eigentumswohnungen erfolgreich verkauft worden.

Paul Schnetzer, CEO





### **Ist der Verkauf von weniger exklusivem Wohneigentum schwieriger geworden?**

Die potenziellen Käufer im mittleren Preissegment erwarten ein nachhaltig erstelltes Produkt mit gut funktionierenden Wohnungsgrundrissen sowie einen attraktiven Standort mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Weil im Sog der nach wie vor robusten Wirtschaftslage der Trend zum Wohneigentum langfristig weitergeht, orientiert sich das Angebot auch auf die Zielgruppe in der mittleren Einkommensklasse. Am Beispiel unserer im Bau stehenden Wohnanlage «Oh!mega», die wir bis Frühjahr 2009 in Zürich-Seebach erstellen werden, und mit den 138 hochmodernen Wohnungen am Hang des Seebacher Kirchhügels, erreichen wir eine breite Käuferschicht in der von uns anvisierten Zielgruppe.

### **Aber trotzdem werden die Wohnungen im «Oh!mega» weitgehend standardisiert sein!**

Es ist unser Bestreben, bestimmte Elemente im standardisierten Wohnungsbau, z.B. Nasszellen, Küchen, Aussenräume, zu implementieren. Trotzdem können die künftigen Bewohner zwischen 31 verschiedenen

Wohnungstypen auswählen – jede Wohnung ist trotz der Standardisierung ein Unikat. Mobimo hat das individuelle Wohnen realisierbar und bezahlbar gemacht.

### **Mobimo erwirtschaftet im Promotionsgeschäft mit Wohneigentum seit Jahren eine solide Marge. Lässt sich diese Wertschöpfung längerfristig halten?**

Wir orientieren uns im Bereich der Entwicklung und Realisierung von Promotionsobjekten am mittelfristigen Markt. Da Wohneigentum aufgrund der nach wie vor tiefen Eigentumsquote, der guten Kaufkraft, der günstigen demografischen Entwicklung sowie des liquiden Marktes in den kommenden Jahren weiterhin nachgefragt ist, werden wir dieses Promotionsgeschäft intensiv weiterführen. Wir bereiten uns gleichzeitig vor auf denkbare, neue Marktbedürfnisse in den Bereichen der kommerziellen Nutzungen und in der Bereitstellung von Mietwohnungen. Zu diesem Zweck haben wir uns jetzt schon Areale an einzelnen Standorten gesichert, damit wir zu gegebener Zeit rasch auf die veränderten Verhältnisse reagieren können.

### **Sie werden im Mobimo Tower nicht nur rund 35 Eigentumswohnungen bauen, sondern in den ersten 15 Etagen ein Hotel erstellen. Gehören nun auch Hotels zum Anlageuniversum von Mobimo?**

Nein, das Hotel im Mobimo Tower ist eine gut begründbare Ausnahme. Erstens ist in Zürich der Bedarf nach einem weiteren Hotel der Prime-Kategorie 5 Sterne plus, wie es im Mobimo Tower entstehen wird, ausgewiesen. Zweitens haben wir mit der schweizerischen SV Group und Marriott ausserordentlich erfahrene, zuverlässige und erfolgreiche Partner, die für den nachhaltigen Betrieb des Premium-Hotels garantieren. Drittens reduziert der zwölfjährige Mietvertrag (übrigens mit Umsatzkomponente) unser Risiko. Und viertens gewinnen die Wohnungen durch das Inhouse-Angebot eines Tophotels, das auch vier Restaurants betreiben wird, erheblich an Attraktivität und an Wert. Sie sehen, dass es sich um eine einmalige Konstellation handelt, die den Sonderfall rechtfertigt. Die ursprüngliche Absicht, im Tower nur Miet- und Eigentumswohnungen zu realisieren, haben wir im Interesse des gewählten Gesamtkonzepts für das Coop-Areal fallen gelassen.

Männedorf ZH, «Hexagon», Hofenstrasse



**Mobimo hat in einer Wohnliegenschaft in Zürich-Wiedikon, die bereits 1999 erworben wurde, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gewandelt. Was steht dahinter? Wird dieses Beispiel Schule machen?**

Wir hatten festgestellt, dass in diesem Segment und an diesem Standort ein sehr starkes Interesse an Eigentumswohnungen besteht. Angesichts der starken Nachfrage entschieden wir uns, die 21 Wohnungen in Stockwerkeigentum zu wandeln. Bis heute konnten wir bereits 15 Wohnungen verkaufen. Ich würde das Wandeln von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen aber eher als Ausnahme ansehen.

**Also keine Abkehr von Anlageobjekten mit Mietwohnungen?**

Nein. Wir haben unsere Investitionen in Wohnanlagen seit unserem Börsengang 2005 mehr als verdoppelt. Mit einem Anlagewert bei den Mietliegenschaften von CHF 126,7 Mio. per Ende 2007 sind wir damit noch nicht am Ende der Fahnenstange. An der Seestrasse in Horgen, auf dem ehemaligen Grob-Areal, werden wir z.B. eine Überbauung mit 80 Mietwohnungen errichten. Hier besteht die Möglichkeit, diese nach Fertigstellung in unseren Anlagebestand zu überführen.

**Wie hat sich 2007 der Bereich Anlageobjekte, der rund drei Viertel des Gesamtportfolios ausmacht, entwickelt?**

Die Investitionsmöglichkeiten hatten sich im Berichtsjahr nochmals verschlechtert. Bis in den Herbst hinein traten vor allem ausländische Investoren sehr aggressiv am Markt auf. Sie zahlten teilweise Preise, die nur noch eine Bruttorendite von 3,5 % bis 4,0 % zuließen. Um auf unserer Zielrendite von netto 5,3 % bis 5,4 % zu kommen, muss die Bruttorendite aber zwischen 6,25 % und 7,5 % liegen.

**Was bedeutete dies für Ihren Einkauf?**

Sehr viel Arbeit für ein relativ geringes Anlagevolumen. Wir mussten 2007 Objekte im Wert von CHF 7 Mrd. anschauen und prüfen, um schliesslich CHF 172 Mio. zu akquirieren. Ein solch tiefes Verhältnis hat es in der Mobimo-Geschichte noch nie gegeben.

**Sind Sie mit dem Verlauf des Anlage-segments Geschäftsliegenschaften zufrieden?**

Wir haben 2007 den Anlagebestand bei den Geschäftsliegenschaften um CHF 87,1 Mio. auf CHF 798,6 Mio. aufgestockt und die Mieteinnahmen um 28 % auf CHF 50,3 Mio. (gemäss Segmentberichterstattung)

erhöht. In gewissen Märkten wie der Wirtschaftsregion Zürich besteht aber bei Büro- und Gewerbeflächen, trotz tieferen Leerständen, nach wie vor ein Überangebot, das höhere Mieten erschwert. An zentralen Lagen haben die Mieten angezogen, während sie in der Agglomeration unverändert blieben.

**Mit welchen Massnahmen wollen Sie den Leerstand abbauen?**

Wir richten uns bei der Wiedervermietung frei gewordener Büroflächen nach den Marktpreisen und bieten Interessenten bei einer Erstvermietung sehr attraktive Konditionen, etwa in Form von Staffelmieten oder Beiträgen an den Innenausbau, an. Insbesondere aber führen wir ab 1. Januar 2008 das bisher ausgelagerte kaufmännische Gebäudemanagement inhouse.

**Welche Vorteile bringt eine interne Gebäudebewirtschaftung?**

Die direkte Kommunikation mit dem Einkauf, dem Portfoliomanagement und anderen Bereichen. Man kennt sich, man arbeitet rasch und unkompliziert. Der direkte Kontakt zu den Mietern gibt uns zudem wertvolle Hinweise auf einen Handlungsbedarf oder auf eine Anpassung der Objektstrategie. Kostenmässig ist die Umstellung von extern auf intern neutral.

Mobimo-Team Stab Architektur: Susanne Masarik, Fritz Andermatt, Tino Margadant, Urs Dietler





**Was hat Sie bewogen, in Kriens eine Geschäftsliegenschaft mit einer Mietfläche von 19 000 m<sup>2</sup> zu projektieren? Ist der Standort wirklich ideal?**

In Kriens gehört uns seit Februar 2004 die Überbauung Sternmatt, die aus einem Gewerbe- und Industriegebäude, einem Gebäude mit Büro- und Verkaufsflächen sowie einem Parkhaus mit 555 Plätzen besteht. Die Sternmatt grenzt südwestlich an die Stadt Luzern an und ist verkehrstechnisch hervorragend erreichbar. Die neue S-Bahn-Station Mattenhof ist wenige Schritte entfernt. Der geplante Neubau richtet sich an Mieter, die besonders grosszügige, helle und nutzungsflexible Räume benötigen und Wert auf eine klare, moderne Architektursprache legen. Ich bin sicher, dass sich die geplanten Investitionen von ca. CHF 28 bis 30 Mio. gut abbilden durch eine nachhaltige Rendite und eine architektonisch gute Ergänzung des gesamten Gebäudekomplexes.

**Herr Schnetzer, 2007 war das letzte volle Geschäftsjahr, das Sie als CEO zu verantworten haben. Fällt Ihnen der Abschied aus der Geschäftsleitung schwer?**

Wie heisst es so schön: Ich werde mit einem lachenden und einem weinenden Auge Abschied nehmen von einer mir ans Herz

gewachsenen Aufgabe. Meine vierjährige Tätigkeit als CEO war sehr intensiv, aber auch unheimlich spannend und motivierend. Ich bin zufrieden und dankbar, dass sich Mobimo in den letzten Jahren so positiv entwickelt hat und dass es Mobimo mit einem Team von nur drei Dutzend Leuten gelungen ist, ein Qualitätsportfolio von CHF 1,35 Mrd. aufzubauen. Nun bin ich 67. Der Zeitpunkt ist gekommen, um einer jüngeren Generation Platz zu machen. Ich würde mich natürlich freuen, wenn ich meine Erfahrung zukünftig als Verwaltungsrat einbringen dürfte.

**Auf welches Objekt oder Projekt sind Sie besonders stolz?**

Die schwierigste Frage kommt also am Schluss! Wenn ich unbedingt ein Projekt nennen muss, ist es das Entwicklungsgebiet Torfeld Süd in Aarau, wo wir bereits ein Hochhaus, ein Parkhaus sowie ein Produktionsgebäude besaßen und im Jahr 2006 ein 41 000 m<sup>2</sup> grosses Areal zur Arrondierung hinzukaufen. Damit ist Mobimo an der Entwicklung eines der grössten städtischen Industrieareale der Schweiz beteiligt.

**Wie sieht der Fahrplan in Torfeld Süd aus?**

Kurzfristig planen wir die Erstellung eines neuen Produktionsgebäudes für unseren Hauptmieter Rockwell-Automation. Parallel arbeiten wir in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbehörde Aarau an einem zukunftsorientierten Nutzungsplan, der uns die Möglichkeit bieten soll, künftighin das Areal mit einer gemischten Nutzung, bestehend aus Arbeiten, Gewerbe und Wohnen, zu überbauen. Langfristig möchten wir somit auf dem Areal CHF 150 Mio. bis 180 Mio. in Wohnungen sowie in Büro- und Industrieflächen investieren. Nachdem die Aarauer im Oktober 2007 den Planungskredit für das Torfeld Süd genehmigt haben, bin ich sehr zuversichtlich, dass wir in Aarau einen entscheidenden Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten werden.

Erlenbach ZH, Glärnistrasse, Entwicklungsobjekt



## Starkes Wachstum in anspruchsvollen Märkten

Mobimo wächst stark in anspruchsvollen Märkten und realisierte im erfolgreichen Geschäftsjahr 2007

- einen um 27 % gesteigerten Gewinn, inkl. Neubewertung;
- einen um 44 % gesteigerten Gewinn, exkl. Neubewertung
- den um 17 % gestiegenen Erfolg aus Mieterträgen von Anlageliegenschaften;
- den um 52 % gestiegenen Erfolg aus Promotion/Verkauf.

Nach dem Börsengang 2005 und den erfolgreichen Kapitalerhöhungen in den Jahren 2005, 2006 sowie zuletzt im Juni 2007 mit CHF 149 Mio. hat Mobimo im Berichtsjahr das angestrebte Wachstum erfolgreich umgesetzt.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte um 17 % auf CHF 80 Mio. gesteigert werden. Der Gewinn vor Steuern wurde um 26 % auf 66 Mio. und nach Steuern um 27 % auf CHF 52 Mio. erhöht. Der operative Gewinn nach Steuern exkl.

Neubewertung hat um 44 % zugelegt und beträgt CHF 39 Mio.

Der im Gewinn enthaltene Erfolg aus Marktwertanpassungen der Liegenschaften von CHF 18 Mio. ist mit CHF 4,6 Mio. auf Einwertungsgewinne bei neu erworbenen Liegenschaften zurückzuführen. Das gesamte Immobilienportfolio zeigt in der Berichtsperiode einen wertmässigen Zuwachs von CHF 241 Mio. oder 22 % auf CHF 1 349 Mio. Die Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt knapp sieben Jahre. Die durchschnittlichen Zinskosten beliefen sich in der Berichtsperiode auf 3,6 % im Vergleich zu 3,5 % Ende Geschäftsjahr 2006. Der Eigenfinanzierungsgrad am Ende der Berichtsperiode beträgt hohe 57 %, was die Folge einer durch die Kapitalerhöhung vom Juni 2007 ausgelösten Optimierung der Fremdkapitalkosten ist, gepaart mit dem verzögerten Investitionsfortschritt in den anspruchsvollen Märkten. Die Eigenkapitalrendite beträgt 7,5 % bzw. 5,6 % vor Neubewertungseffekt. Der innere Wert der Aktie beträgt am Ende der Berichtsperiode, nach der Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie durch Nennwertreduktion, CHF 178.95 gegenüber CHF 175.91 per 31. Dezember 2006.

## Erweiterung des Portfolios mit Anlageliegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung (Mieterträge abzüglich Eigentümerlasten) konnte um 17 % auf CHF 52 Mio. gesteigert werden. Der direkte Aufwand für vermietete Liegenschaften beträgt unverändert 17 % des Ertrags aus Vermietung von Anlageliegenschaften. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei den Anlageobjekten beträgt 6,4 % im Vergleich zu 6,3 % per 31. Dezember 2006.

Der prozentuale Anteil an Wohnliegenschaften im Anlagebestand hat sich im Berichtsjahr leicht auf 10 % erhöht.

Der bisher für unser Portfolio angewandte Diskontierungssatz für die Marktwertbewertung reduziert sich gemäss Liegenschaftenschätzer Wüest & Partner im Berichtsjahr leicht von 5,08 % auf 5,02 %.

Vinzenz Manser (rechts): Projektleiter «Oh!mega»





Zürich, «Oh!mega», Katzenbachstrasse



Aufgrund des aggressiven Verhaltens von institutionellen Investoren, insbesondere aus dem Ausland, haben sich die Investitionsmöglichkeiten verschlechtert. Im Berichtsjahr konnten durch Zukäufe immerhin die nachstehend aufgeführten qualitativ guten Objekte mit einem Kaufpreis von insgesamt CHF 122 Mio. in den Anlagebestand aufgenommen werden:

Geschäftsliegenschaften:

- Aesch BL, Pfeffingerring 201
- Kreuzlingen TG, Lengwilerstrasse 2
- Luzern, Alpenstrasse 9
- Neuhausen SH, Victor-von-Brunns-Strasse 19
- Renens VD, Chemin de la Rueyre 116/118

Wohnliegenschaften:

- Bergdietikon AG, Baltenswilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17
- Münchwilen TG, Buchenacker 22–28
- Regensdorf ZH, Riedthof-/Schul-/Feldblumenstrasse
- Wängi TG, Brühlwiesenstrasse 11/15/19

## Devestitionen

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements sind folgende Liegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 35 Mio. veräussert worden:

Geschäftsliegenschaften:

- Basel, Gerbergasse 74/76; Lohnhofgässlein 10
- Lausanne VD, Avenue des Boveresses 44
- St. Gallen, Lerchentalstrasse 27/29

Wohnliegenschaften:

- Kloten ZH, Dorfstrasse 62

Diese Devestitionen haben zu einem realisierten Gewinn aus Verkauf von CHF 4 Mio. geführt.

## Markanter Erfolgsbeitrag aus der Entwicklung von Wohneigentum

Der Erfolg aus Verkauf Promotion liegt mit CHF 22 Mio. wie erwartet deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres von CHF 15 Mio. Der Grund liegt darin, dass zahlreiche Grossbaustellen plangemäss 2007 ausgelöst werden konnten. Die operative Marge aus Verkauf Promotion stieg von 17 % auf 20 %.

In der Berichtsperiode sind die folgenden Grundstücke an guten Lagen zu einem Kaufpreis von insgesamt CHF 49 Mio. erworben worden:

- 7 037 m<sup>2</sup> Bauland an der Forch-/Glärnischstrasse in Erlenbach ZH
- 21 246 m<sup>2</sup> Bauland in Adliswil ZH, Wilacker
- 3 740 m<sup>2</sup> Bauland in Wädenswil ZH, Rötiboden
- Luzern, Guggistrasse 10–12 (Wandlungsobjekt, 9 Eigentumswohnungen)

Der Wohneigentumsmarkt ist weiterhin attraktiv und liquid. Die Preise bei den Eigentumswohnungen und bei den Einfamilienhäusern sind nach wie vor leicht steigend. Wohneigentum bleibt stark nachgefragt. Bedingt durch die hohe Produktionsmenge an Wohnraum in der Schweiz, zeichnen sich aber an weniger attraktiven Standorten erste Absorptionsschwierigkeiten ab. Deswegen konzentriert sich Mobimo nach wie vor auf gute Standorte, primär im engeren Wirtschaftsraum Zürich, um unnötige Risiken zu vermeiden.

Zürich, «WestArt», Hardturmstrasse 82/90





## Ausblick 2008 – Weichenstellung für die langfristige Entwicklung

Wir werden unsere bewährten und erfolgversprechenden zwei strategischen Geschäftsfelder unverändert beibehalten, mit einem Portfolio, das zu zwei Dritteln aus Anlageobjekten zur Erzielung von nachhaltigen Erträgen und zu einem Drittel aus Entwicklungsobjekten zwecks Wertschöpfung besteht. Bei Anlage- und Projektscheiden lassen wir uns weiterhin von unseren restriktiven Anlagerichtlinien leiten. Um noch näher an unseren Mietern und an unseren Liegenschaften zu sein, haben wir per 1. Januar 2008 die bis dahin extern vergebene kaufmännische Gebäudebewirtschaftung intern übernommen. Wir erwarten davon eine noch besser auf unsere Mieter abgestimmte und effizientere Bewirtschaftung.

Die vergangenen 18 Monate haben wir in der Promotionstätigkeit intensiv für Planungsleistungen genutzt, um ab der zweiten Hälfte 2007 an 4 Standorten ca. 207 Eigentums- und Mietwohnungen realisieren zu können. Auf 6 bestehenden Baustellen errichten wir zudem weitere 137 Eigentumswohnungen.

In Zürich-West, an der Pfingstweidstrasse, werden wir ab Herbst 2008 den Mobimo Tower mit 24 Stockwerken realisieren. Bis zum 15. Geschoss wird ein Hotelbetrieb im Bereich 5 Sterne plus, darüber gehobenes Wohneigentum erstellt. Die gesamten Investitionen betragen gut CHF 200 Mio.

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 will auch in Zukunft mit ihren überdurchschnittlichen Eigentumswohnungen die führende Marktposition im Wirtschaftsraum Zürich festigen und weiter ausbauen.



Detaillierte Übersicht zu den einzelnen Entwicklungsobjekten im Bau:

Standort	Anzahl WE	Baubeginn	Bauvollendung
• Birmensdorf ZH, Reppischtalstrasse	36	Sept 06	März 08
• Herrliberg ZH, Forchstrasse	6	Feb 07	Mai 08
• Herrliberg ZH, Schipfplateau	15	Juli 07	Mai 09
• Horgen ZH, Stockerstrasse	39	Juni 07	Okt 08
• Männedorf ZH, Hofen	32	Dez 06	Mai 08
• Thalwil ZH, Bergstrasse	14	Okt 07	Mai 09
• Zürich, Am Oeschbrig	4	Feb 07	Mai 08
• Zürich, Mutschellenstrasse	20	Sept 06	März 08
• Zürich, Katzenbach	138	Juli 07	Apr 09
• Zürich, Hardturmstrasse	40	Juli 07	Dez 08

Diese Entwicklungsobjekte werden bis zur Fertigstellung Investitionen im Umfang von brutto ca. CHF 290 Mio. auslösen.

Übersicht zu den weiteren Projekten, die in der Planungsphase stehen und voraussichtlich 2008 baulich in Angriff genommen werden:

Standort	Anzahl WE	mutmasslicher Baubeginn	mutmassliche Bauvollendung
• Adliswil ZH, Wilacker	54	Nov 08	Sept 10
• Erlenbach ZH, Forch-/Glärnischstrasse	11	Aug 08	Dez 09
• Flawil SG, Mittlerer Botsberg	71	offen	offen
• Horgen ZH, Seestrasse	80	Juli 08	Dez 09
• Horgen ZH, Wiesental 1. Etappe	46	Mai 08	Dez 09
• Luzern, Guggistrasse	9	April 08	Aug 08
• Wädenswil ZH, Rötiboden	19	Okt 08	Feb 10
• Zürich, Manessestrasse	60	Sept 08	März 10
• Zürich, Mobimo Tower City West	ca. 35	Sept 08	Dez 10

Wir rechnen für diese Entwicklungsobjekte mit Investitionen im Umfang von brutto ca. CHF 550 Mio.

Marc Pointet: Projektleiter, Zürich, «WestArt»





Zürich, «WestArt», Hardturmstrasse 82/90



# 1 Konzernrechnung

## 1.1 Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2007	2006
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	2	17 125	19 865
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	4 601	6 851
Derivative Finanzinstrumente	11	129	397
Sonstige Forderungen	4	6 356	9 544
Promotion (Liegenschaften)	5	281 859	177 180
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	331	1 533
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>310 401</b>	<b>215 370</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	7	898 662	837 517
– Wohnliegenschaften	7	126 665	79 313
Sachanlagen			
– Selbst genutzte Liegenschaften	8	14 676	14 308
– Übrige Sachanlagen	8	1 049	895
Immaterielle Anlagen	9	27 011	0
Finanzanlagen	10	3 709	1 792
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1 071 772</b>	<b>933 825</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 382 173</b>	<b>1 149 195</b>



Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2007	2006
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	96 074	7 686
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	9 181	65 552
Laufende Steuerverbindlichkeiten		17 030	13 727
Sonstige Verbindlichkeiten	13	311	111
Derivative Finanzinstrumente	11	292	2 433
Käuferanzahlungen	14	570	180
Passive Rechnungsabgrenzung	15	25 010	13 592
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>148 468</b>	<b>103 281</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	386 172	376 967
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	16	1 118	1 102
Latente Steuerverbindlichkeiten	17	56 455	46 154
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>443 745</b>	<b>424 223</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>592 213</b>	<b>527 504</b>
<b>Eigenkapital</b>	18		
Aktienkapital		243 232	225 346
Kapitalreserven		281 073	184 447
Gewinnreserven		265 655	211 898
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>789 960</b>	<b>621 691</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 382 173</b>	<b>1 149 195</b>

## 1.2 Konsolidierte Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2007	2006
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	20	109 192	87 914
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	21	-87 040	-73 387
<b>Erfolg aus Verkauf Promotion</b>		<b>22 152</b>	<b>14 527</b>
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	22	63 242	53 865
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	23	-10 848	-9 132
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		<b>52 394</b>	<b>44 733</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		24 822	24 559
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-6 981	-5 710
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>24</b>	<b>17 841</b>	<b>18 849</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>25</b>	<b>3 934</b>	<b>4 913</b>
Sonstige Erlöse	26	5 013	2 739
Personalaufwand	27	-12 625	-10 355
Betriebsaufwand	28	-5 840	-4 796
Verwaltungsaufwand	29	-1 876	-1 799
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>80 993</b>	<b>68 811</b>
Abschreibungen und Amortisationen	30	-793	-299
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>80 200</b>	<b>68 512</b>
Finanzertrag	31	1 806	373
Finanzaufwand	31	-16 320	-16 745
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>65 686</b>	<b>52 140</b>
Steueraufwand	32	-13 780	-11 156
<b>Gewinn</b>		<b>51 906</b>	<b>40 984</b>
EBITDA exkl. Neubewertung		63 152	49 962
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		62 359	49 663
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		47 845	33 291
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	38 526	26 847
Gewinn je Aktie in CHF <sup>1</sup>			
– inkl. Neubewertung	19	12.88	12.62
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	9.56	8.27
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF <sup>1</sup>			
– inkl. Neubewertung	19	12.64	12.35
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	9.38	8.09

<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 2006 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
<b>Stand 1.1.2006</b>	<b>192 411</b>	<b>103 161</b>	<b>0</b>	<b>168 159</b>	<b>168 159</b>	<b>463 731</b>
Effektiver Teil der Verkehrswertanpassung von Cash Flow 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
<b>Stand 31.12.2006</b>	<b>225 346</b>	<b>184 447</b>	<b>-281</b>	<b>212 179</b>	<b>211 898</b>	<b>621 691</b>
<b>Stand 1.1.2007</b>	<b>225 346</b>	<b>184 447</b>	<b>-281</b>	<b>212 179</b>	<b>211 898</b>	<b>621 691</b>
Effektiver Teil der Verkehrswertanpassung von Cash Flow Hedges			1 057		1 057	1 057
Gewinn 2007				51 906	51 906	51 906
<b>Total erfasste Gewinne und Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 057</b>	<b>51 906</b>	<b>52 963</b>	<b>52 963</b>
Nennwertrückzahlung	-31 202					-31 202
Kapitalerhöhungen	49 088	96 294				145 382
Aktienbasierte Vergütungen				901	901	901
Laufende Steuereffekte		332		-107	-107	225
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>243 232</b>	<b>281 073</b>	<b>776</b>	<b>264 879</b>	<b>265 655</b>	<b>789 960</b>

## 1.4 Konsolidierte Geldflussrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2007	2006
Gewinn vor Steuern		65 686	52 140
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	24	-17 841	-18 849
Aktienbasierte Vergütungen	36	901	1 000
Abschreibung auf Sachanlagen	30	790	299
Amortisation auf immaterielle Anlagen	30	3	0
Gewinn aus Verkauf nicht konsolidierter Beteiligungen	31	0	-52
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	25	-3 934	-4 913
Verlust aus Verkauf Sachanlagen	26	2	19
Finanzergebnis	31	14 514	16 372
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 250	1 695
Promotion (Liegenschaften)		-90 549	54 814
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		5 222	1 389
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		16	66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4 595	-790
Käuferanzahlungen		390	127
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		10 990	-6 420
Bezahlte Ertragssteuern		-1 081	-2 192
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow) <sup>1</sup></b>		<b>-8 046</b>	<b>94 705</b>
Investitionen in Finanzanlagen	10	-20	-535
Investitionen in Anlageliegenschaften <sup>2</sup>	7	-196 476	-132 220
Investitionen in Sachanlagen	8	-1 379	-6 576
Investitionen in immaterielle Anlagen	9	-27 014	0
Devestition Finanzanlagen	10	103	226
Devestition Sachanlagen	8	65	51
Devestition Anlageliegenschaften	7	33 047	49 202
Erhaltene Dividenden		60	46
Erhaltene Zinsen		526	1 038
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-191 088</b>	<b>-88 768</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		304 128	113 939
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-205 832	-211 342
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	18	145 382	138 879
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	18	-31 202	-23 401
Bezahlte Zinsen		-16 082	-16 322
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>196 394</b>	<b>1 753</b>
<b>Abnahme /Zunahme Flüssige Mittel</b>		<b>-2 740</b>	<b>7 690</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		19 865	12 175
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>17 125</b>	<b>19 865</b>

<sup>1</sup> Der Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit hat sich um CHF 102,8 Mio. auf CHF -8,0 Mio. reduziert, da insbesondere in die Promotionsliegenschaften deutlich mehr investiert wurde als in der Vergleichsperiode.

<sup>2</sup> Inklusiv CHF 61 Mio. aus Käufen des Vorjahres, welche 2007 liquiditätswirksam wurden.



## 1.5 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt nach Geschäftssparten.

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

### **Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften:**

Langfristiges Halten, Bewirtschaften und Entwickeln von Geschäftsliegenschaften.

### **Anlageobjekte Wohnliegenschaften:**

Langfristiges Halten und Bewirtschaften von Wohnliegenschaften.

### **Entwicklungsobjekte**

#### **Geschäftsliegenschaften:**

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

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 fanden keine Transaktionen statt. Eine Elimination von Intersegmenttransaktionen war somit nicht notwendig. Die Segmentaktiven, -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 2007

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte			Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt	
Promotion (Liegenschaften)				281 859		281 859
Anlageliegenschaften	798 622	126 665	100 040			1 025 327
Selbst genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	14 676					14 676
Immaterielle Anlagen <sup>2</sup>			16 033	10 688	290	27 011
Übrige Segmentaktiven	2 671	771	1 166	5 630		10 238
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>815 969</b>	<b>127 436</b>	<b>117 239</b>	<b>298 177</b>	<b>290</b>	<b>1 359 111</b>
Nicht zugeteilte Aktiven					23 062 <sup>3</sup>	23 062
<b>Total Aktiven</b>						<b>1 382 173</b>
Segmentverbindlichkeiten	3 741	408	1 144	16 393		21 686
Finanzverbindlichkeiten					482 246	482 246
Steuerverbindlichkeiten					73 485	73 485
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten					14 796	14 796
<b>Total Fremdkapital</b>						<b>592 213</b>
Ertrag aus Verkauf Promotion				109 192		109 192
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	50 254	5 577	6 149	1 262		63 242
Erfolg aus Neubewertung	15 058	2 465	318			17 841
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3 823	506	–395			3 934
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>69 135</b>	<b>8 548</b>	<b>6 072</b>	<b>110 454</b>	<b>0</b>	<b>194 209</b>
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	<b>57 853</b>	<b>6 875</b>	<b>3 307</b>	<b>14 730</b>	<b>–2 565<sup>3</sup></b>	<b>80 200</b>
Finanzergebnis						–14 514
Steuern						–13 780
<b>Gewinn</b>						<b>51 906</b>
Abschreibungen und Amortisationen	–623	–9	–15	–143	–3	–793
Investitionen in Anlagevermögen	70 096	64 257	18 120	10 688	742	163 903

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

<sup>2</sup> Die immateriellen Anlagen bestehen aus den bisherigen Anschaffungskosten des Bauprojekts Mobimo Tower und Software.

<sup>3</sup> Die nicht zugeteilten Positionen beinhalten im Wesentlichen die Flüssigen Mittel und die Erfolgsbeteiligung 2007.



## 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
Selbst genutzte 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 selbst genutzten Liegenschaften ausgewiesen.

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

## 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 den Verkauf von Wohneigentum sowie die Entwicklung von Geschäftsliegenschaften.

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

### 1.6.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung

#### Allgemeines

Die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie 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, der Derivate 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 1 025 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 31.12.2007 5,02 %) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31.12.2007 um 4,8 % bzw. um CHF 50 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25 % würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31.12.2007 um 4,4 % oder um CHF 45 Mio. reduzieren.

#### Schätzung der Baukosten von Promotionen

Mobimo hält laufende Bauprojekte (Promotionen) von CHF 282 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.



## Immaterielle Anlagen

Für das unter den immateriellen Anlagen ausgewiesene Bauprojekt Mobimo Tower über CHF 26,7 Mio. sind bis am 15. Mai 2008 eine Parzellierungsbewilligung und ein rechtsgültiger Totalunternehmervertrag notwendig. Würden diese Bedingungen nicht erfüllt, fällt dieses Bauprojekt entschädigungslos dahin. Mobimo geht davon aus, dass alle erforderlichen Auflagen erfüllt werden und das Projekt planmässig realisiert werden kann.

## Ertragsteuern

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 56,5 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 Resthaltedauer 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 vergangener 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 2007 hat Mobimo die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen erstmals angewandt:

IFRS 7:

Offenlegung der Finanzinstrumente

Anpassung von IAS 1:

Darstellung des Abschlusses – Erläuterungen zum Eigenkapital

IFRIC 7:

Anwendung des Korrekturansatzes unter IAS 29 – Rechnungslegung in Hochinflationenländern

IFRIC 8:

Anwendbarkeit von IFRS 2

IFRIC 9:

Erneute Beurteilung eingebetteter Derivative

IFRIC 10:

Zwischenberichterstattung und Wertverminderung

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 angewendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo wurden noch nicht systematisch analysiert, so dass die erwarteten Effekte, wie sie am Fusse der Tabelle offengelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Konzernleitung darstellen.

Standard/Interpretation	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
IFRIC 11 IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien von Konzernunternehmen *	1. März 2007	Geschäftsjahr 2008
IFRIC 12 – Dienstleistungskonzessionsvereinbarung *	1. Jan. 2008	Geschäftsjahr 2008
IFRIC 14 IAS 19 – Die Begrenzung eines Personalvorsorgeaktivums, minimale Beitragspflichten und deren Zusammenhang ***	1. Jan. 2008	Geschäftsjahr 2008
IFRIC 13 – Kundentreueprogramm *	1. Juli 2008	Geschäftsjahr 2009
IAS 1 revised – Darstellung des Abschlusses **	1. Jan. 2009	Geschäftsjahr 2009
IAS 23 revised – Fremdkapitalkosten *	1. Jan. 2009	Geschäftsjahr 2009
IFRS 8 – Operative Segmente **	1. Jan. 2009	Geschäftsjahr 2009
IFRS 3 revised – Unternehmenszusammenschlüsse ***	1. Juli 2009	Geschäftsjahr 2010
IAS 27 amended – Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS ***	1. Juli 2009	Geschäftsjahr 2010

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

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

\*\*\* Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

### **Konsolidierungskreis und -methoden**

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei welchen die Mobimo Holding AG direkt oder indirekt die Kontrolle ausübt. Kontrolle bedeutet die massgebende Beeinflussung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeit, um daraus entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Dies ist der Fall, wenn der Konzern bei Gesellschaften über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt oder wenn die Geschäftsleitung vertraglich zugesichert ist oder de facto ausgeübt wird (vgl. Konsolidierungskreis in Erläuterung 41). Im Laufe des Jahres erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden vom Zeitpunkt der Übernahme der Kontrolle konsolidiert oder ab dem Zeitpunkt der Abgabe der Kontrolle aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen. Für die vollkonsolidierten Gesellschaften werden die Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100 % übernommen. Alle konzerninternen Transaktionen und Beziehungen sowie Zwischengewinne auf den konzerninternen Transaktionen und Beständen werden eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird der Kaufpreis der akquirierten Gesellschaft mit den zu Verkehrswerten bewerteten Aktiven, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Bezüglich der Behandlung von Goodwill wird auf den Rechnungslegungsgrundsatz zu den immateriellen Anlagen verwiesen.

Beteiligungen zwischen 20 % und 50 %, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt, die sie hingegen nicht kontrolliert, werden nach der Equity-Methode erfasst und in der Bilanz separat bilanziert. Ein allfälliger Goodwill wird als Bestandteil des Buchwertes ausgewiesen. Mobimo hält per Ende 2007 keine solchen Beteiligungen.

Beteiligungen unter 20 % werden als «zur Veräusserung verfügbare» Finanzanlagen klassiert und zum Verkehrswert bilanziert. Verkehrswertanpassungen werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

### **Währungsumrechnung**

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

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

Mobimo hält per Ende 2007 keine Aktiven und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen. Alle Tochtergesellschaften erstellen ihre Jahresrechnungen in CHF, so dass aus der Konsolidierung keine Umrechnungsdifferenzen entstehen.

### **Flüssige Mittel**

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

### **Forderungen**

Die Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen bilanziert. Bei den Wertberichtigungen handelt es sich um individuelle Wertberichtigungen für spezifisch identifizierte Positionen, bei denen objektive Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird.

### **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 (erworbene oder selbst erstellte), welche über einen längeren Zeitraum gehalten und bewirtschaftet werden.

Baulandreserven, deren künftige Nutzung noch nicht feststeht, sowie Liegenschaften, die umgebaut, saniert oder entwickelt werden, sind ebenfalls als Renditeliegenschaften klassiert.

Die Bewertung im Zeitpunkt der Erstfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Erstfassung werden



die Liegenschaften zu Verkehrswerten bewertet. Dafür erfolgt auf den Bilanzstichtag eine Bewertung durch einen unabhängigen Liegenschaftensachverständigen. Die Verkehrswerte werden auf Basis der DCF-Methode (Discounted Cashflow) bestimmt.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte gemäss der DCF-Methode wurde wie folgt vorgegangen: Die Verkehrswerte berücksichtigen keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallenden Kosten und Provisionen. Zukünftige wertvermehrnde 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 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 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 marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

#### **Betriebs- und Unterhaltskosten:**

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

#### **Instandsetzungskosten:**

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

#### **Diskontierung:**

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

#### **Investitionen und Neubewertung:**

Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden im Buchwert der Liegenschaften aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Mobimo daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Die Veränderung der Verkehrswerte wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerschulden oder -guthaben werden der Erfolgsrechnung als Steueraufwand oder -ertrag belastet respektive gutgeschrieben. Anlageliegenschaften werden nicht abgeschrieben.

#### **Sachanlagen**

Sachanlagen und selbst genutzte 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 Renovationaufwendungen 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 zahlungsmittelgenerierenden 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.

In den immateriellen Anlagen sind die bisher angefallenen Kosten im Zusammenhang mit dem Projekt Mobimo Tower enthalten. Sobald die Eigentumsübertragung im Frühjahr 2008 erfolgt ist, wird das Projekt in Anlageliegenschaften im Bau bzw. Promotion umgegliedert.

Die übrigen immateriellen Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Amortisationen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Amortisationen infolge Wertbeeinträchtigung (Impairment), bewertet. Die Software wird über die Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

### 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 und im Finanzergebnis ausgewiesen.

### 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 zahlungsmittelgenerierenden 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 grössere Wert von Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten und Nutzwert.

Wertminderungen auf Forderungen und Darlehen werden rückgängig gemacht, wenn die Erhöhung des erzielbaren Werts 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 «Disposal Groups») werden als «zum Verkauf gehalten» klassiert und in der Bilanz in einer separaten



Position in den Aktiven bzw. Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn der Buchwert nicht durch die Nutzung, sondern durch den Verkauf der Vermögensgegenstände eingebracht werden soll. Voraussetzung ist, dass der Verkauf hochwahrscheinlich ist und die Vermögensgegenstände für einen unmittelbaren Verkauf in ihrem gegenwärtigen Zustand bereit sind. Damit ein Verkauf als hochwahrscheinlich 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 Umklassierung 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 Umklassierung nicht mehr abgeschrieben. Für die übrigen Vermögenswerte erfolgt die Bewertung auch nach der Umklassierung 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**

Mobimo hat sich für die obligatorische Personalvorsorge gemäss BVG einer Sammelstiftung angeschlossen, welche hohe Risiken bei einer Schweizerischen Versicherungsgesellschaft rückversichert hat. Der Arbeitgeber trägt somit sämtliche Risiken mit. Dieser Plan wird deshalb unter IAS 19 nicht als beitragsorientiert, sondern als leistungsorientiert qualifiziert.

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

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

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

### **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 Nettomietserträge, 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 Bilanzstichtag geltenden

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

Latente Steuern werden gemäss der Balance-Sheet-Liability-Methode auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. In folgenden Fällen werden keine latenten Steuern auf temporären Differenzen erfasst: 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 und ein Ausweis im Finanzergebnis.

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 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 2007 gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

Rückwirkend auf den 1. Januar 2007 wurde die Konzerngesellschaft Mobimo Geschäftsliegenschaften AG mit der Mobimo AG fusioniert.

#### **2. Flüssige Mittel**

Die Flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben und ein Callgeld bei Schweizer Banken in CHF.

Von den CHF 17,1 Mio. (Vorjahr CHF 19,9 Mio.) Flüssigen Mittel sind alle frei verfügbar.

Im Juni 2007 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt und der Gesellschaft sind netto CHF 144,8 Mio. neue Mittel zugeflossen.

Die durchschnittliche Verzinsung der Flüssigen Mittel betrug 0,24 % (Vorjahr 0,19 %).

### 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2007	2006
Ausstehende Kaufpreise Immobilien	478	3 543
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	4 786	4 281
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	-663	-973
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4 601</b>	<b>6 851</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 1,4 Mio. Forderungen für Mietzinsen und CHF 3,3 Mio. für Nebenkosten enthalten.

Die Altersgliederung der nicht einzelwertberichtigten Forderungen setzt sich wie folgt zusammen:

	2007	2006
Forderungen nicht fällig	3 611	5 864
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	392	396
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	536	398
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	62	193
<b>Total</b>	<b>4 601</b>	<b>6 851</b>

Das Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

	2007	2006
<b>Einzelwertberichtigung</b>		
Bestand per 1. Januar	973	820
Veränderung Wertberichtigung	-310	153
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>663</b>	<b>973</b>

Es bestehen am Abschlussstichtag keine Pauschalwertberichtigungen. Im Berichtsjahr wurden Einzelwertberichtigungen im Betrage von CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.) neu gebildet.

Aufgrund von Erfahrungswerten erwartet Mobimo keine zusätzlichen Ausfälle.

#### 4. Sonstige Forderungen

	2007	2006
Forderungen gegenüber Immobilienverwaltungsgesellschaften	421	1 494
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	241	3 156
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	5 492	4 784
Forderungen WIR	202	110
<b>Total Sonstige Forderungen</b>	<b>6 356</b>	<b>9 544</b>

Die Position Übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält CHF 4,8 Mio. (Vorjahr CHF 4,8 Mio.) Sicherstellungen gegenüber der öffentlichen Hand.

Es bestehen am Abschlussstichtag keine überfälligen Forderungen, und es mussten keine Wertberichtigungen vorgenommen werden.



## 5. Promotion (Liegenschaften)

	2007	2006
Bauland	110 488	133 419
Immobilien im Bau	155 569	31 008
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	15 802	12 753
<b>Total Promotion</b>	<b>281 859</b>	<b>177 180</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 Neuzugänge in der Höhe von insgesamt CHF 38,9 Mio. stammen aus dem Kauf von Adliswil, Wilacker; Erlenbach, Forch-/Glärnischstrasse und Wädenswil, Rötiboden. Weiter wurde mit Luzern, Guggistrasse ein Umwandlungsobjekt erworben.

Die Zunahme im Bestand der Immobilien im Bau begründet sich durch den Baubeginn bei 6 weiteren Projekten. Damit befinden sich zum Abschlussstichtag insgesamt 10 Projekte mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt CHF 341 Mio. in dieser Kategorie.

Der Buchwert der Promotion teilt sich wie folgt auf:

	Bauland	Immobilien im Bau	Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungs- projekte	2007 Total	2006 Total
Aufgelaufene Kosten	110 725	170 424	16 057	297 206	181 981
Wertberichtigung	-237	0	-255	-492	-1 680
Anteilige Gewinne aufgrund Anwendung POC-Methode	0	15 140	0	15 140	1 529
Anzahlungen	0	-29 995	0	-29 995	-4 650
<b>Buchwert</b>	<b>110 488</b>	<b>155 569</b>	<b>15 802</b>	<b>281 859</b>	<b>177 180</b>

## 6. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2007	2006
Anzahlungen an Generalunternehmungen	248	1 115
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	10	23
Sonstige Posten	73	395
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>331</b>	<b>1 533</b>

## 7. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2007	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2007 Total
<b>Verkehrswert am 1. Januar 2007</b>	<b>837 517</b>	<b>79 313</b>	<b>916 830</b>
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 1. Januar 2007	718 523	67 241	785 764
Zugänge aus Käufen	63 732	64 254	127 986
Zugänge aus Investitionen	7 521	3	7 524
Abgänge	-26 198	-3 812	-30 010
Transfer zu Promotion	0	-10 738	-10 738
<b>Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2007</b>	<b>763 578</b>	<b>116 948</b>	<b>880 526</b>
<b>Neubewertung</b>			
Total am 1. Januar 2007	118 994	12 072	131 066
Höherbewertungen	22 355	2 467	24 822
Tieferbewertungen	-6 981	0	-6 981
Abgänge	716	-1 819	-1 103
Transfer zu Promotion	0	-3 003	-3 003
<b>Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2007</b>	<b>135 084</b>	<b>9 717</b>	<b>144 801</b>
<b>Verkehrswert am 31. Dezember 2007</b>	<b>898 662</b>	<b>126 665</b>	<b>1 025 327</b>
(Brandversicherungswert)	(1 118 986)	(131 985)	(1 250 971)

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	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)



Im Berichtsjahr wurden folgende 10 Anlageliegenschaften erworben:

Aesch, Pfeffingerring 201	Geschäftsliegenschaft
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	Geschäftsliegenschaft
Luzern, Alpenstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Neuhausen, Victor-von-Bruns-Strasse 19	Geschäftsliegenschaft
Renens, Chemin de la Rueyre 116/118	Geschäftsliegenschaft
Adliswil, Wilacker II	Wohnliegenschaft (Bauland)
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Wohnliegenschaft
Münchwilen, Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Wohnliegenschaft
Regensdorf, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Wohnliegenschaft
Wängi, Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Wohnliegenschaft

Aus dem Verkauf von 4 Anlageliegenschaften und kleinen Landabtretungen zum Gesamtpreis von CHF 35,2 Mio. entstand ein Gewinn von CHF 3,9 Mio. (vgl. Erläuterung 25). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Basel, Gerbergasse 74/76; Lohnhofgässlein 10	Geschäftsliegenschaft
Lausanne, Avenue des Boveresses 44	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Lerchentalstrasse 27/29	Geschäftsliegenschaft
Kloten, Dorfstrasse 62	Wohnliegenschaft

Unter Transfer zu Promotionen ist folgende Liegenschaft aufgeführt:

	von	nach
Zürich, Zweierstrasse 141; Zurlindenstrasse 83	Wohnliegenschaften	Promotion (Liegenschaften)

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 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen unabhängigen Immobilienexperten. Die Verkehrswertgutachten per 31. Dezember 2007 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2007 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 5,02 % (Vorjahr 5,08 %), in einer Bandbreite von 4,2 % bis 6,2 % (Vorjahr 4,2 % bis 6,2 %), verwendet.

## 8. Sachanlagen

2007	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2007 Total
<b>Anschaffungswerte</b>			
Bestand 1. Januar	14 400	1 211	15 611
Zugänge	930	449	1 379
Abgänge	0	-236	-236
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>15 330</b>	<b>1 424</b>	<b>16 754</b>
<b>Abschreibungen</b>			
Bestand 1. Januar	-92	-316	-408
Zugänge	-562	-228	-790
Abgänge	0	169	169
<b>Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember</b>	<b>-654</b>	<b>-375</b>	<b>-1 029</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>14 676</b>	<b>1 049</b>	<b>15 725</b>
(Brandversicherungswert)	(9 370)	0	(9 370)

In den selbst genutzten Liegenschaften ist die Geschäftsliegenschaft Küsnacht, Seestrasse enthalten. Die Geschäftsliegenschaft wird von der Mobimo Verwaltungs AG als Verwaltungsgebäude genutzt.

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

2006	Anlage- liegenschaften im Bau	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2006 Total
<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)

## 9. Immaterielle Anlagen

	Bauprojekt	Software	2007 Total
<b>Anschaffungswerte</b>			
Bestand am 1. Januar	0	0	0
Zugänge	26 721	293	27 014
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>26 721</b>	<b>293</b>	<b>27 014</b>
<b>Amortisation</b>			
Bestand 1. Januar	0	0	0
Zugänge	0	-3	-3
<b>Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>26 721</b>	<b>290</b>	<b>27 011</b>

Die für das Projekt Mobimo Tower aufgelaufenen Kosten, insbesondere für die Übernahme des ausgearbeiteten Projekts und des Landkaufvertrags, belaufen sich auf CHF 26,7 Mio. Die Eigentumsübertragung des Baulandes ist für den Frühling 2008 geplant und ist geknüpft an das Vorliegen einer Parzellierungsbewilligung.



## 10. Finanzanlagen

	2007	2006
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand am 1. Januar	1 857	1 496
Zugänge	2 020	535
Abgänge	-103	-174
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>3 774</b>	<b>1 857</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>3 709</b>	<b>1 792</b>

Der Zugang in Höhe von CHF 2,0 Mio. resultiert aus einem Darlehen, das dem Käufer einer Anlageliegenschaft gewährt wurde. Im Durchschnitt lag die Verzinsung der Darlehen bei 4,0 % (Vorjahr 4,0 %). Im Bestand der Finanzanlagen ist die Beteiligung Olmero im Betrag von TCHF 392 enthalten.

Am Abschlussstichtag bestanden neben der Wertberichtigung in der Höhe von TCHF 65 keine überfälligen Positionen. Die nicht wertberichteten Darlehen wurden ausschliesslich an Schuldner mit sehr guter Bonität gewährt. Mobimo erwartet aufgrund von Erfahrungswerten keine Ausfälle auf diesen Darlehen.

## 11. Finanzverbindlichkeiten

	2007	2006
Baukredite auf Promotionen (Liegenschaften)	27 400	0
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 793	5 436
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	63 881	2 250
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>96 074</b>	<b>7 686</b>
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>386 172</b>	<b>376 967</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>482 246</b>	<b>384 653</b>

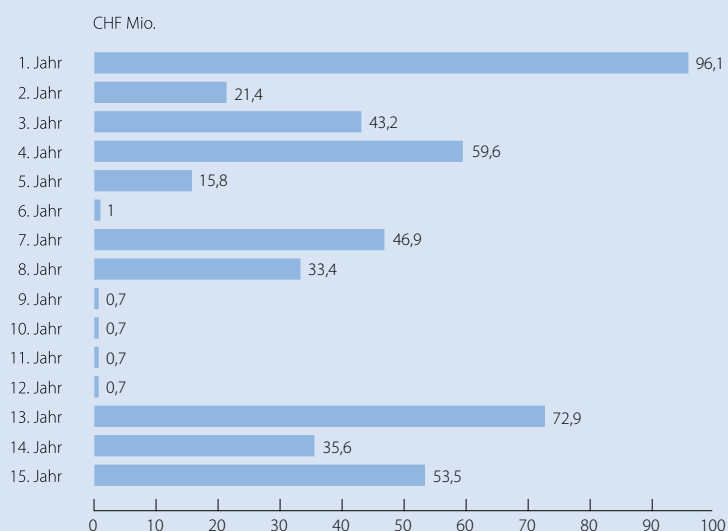
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	2007	2006
2007	n/a	7 686
2008	96 074	26 791
2009	21 367	21 394
2010	43 182	42 352
2011	59 568	64 512
2012	15 831	16 015
2013	1 015	1 015
2014	46 866	46 866
2015	33 378	33 362
2016	750	750
2017	750	750
2018	750	750
2019	750	750
2020	72 900	72 900
2021	35 600	35 600
2022	53 465	13 160
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>482 246</b>	<b>384 653</b>

Hypotheken im Betrage von CHF 63,9 Mio. (Vorjahr CHF 2,3 Mio.), welche im Folgejahr zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über das Jahr 2008 (bzw. 2007) hinaus vorliegt.

#### Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6,7 Jahre (Jahr 2006: 7,9 Jahre). Diese Abnahme erklärt sich durch eine zusätzliche Aufnahme von festen Vorschüssen im unterjährigen Bereich.

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

	2007	2006
bis zu einem Jahr	96 074	35 846
bis 2 Jahre	21 367	26 791
bis 3 Jahre	43 182	21 394
bis 4 Jahre	59 568	42 352
bis 5 Jahre	15 831	64 512
mehr als 5 Jahre	246 224	193 758
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>482 246</b>	<b>384 653</b>

Für Hypotheken im Betrage von total CHF 40,0 Mio., welche bis 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 (Hedging-Reserve) erfasst. Im Zeitpunkt, wenn die abgesicherten Zinsströme anfallen, werden die kumulierten, nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung übertragen. Dies ist in den Jahren 2006 bis 2022 der Fall. Der im Berichtsjahr in die Erfolgsrechnung umgebuchte Betrag ist TCHF 68 (Vorjahr TCHF 4).

Der Fair Value von zum Hedge Accounting gehaltenen Forward Rate Agreements mit positivem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.). Per 31. Dezember 2007 bestehen keine Forward Rate Agreements mit negativem Wiederbeschaffungswert (Vorjahr CHF 0,9 Mio.).

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 Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF –0,3 Mio. (Vorjahr CHF –1,5 Mio.).

Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2007 CHF –0,2 Mio. netto (Vorjahr –2,0 Mio.).

Die Fälligkeiten der Zahlungsströme aus derivativen Finanzinstrumenten, welche für Cash Flow Hedges verwendet werden, sehen wie folgt aus:

2007	Buch- werte	Vertrag- liche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Für Hedge Accounting verwendete Forward Rate Agreements mit positivem Wiederbeschaffungswert	129	7 200	0	0	720	5 760	720
Für Hedge Accounting verwendete Forward Rate Agreements mit negativem Wiederbeschaffungswert	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>7 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>720</b>	<b>5 760</b>	<b>720</b>

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 31.12.2007 CHF 412,6 Mio. fix und CHF 69,6 variabel verzinslich. Die durchschnittlichen Zinssätze sehen wie folgt aus:

	2007 in %	2006 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	3,64	3,77
– variabel verzinsliche	2,82	2,25
Baukredite:		
– variabel verzinsliche	2,82	1,75
<b>Total durchschnittlicher Zinssatz</b>	<b>3,59</b>	<b>3,51</b>

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2007 belief sich auf 3,59 % (Vorjahr 3,51 %). Dieser Anstieg ist auf das generell gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 482,2 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (Vorjahr sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 384,7 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 Grundstückgewinnsteuern (Eventualverbindlichkeit) bestehen ungesicherte Bankgarantien über CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.). Zudem bestehen per 31.12.2007 noch nicht beanspruchte Hypothekar- und Baukredite im Gesamtbetrag von ca. CHF 101,2 Mio. Davon sind CHF 72 Mio. für Bankgarantien zugunsten einer Solidarbürgschaft im Umfang von CHF 114,3 Mio. belegt.



## 12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	2007	2006
Verbindlichkeiten aus Immobilienkaufverträgen	0	60 966
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9 181	4 586
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>9 181</b>	<b>65 552</b>

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

## 13. Sonstige Verbindlichkeiten

	2007	2006
Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen	308	111
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	3	0
<b>Total Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>311</b>	<b>111</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen enthalten zur Hauptsache bevorschusste Unkosten welche noch nicht abgerechnet wurden.

## 14. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von TCHF 570 (Vorjahr TCHF 180) stellen Reservationszahlungen vor der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge dar.

## 15. Passive Rechnungsabgrenzung

	2007	2006
Abgrenzungen Baufortschritt	14 695	5 725
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	2 843	3 607
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	1 604	1 156
Sonstige Posten	5 868	3 104
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>25 010</b>	<b>13 592</b>

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

## 16. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

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

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	2007	2006
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	6 292	5 972
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	454	397
Zinsaufwendungen	170	158
Arbeitnehmerbeiträge	354	297
Ausbezahlte Leistungen	669	-219
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	271	-313
<b>Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode</b>	<b>8 210</b>	<b>6 292</b>

Veränderung des Planvermögens	2007	2006
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	4 990	4 351
Erwartete Rendite auf Planvermögen	217	160
Arbeitgeberbeiträge	391	329
Arbeitnehmerbeiträge	354	297
Ausbezahlte Leistungen	669	-219
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	31	72
<b>Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode</b>	<b>6 652</b>	<b>4 990</b>

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

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	2007	2006	2005
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	8 210	6 292	5 972
Marktwert des Planvermögens	-6 652	-4 990	-4 351
<b>Nettoverbindlichkeit</b>	<b>1 558</b>	<b>1 302</b>	<b>1 621</b>
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-440	-200	-585
<b>In der Bilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten</b>	<b>1 118</b>	<b>1 102</b>	<b>1 036</b>

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

Erfasster Nettovorsorgeaufwand	2007	2006
Laufender Dienstzeitaufwand	454	397
Zinsaufwand	170	158
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-217	-160
<b>Nettovorsorgeaufwand</b>	<b>407</b>	<b>395</b>

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2008 betragen TCHF 470.  
Die in der Bilanz erfassten Nettoverpflichtungen haben sich wie folgt verändert:

Entwicklung der Nettovorsorgeverpflichtung	2007	2006
Per 1. Januar	1 102	1 036
Nettovorsorgeaufwand der Firma	407	395
Arbeitgeberbeiträge	-391	-329
<b>Per 31. Dezember</b>	<b>1 118</b>	<b>1 102</b>

Erfahrungsgewinne und -verluste	2007	2006
Effektiver Vermögensertrag	248	232
Effektiver Vermögensertrag in %	3,7 %	5,0 %
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen	-31	-72
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen in %	-0,5 %	-1,0 %
Erfahrungsverlust (-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten	755	-207
Erfahrungsverlust (-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten in %	-9,2 %	-3,0 %

Der effektive Ertrag auf dem Planvermögen betrug TCHF 248 (Vorjahr TCHF 232).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven in %	Erwarteter Ertrag in %
Aktien	36 %	6,90 %
Obligationen und Anleihen	34 %	3,10 %
Immobilien	15 %	4,70 %
Alternative Anlagen	9 %	5,70 %
Andere	6 %	2,75 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>4,90 %</b>

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

	1. 1. 2008	1. 1. 2007
Diskontierungssatz	3,3 %	2,7 %
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	4,9 %	4,1 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3 %	1,0 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,6 %	0,6 %
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	3,3 %	2,7 %

## 17. Latente Steuern

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

	2007		2006	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Promotion (Liegenschaften)		4 985		2 344
Anlageliegenschaften		52 699		45 524
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	237		233	
Sonstige Positionen	429	301	454	
<b>Latente Steuern auf temporären Differenzen</b>	<b>666</b>	<b>57 985</b>	<b>687</b>	<b>47 868</b>
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	864		1 027	
<b>Latente Steuern total</b>	<b>1 530</b>	<b>57 985</b>	<b>1 714</b>	<b>47 868</b>
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-1 530	-1 530	-1 714	-1 714
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>56 455</b>		<b>46 154</b>

Die Gesellschaft hält und bewirtschaftet einerseits Liegenschaften und ist andererseits im Promotionsgeschäft tätig. Die Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften unterliegen in einigen Kantonen für denjenigen Teil, der die wiedereingebrachten Abschreibungen übersteigt, einer gesonderten Besteuerung in Form einer Grundstückgewinnsteuer. Die massgebenden Steuersätze variieren je nach Besitzdauer des betroffenen Objekts. Die Grundstückgewinnsteuersätze 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 Resthaltedauer geschätzt.

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Das erfasste Guthaben von CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den Staats- und Gemeindesteuern von CHF 4,5 Mio. (Vorjahr CHF 5,3 Mio.) sowie Verlustvorträge bei der direkten Bundessteuer von CHF 1,2 Mio. (Vorjahr CHF 1,6 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.

Von der Veränderung der latenten Steuerverbindlichkeiten von CHF 10,3 Mio. (Vorjahr CHF 3,4 Mio.) wurden CHF 10,0 Mio. (Vorjahr CHF 3,4 Mio.) erfolgswirksam erfasst. Die latenten Steuern auf Finanzinstrumenten von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF -0,1 Mio.) wurden direkt im Eigenkapital erfasst.



## 18. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2007 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 65 auf CHF 56 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 1. Juni 2007 zusammen mit der Kapitalerhöhung («Harmonika-Verfahren»). Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 31,2 Mio. (Vorjahr CHF 23,4 Mio.). Die ordentliche Generalversammlung vom 15. Mai 2007 beschloss zudem eine Erhöhung des Aktienkapitals um maximal CHF 48,5 Mio. durch Ausgabe von bis zu 866 715 voll zu liberierenden Aktien mit einem Nennwert von CHF 56, welche im Maximalumfang durchgeführt wurde.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Eigenkapital:

2007

Nennwertrückzahlung von CHF 9 pro Namenaktie	CHF Mio.	–31,2
866 715 neue Aktien aus ordentlicher Kapitalerhöhung	CHF Mio.	149,0
Kapitalerhöhungskosten	CHF Mio.	–4,2
Steuereffekt auf Kapitalerhöhungskosten 2007	CHF Mio.	0,3
9 850 neue Aktien aus bedingter Kapitalerhöhung	CHF Mio.	0,6
Bewertung Finanzinstrumente	CHF Mio.	1,4
Steuereffekt auf Bewertung Finanzinstrumente	CHF Mio.	–0,3
Optionsprogramm	CHF Mio.	0,9
Steuereffekt auf Optionsprogramm	CHF Mio.	–0,1
Gewinn 2007	CHF Mio.	51,9
<b>Veränderung Eigenkapital 2007</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>168,3</b>

Per 31. Dezember 2007 beträgt das Aktienkapital CHF 243,2 Mio. und setzt sich aus 4 343 425 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 56 zusammen. Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an Generalversammlungen der Gesellschaft.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 7,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 140 150 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 56 je Aktie zwecks Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaft gewährt werden.

Im ersten Halbjahr wurden 9 850 Optionsrechte ausgeübt, was zur Reduktion des Bestandes des bedingten Aktienkapitals gegenüber dem Vorjahr (max. 150 000 librierte Namenaktien) geführt hat.

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 56 je Aktie um maximal CHF 20,2 Mio. zu erhöhen.

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

Im Weiteren wurde im Berichtsjahr der steuerliche Nutzen in der Höhe von CHF –0,1 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 8. Mai 2008 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 39,1 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 9 pro Aktie.

## Kapitalstruktur

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
<b>Kapital per 31. Dezember 2007</b>			
Aktienkapital	243 232	4 343 425	56
Genehmigtes Kapital (bis 22. Mai 2008)	max. 20 160	360 000	56
Bedingtes Kapital	max. 7 848	140 150	56
<b>Kapitalveränderungen</b>			
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
Aktienkapital per 31.12.2007	243 232	4 343 425	56
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
Genehmigtes Kapital per 31.12.2007	20 160	360 000	56
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
Bedingtes Kapital per 31.12.2007	7 848	140 150	56

## 19. 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.

	2007	2006
<b>Herleitung des Gewinns je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	3 466 860	2 600 145
Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	513 257	492 885
Effekt aus Ausgabe Gratis-Bezugsrecht auf ausstehende Aktien	48 470	153 980
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	4 028 586	3 247 010
Effekt der ausstehenden Optionen:		
– Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	108 226	106 832
– Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	–31 474	–36 197
– Effekt aus Ausgabe Gratis-Bezugsrecht auf ausstehende Aktien	1 073	1 308
– Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	4 106 441	3 318 953
Gewinn in TCHF	51 906	40 984
Erfolg aus Neubewertung in TCHF	–17 841	–18 849
Zurechenbare latente Steuern in TCHF	–4 460	–4 712
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	38 526	26 847
Gewinn je Aktie in CHF	12,88	12,62
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12,64	12,35
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9,56	8,27
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9,38	8,09
<b>Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	4 343 425	3 466 860
Anzahl ausstehender Optionen	103 476	106 832
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	4 446 901	3 573 692
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF	789 960	621 691
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	5 795	6 944
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	795 754	628 635
NAV je Aktie in CHF	181.87	179.32
NAV je Aktie verwässert in CHF	178.95	175.91

## 20. Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2007	2006
Anteilige Verkaufserlöse aufgrund Anwendung POC-Methode	84 970	59 622
Verkaufserlöse von Umwandlungsobjekten und fertig gestellten Immobilien	24 222	28 292
<b>Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>109 192</b>	<b>87 914</b>

Mit dem Baubeginn bei sechs weiteren Projekten und dem realisierten Verkaufserfolg bei den Immobilien im Bau konnte der Ertrag nach POC gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

## 21. Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

	2007	2006
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen (Liegenschaften)	88 228	77 385
Bildung von Wertberichtigungen	178	267
Auflösung von Wertberichtigungen	-1 366	-4 265
<b>Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>87 040</b>	<b>73 387</b>

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

## 22. Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

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

	2007	2006
Geschäftsliegenschaften	56 403	47 688
Wohnliegenschaften	5 577	5 140
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>61 980</b>	<b>52 828</b>
Promotion	1 262	1 037
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>63 242</b>	<b>53 865</b>

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



### 23. Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften

	2007	2006
Geschäftsliegenschaften	9 275	7 798
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	119	381
Wohnliegenschaften	1 157	675
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	12	37
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>10 563</b>	<b>8 891</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion	284	240
Debitorenverlust Promotion	1	1
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>10 848</b>	<b>9 132</b>

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

### 24. Erfolg aus Neubewertung

	2007	2006
Höherbewertungen	24 822	24 559
Tieferbewertungen	-6 981	-5 710
<b>Erfolg aus Neubewertungen</b>	<b>17 841</b>	<b>18 849</b>

Vom Erfolg aus Neubewertungen entfallen insgesamt CHF 4,6 Mio. auf die zehn Neuanschaffungen der Berichtsperiode. Deren geschätzter Marktwert per 31.12.2007 liegt in sieben Fällen über dem effektiven Einstandspreis beim Kauf der Liegenschaften, und es konnte ein entsprechender Einwertungsgewinn realisiert werden.

## 25. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

	2007	2006
Verkaufserlös Anlageobjekte	35 230	49 501
Anlagewert	-31 113	-44 289
Verkaufskosten	-183	-299
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>3 934</b>	<b>4 913</b>

In der Berichtsperiode wurden die vier Anlageliegenschaften Basel, Gerbergasse; Kloten, Dorfstrasse; Lausanne, Avenue des Boveresses und St. Gallen, Lerchentalstrasse verkauft (vgl. Erläuterung 7).

## 26. Sonstige Erlöse

	2007	2006
Aktivierte Eigenleistungen	4 349	2 551
Sonstige Erlöse	666	207
Verlust aus Verkauf Sachanlagen	-2	-19
<b>Total Sonstige Erlöse</b>	<b>5 013</b>	<b>2 739</b>

## 27. Personalaufwand

	2007	2006
Gehälter	6 083	4 896
Sozialversicherung	668	596
Personalvorsorgepläne im Beitragsprimat	76	81
Personalvorsorgepläne im Leistungsprimat	407	395
Entschädigung Verwaltungsrat	665	700
Erfolgsbeteiligung und Optionsprogramm	3 853	2 886
Externe Weiterbildungskosten	160	84
Sonstiger Personalaufwand	713	717
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>12 625</b>	<b>10 355</b>
Personalbestand per 31. Dezember (Stellenprozente)	51,4	37,6
Durchschnittlicher Personalbestand (Stellenprozente)	41,7	34,2

Der Personalanstieg ist im Wesentlichen auf das Insourcing des Kaufmännischen Gebäudemanagements zurückzuführen.

## 28. Betriebsaufwand

	2007	2006
Raumkosten	117	419
Einkaufs- und Verkaufsprovisionen an Dritte	3 329	1 778
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	47	35
Kapitalsteuern	227	252
Sonstiger Betriebsaufwand	2 120	2 312
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>5 840</b>	<b>4 796</b>

Die Zunahme der Einkaufs- und Verkaufsprovisionen an Dritte basiert zur Hauptsache auf den Zunahme der Aktivitäten im Bereich des Verkaufs von Wohneigentum. In den Raumkosten ist der Gebäudeunterhalt sowie die Miete von Nebenobjekten enthalten.

## 29. Verwaltungsaufwand

	2007	2006
Beratungsaufwand	1 228	1 321
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	361	381
Sonstiger Verwaltungsaufwand	287	97
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 876</b>	<b>1 799</b>

## 30. Abschreibungen und Amortisationen

	2007	2006
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	228	207
Abschreibungen auf selbst genutzten Liegenschaften	562	92
Amortisation auf immateriellen Anlagen	3	0
<b>Total Abschreibungen und Amortisationen</b>	<b>793</b>	<b>299</b>

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

### 31. Finanzerfolg

	2007	2006
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	238	154
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	36	121
Finanzertrag Beteiligungen	60	46
Gewinn aus Verkauf Beteiligung	0	52
Ertrag aus zu Handelszwecken gehaltenen Finanzinstrumenten (Derivate)	1 472	0
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1 806</b>	<b>373</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand	-16 320	-15 369
Aufwand aus zu Handelszwecken gehaltenen Finanzinstrumenten (Derivate)	0	-1 376
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-16 320</b>	<b>-16 745</b>
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-14 514</b>	<b>-16 372</b>

Im Geschäftsjahr 2007 wurden Baukreditzinsen von total TCHF 389 (Vorjahr TCHF 410) unter Promotion aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 2,82 % (Vorjahr 1,75 %).

### 32. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2007	2006
<b>Total Aufwand für laufende Steuern<sup>1</sup></b>	<b>3 778</b>	<b>7 733</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Latente Steuern aus Veränderung der temporären Differenzen	9 839	3 544
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen des laufenden Jahres	163	-121
<b>Total Aufwand für latente Steuern</b>	<b>10 002</b>	<b>3 423</b>
<b>Total Aufwand für Ertragsteuern</b>	<b>13 780</b>	<b>11 156</b>

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von TCHF -597 (Vorjahr TCHF -146) für Ertragsteuern aus den Vorperioden enthalten.

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

<sup>1</sup> Darin sind Grundstückgewinnsteuern von CHF 2,7 Mio. (Vorjahr CHF 4,8 Mio.) enthalten.



Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2007	2006
Konzernergebnis vor Steuern	65 686	52 140
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	16 422	13 035
Bildung laufender Steuern für Vorjahre	-597	-146
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	-1 386	-766
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-636	-660
Übrige Effekte	-23	-306
<b>Total Steuern</b>	<b>13 780</b>	<b>11 156</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 Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit Steuersätzen von bis zu 35 % (inkl. direkter Bundessteuer) besteuert werden.

Bezüglich direkt im Eigenkapital erfasster latenter Steuern siehe Erläuterung 18.

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

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2007	2006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47	84
Promotion	78 837	0
Anlageliegenschaften	803 893	722 209
Selbst genutzte Liegenschaften	14 676	0
<b>Buchwert der verpfändeten Aktiven</b>	<b>897 453</b>	<b>722 293</b>

Es handelt sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 482,2 Mio. (Vorjahr CHF 384,7 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 11).

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

### 34. Operatives Leasing

#### Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2007	2006
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	57	57
Miet- und Leasingverpflichtungen 2 bis 5 Jahre	135	188
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
<b>Total Miet- und Leasingverpflichtungen</b>	<b>192</b>	<b>245</b>

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

#### Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2007	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	44 093	496	44 589
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	134 542	1 438	135 980
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	62 511	481	62 992
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>241 146</b>	<b>2 415</b>	<b>243 561</b>

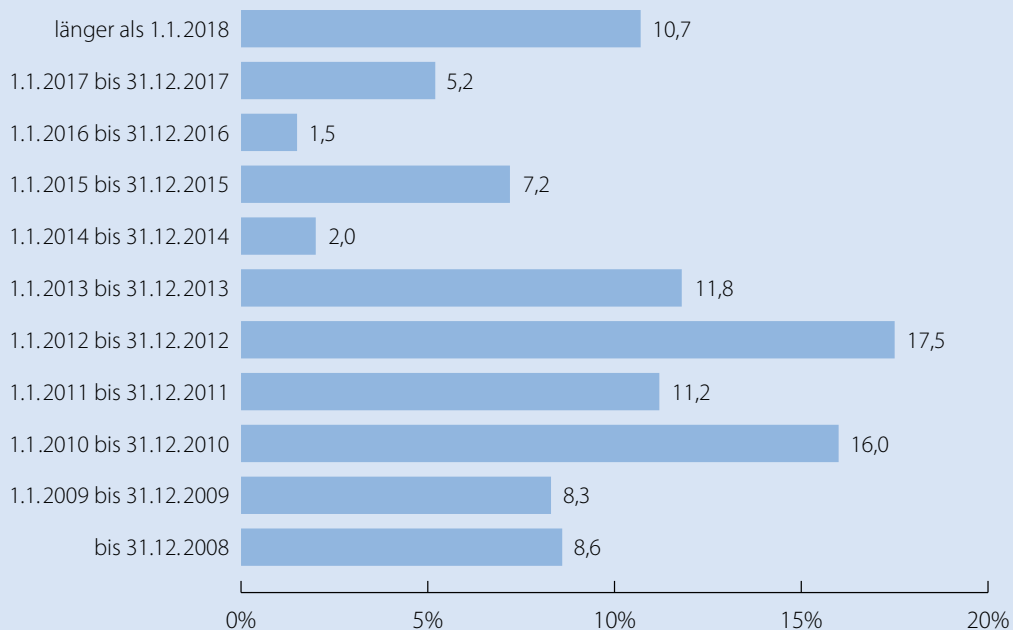
2006	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	46 257	573	46 830
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	133 749	1 378	135 127
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	46 715	407	47 122
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>226 721</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 Konsumentenpreisindex erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinsatz gebunden. Per 31.12.2007 stammen 80 % (CHF 50,8 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die grosse Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100 %-Anpassung an den Index.

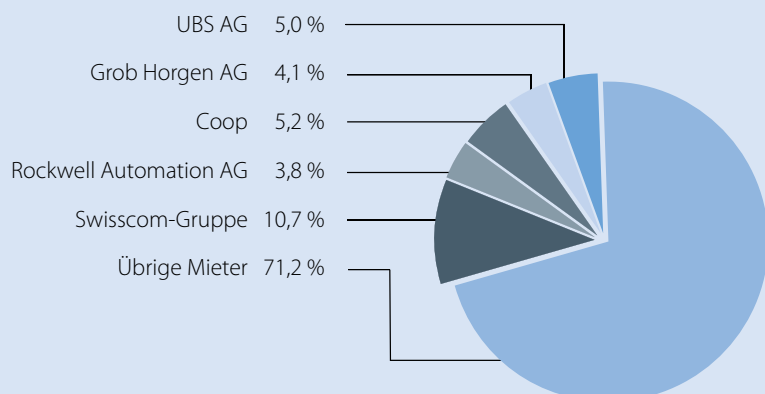
Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

Name des Mieters	2007 Anteil in %	2006 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	10,7	11,6
Coop	5,2	5,5
UBS AG	5,0	5,3
Grob Horgen	4,1	5,3
Rockwell Automation AG	3,8	5,7

#### Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse (per 31.12.2007)



#### Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31.12.2007)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind aus Erläuterung 22 ersichtlich.

## **35. Finanzielles Risikomanagement**

### **35.1 Allgemeines**

Mobimo ist aufgrund ihrer Tätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko und Marktrisiko. Unter den Marktrisiken ist insbesondere das Zinssatzrisiko von Bedeutung.

Das Risikomanagement wird durch das interne Controlling gewährleistet. Dieses handelt im Einklang mit den Grundsätzen des Risikomanagementkonzepts von Mobimo, welche durch das Risk Committee überwacht werden. Das Risikomanagement konzentriert sich auf die Identifikation, Beschreibung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Ausfall-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Die Gruppe benutzt derivative Finanzinstrumente zur Absicherung bestimmter Risiken.

Die Grundsätze des Risikomanagements sowie die angewandten Prozesse werden regelmässig überprüft, um Veränderungen in den Marktbedingungen sowie bei den Tätigkeiten der Gruppe zu berücksichtigen. Es ist das Ziel, durch die bestehenden Ausbildungs- und Führungsrichtlinien und -prozesse ein diszipliniertes und konstruktives Kontrollumfeld zu unterhalten, in dem alle Mitarbeiter ihre Rolle und ihre Aufgaben wahrnehmen. Das Risikomanagement ist Bestandteil der Prozesse des integrierten Managementsystems.

Die nachfolgenden Abschnitte geben einen Überblick über das Ausmass der einzelnen Risiken sowie die Ziele, Grundsätze und Prozesse für die Messung, Überwachung und Absicherung der Risiken sowie über das Kapitalmanagement der Gruppe. Weitere Informationen zu finanziellen Risiken sind auch in den übrigen Erläuterungen des Anhangs enthalten.

### **35.2 Kreditrisiko (Ausfallrisiko)**

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass Mobimo finanzielle Verluste erleidet, wenn ein Kunde oder eine Gegenpartei eines Finanzinstrumentes ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht hauptsächlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aus liquiden Mitteln.

Um das Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben bei erstklassigen Instituten angelegt. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Forderungen aus Immobilienverkäufen sowie um Forderungen aus Mietverträgen. Das Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Immobilienverkäufen ist begrenzt, da ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag – regelmässig sichergestellt durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen – zugrunde liegt. Das Ausfallrisiko bei Mietverträgen wird über Bonitätsprüfungen sowie über die Überwachung der Altersstruktur der Ausstände vermindert.



Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der einzelnen finanziellen Aktiven. Es bestehen keine Garantien und ähnliche Verpflichtungen, die zu einer Erhöhung des Risikos über die Buchwerte hinaus führen könnten. Das maximale Ausfallrisiko per Bilanzstichtag war wie folgt:

	Buchwerte 2007	Buchwerte 2006
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	17 125	19 865
Forderungen aus Lieferung und Leistung	4 601	6 851
Derivative Finanzinstrumente	129	397
Sonstige Forderungen <sup>1</sup>	1 315	1 604
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>2</sup>	83	418
Finanzanlagen (Darlehen)	3 317	1 400
<b>Total</b>	<b>26 570</b>	<b>30 535</b>

<sup>1</sup> Ohne Steuerforderungen und Forderungen gegenüber Sozialversicherungen

<sup>2</sup> Ohne Anzahlungen an Generalunternehmer

### 35.3 Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Mobimo ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Anlageobjekte werden in der Regel mit mittel- bis langfristigen und Entwicklungsobjekte Wohneigentum mit kurzfristigen Krediten refinanziert. Die Steuerung der Liquidität erfolgt mit einem Liquiditätsplanungstool, kombiniert mit einer Hypothekendatenbank.

Die folgende Tabelle zeigt die vertraglichen Fälligkeiten (inklusive Zinsen) der durch Mobimo gehaltenen Finanzverbindlichkeiten. Die künftigen variablen Zinssätze wurden aufgrund der Zinsstrukturkurve am Bilanzstichtag geschätzt.

2007	Buchwert	Vertrag- liche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
<b>Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen <sup>1</sup>	5 534	5 534		5 534			
Sonstige Verbindlichkeiten	311	311		311			
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>2</sup>	24 584	24 584		24 584			
Finanzverbindlichkeiten	482 246	592 621	6 565	72 468	33 365	196 933	283 290
<b>Derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Für Hedge Accounting verwendete Forward Rate Agreements	–129	7 200			720	5 760	720
Zinssatz-Swap	292	1 143	–21	–41	–185	70	1 320
<b>Total</b>	<b>512 838</b>	<b>631 393</b>	<b>6 544</b>	<b>102 856</b>	<b>33 900</b>	<b>202 763</b>	<b>285 330</b>
2006	Buchwert	Vertrag- liche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
<b>Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen <sup>1</sup>	63 415	63 415	60 966	2 449			
Sonstige Verbindlichkeiten	111	111		111			
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>2</sup>	13 259	13 259		13 259			
Finanzverbindlichkeiten	384 653	490 302	1 106	4 356	16 601	228 648	239 591
<b>Derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Für Hedge Accounting verwendete Forward Rate Agreements	523	37 797	42	227	1 685	14 471	21 372
Zinssatz-Swap	1 513	2 905	–21	–41	–185	–229	3 381
<b>Total</b>	<b>463 474</b>	<b>607 789</b>	<b>62 093</b>	<b>20 361</b>	<b>18 101</b>	<b>242 890</b>	<b>264 344</b>

<sup>1</sup> Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

<sup>2</sup> Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

### 35.4 Marktrisiken

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen in Marktpreisen wie Wechselkurse, Zinssätze und Verkehrswerte von Aktien eine Auswirkung auf den Gewinn und den Marktwert der durch Mobimo gehaltenen Finanzinstrumente haben können.

Das Ziel des Managements von Marktrisiken ist die Überwachung und Kontrolle von solchen Risiken, um sicherzustellen, dass diese Risiken einen bestimmten Umfang nicht überschreiten.

#### 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 zur Reduktion von variablen Hypotheken eingesetzt oder kurzfristig angelegt.

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen zum grössten Teil Kredite zur Finanzierung der Anlageliegenschaften sowie von Entwicklungsprojekten (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 bis auf CHF 1,2 Mio. kurzfristig finanziert.

Mobimo hat sich aufgrund ihrer Markbeurteilung zum Ziel gesetzt, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten zu verlängern, und zwar mittels Neuaufnahme von Hypotheken mit langer Laufzeit (bis 15 Jahre) bzw. mittels derivativer Finanzinstrumente.

Das Zinsrisiko teilt sich auf in ein zinsbedingtes Cashflow-Risiko, d.h. das Risiko, dass sich die zukünftigen Zinszahlungen aufgrund von Schwankungen des Marktzinssatzes ändern, sowie ein zinsbedingtes Risiko einer Änderung des Marktwertes, d.h. das Risiko, dass sich der Marktwert eines Finanzinstrumentes aufgrund von Schwankungen des Marktzinssatzes verändert.

Weitere Informationen zum Zinssatzprofil der Finanzverbindlichkeiten sowie zu den Forward Rate Agreements und den Zinssatz-Swaps sind aus den Erläuterung zu den Finanzverbindlichkeiten ersichtlich (Erläuterung 11).

#### Marktwert-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo hält keine fix verzinslichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, welche als erfolgswirksam zum Marktwert klassiert sind. Die festverzinslichen Finanzinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Veränderung des Marktzinssatzes hätte bei diesen Positionen somit keinen Einfluss auf das Jahresergebnis.

Hingegen hält Mobimo Forward Rate Agreements und Zinssatz-Swaps, welche zum Fair Value bewertet werden. Die Anpassung der Fair Values bei den nicht für Hedge Accounting verwendeten Zinssatz-Swaps werden im Finanzergebnis verbucht und haben somit direkte Auswirkungen auf das Jahresergebnis. Die Anpassungen der Fair Values bei für Hedge Accounting verwendeten Forward Rate Agreements werden direkt im Eigenkapital verbucht.

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das Konzernergebnis um CHF 2 Mio. (2006: CHF 2 Mio.) erhöht und das Eigenkapital um CHF 4 Mio. (2006: CHF 12 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das Konzernergebnis und das Eigenkapital im ähnlichen Umfang verringert. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

#### Cashflow-Sensitivitätsanalyse für variabel verzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo ist bei den variabel verzinslichen liquiden Mitteln und den Finanzverbindlichkeiten dem zinsbedingten Cashflow-Risiko ausgesetzt. Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das Konzernergebnis und das Eigenkapital um CHF 0,5 Mio. nur unwesentlich verringert. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte eine gleich hohe Auswirkung in umgekehrter Richtung gehabt. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

### **Verkehrswerte**

Die Bilanzwerte der Flüssigen Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der übrigen kurzfristigen Forderungen und des kurzfristigen Fremdkapitals entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeit annähernd den Fair Values.

Der Fair Value der Zinssatz-Swaps sowie der Forward Rate Agreement ist der Barwert des Termingeschäftes.

Bei den fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz abdiskontierten Cashflows. Per Bilanzstichtag liegt dieser um CHF 6,2 Mio. (Vorjahr CHF 17,9 Mio.) über dem Bilanzwert. Grund hierfür ist, dass langfristige Hypotheken vor einigen Jahren bei entsprechend höherem Zinsniveau abgeschlossen wurden. Die Verkehrswerte der festverzinslichen Hypotheken basieren auf den von den kreditgebenden Banken per Stichtag berechneten Vorfälligkeitsentschädigungen.

#### **Zinssätze zur Bestimmung des Fair Values**

Die Zinssätze für das Abdiskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einen adäquaten Zins-Spread. Die verwendeten Diskontsätze betrugen für das Jahr 2007 zwischen 2,43 % und 3,57 % (Vorjahr zwischen 2,05 % und 2,88 %).

### 35.5 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

	Buchwert 2007	Buchwert 2006
<b>Flüssige Mittel (Bargeld)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Darlehen und Forderungen</b>		
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	17 125	19 865
Forderungen aus Lieferung und Leistung	4 601	6 851
Sonstige Forderungen <sup>1</sup>	1 315	1 604
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>2</sup>	83	418
Finanzanlagen (Darlehen)	3 317	1 400
<b>Total Darlehen und Forderungen</b>	<b>26 441</b>	<b>30 138</b>
<b>Zu Handelszwecken gehaltene Finanzanlagen</b>		
Derivative Finanzinstrumente	129	397
<b>Zur Veräusserung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
Finanzanlagen (Beteiligung Olmero)	392	392
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen <sup>3</sup>	5 534	63 415
Sonstige Verbindlichkeiten	311	111
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>4</sup>	24 584	13 259
Finanzverbindlichkeiten	482 246	384 653
<b>Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten</b>	<b>512 675</b>	<b>461 438</b>
<b>Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten</b>		
Derivative Finanzinstrumente	292	2 433

<sup>1</sup> Ohne Steuerforderungen und Forderungen gegenüber Sozialversicherungen

<sup>2</sup> Ohne Anzahlungen an Generalunternehmer

<sup>3</sup> Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

<sup>4</sup> Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

### 35.6 Kapitalmanagement

Der Verwaltungsrat strebt eine solide Kapitalbasis an. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) von max. 150 %. Damit einher geht ein gemäss Anlagerichtlinien nicht zu unterschreitender Eigenkapitalanteil von 40 % der Bilanzsumme. Ferner verfolgt Mobimo die Politik, den operativ erwirtschafteten Cash-flow (Gewinn vor Neubewertung und darauf entfallende Steuern) auszuschütten.



### 36. Optionsprogramme

Für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ist ein Reglement über Gewinnbeteiligung in Kraft, nach welchem im Falle der Überschreitung einer Hurdle in der Höhe von 5 % Eigenkapitalrendite Optionen zum Bezug von Aktien im Umfange 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 %-Hurdle erst wieder möglich ist, wenn die Differenz aufgeholt wurde. Die Anzahl Optionen wird seit dem 1. Januar 2006 aufgrund des Verkehrswertes 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 Erfolgsbeteiligung für Mitarbeitende 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	2007	2006
– Für erfolgreichen Aufbau der Gruppe	21.11.01	13 000	13 000
– Aus Gewinnbeteiligung 2000	21.11.01	55 900	55 900
– Aus Gewinnbeteiligung 2001	28.08.02	18 725	18 725
– Sonderzuteilung Geschäftsleitung 2004	31.12.04	2 293	2 293
– Aus Gewinnbeteiligung 2005	01.01.05	8 592	8 592
– Aus Gewinnbeteiligung 2006	01.01.06	8 322	8 322
– Aus Gewinnbeteiligung 2007	01.01.07	6 494	n/a
Total beschlossene/ausgegebene Optionen		113 326	106 832
Ausgeübte Optionen		9 850	0
Verfallene Optionen		0	0
Total beschlossene/ausgegebene Optionen 31.12.		103 476	106 832
Ausübbare Optionen		76 775	75 925

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht jeweils dem Nennwert zum Ausübungszeitpunkt. Aufgrund der Nennwertreduktion vom 1. Juni 2007 hat sich der Ausübungspreis von CHF 65 auf CHF 56 reduziert. Im Vorjahr fand ebenfalls eine Nennwertreduktion statt. Der Ausübungspreis reduzierte sich damals von CHF 74 auf CHF 65.

Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten individuell wählbare Sperrfristen von mindestens drei Jahren ab Ausgabetermin (21.11.2001 für Gruppenaufbau und Gewinnbeteiligung 2000, 28.8.2002 für Gewinnbeteiligung 2001). Erstmals war eine Ausübung am 21.11.2004 möglich. In der Berichtsperiode wurden 9 850 Optionen ausgeübt. Das 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 2007 gewährten Optionen wurde auf Basis des Black-Scholes-Modells berechnet. Für die Berechnung wurden folgende Parameter verwendet:

Aktienpreis	CHF 198.00
Erwarteter Ausübungspreis	CHF 2.00
Volatilität	10,75 %
Barwert erwartete Dividenden	CHF 57.62
Risikoloser Zinssatz	2,70 %

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

### 37. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Am Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben.

### 38. Eventualverbindlichkeiten

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

### 39. Bedeutende Aktionäre

Die folgenden Aktionäre halten per Bilanzstichtag einen Anteil von mehr als 3 % der Aktien der Mobimo Holding AG:

31. Dezember	2007	2006
Chasellas Global	7,67 %	9,99 %
Pensionskasse des Kantons Zug	4,42 %	4,43 %
Dr. Alfred Meili <sup>1</sup>	3,30 %	3,27 %

<sup>1</sup> Inkl. der von Dr. Alfred Meili vertretenen Aktionärsgruppe, ohne Optionen.

#### 40. Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen gehören Aktionäre, welche einen wesentlichen Einfluss auf Mobimo ausüben können, der Verwaltungsrat und das Management, die von Verwaltungsräten der Mobimo-Gruppe kontrollierten Gesellschaften und die Personalvorsorgestiftung von 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):

	2007	2006
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	4 548	4 086
davon entfallen auf		
– Gehälter	3 398	2 846
– Sozialleistungen	276	240
– aktienbasierte Vergütungen	874	1 000

Im Rahmen des bestehenden Optionsprogrammes (vgl. Erläuterung 36) wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung in den Jahren 2000, 2001, 2004, 2005, 2006 und 2007 Optionen gewährt:

Gewinnbeteiligung 2000, 2001, 2005, 2006 und Sonderzuteilung 2004	93 832 Optionen
Entschädigung für den erfolgreichen Aufbau der Gruppe	13 000 Optionen
Gewinnbeteiligung 2007	6 305 Optionen

Weitere Details zum Bestehenden Optionsprogramm sind aus Erläuterung 36 ersichtlich.

Es bestehen folgende weitere Beziehungen zu den nahestehenden Personen:

In der Erfolgsrechnung sind für Dienstleistungen (Buchführung, Steuer- und Rechtsberatung sowie Raummiete) zugunsten Bättig Treuhand AG TCHF 335 (Vorjahr TCHF 331) und TCHF 50 (Vorjahr TCHF 82) zugunsten Dr. Kurt Bättig Consulting. Weiter sind für Bauleistungen zugunsten Interpool Immobilien AG TCHF 96 (Vorjahr TCHF 23) enthalten.

In den Geschäftsjahren 2006 und 2007 erfolgten keinerlei Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften von oder an nahestehende Personen.

Die Transparenzangaben nach Obligationenrecht befinden sich im Anhang der Jahresrechnung der Mobimo Holding AG.

#### 41. Konzerngesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungsmethode
Mobimo Holding AG	Luzern	243 232		V
Mobimo AG	Luzern	72 000	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

#### 42. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 18. Februar 2008 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 8. Mai 2008. 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 2007 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 2 Detailangaben zum Immobilienportfolio

### 2.1 Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grundstücks- fläche in m²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland					
Adliswil	Wilacker Bauland I	6 196	Nein		Dez 07
Adliswil	Wilacker Bauland III	1 750	Nein		Dez 07
Adliswil	Wilacker Bauland IV	9 600	Nein		Dez 07
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Nein		Apr 07
Flawil	Mittlerer Botsberg 1	24 474	Nein		Okt 05/Apr 06
Horgen	Seestrasse 43–45, 55–59	12 591	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental I)	7 633	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental II)	7 047	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov 06
Männedorf	Hofen	2 765	Nein		Jan 05
Wädenswil	Rötiboden	3 740	Nein		Okt 07
Zumikon	Langwisstrasse 24¹	1 138	Nein		Sept 00
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	2 345	Ja		Dez 05
		87 235			
Immobilien im Bau					
Birmensdorf	Reppischtalstrasse	7 802	Nein		Nov 05/Feb 06
Herrliberg	Forchstrasse 53	1 340	Nein		Nov 05
Herrliberg	Schipfplateau	5 064	Nein		Juni 06
Horgen	Stockerstrasse 27–29	5 490	Nein		Nov 05
Männedorf	Hofen	10 304	Nein		Jan 05
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Nein		Jun 06
Zürich	Am Oeschbrig	724	Nein		Okt 05
Zürich	Hardturmstrasse 82/90	2 920	Nein		Aug 05
Zürich	Katzenbach	13 349	Nein		Okt 04/Feb 05
Zürich	Mutschellenstrasse 150–156	1 851	Nein		Jun 05/Dez 05
		51 395			
Fertig gestellte Immobilien					
Hinwil	Sonnenhofstrasse 19/21a/21b	7 017	Nein	1987/88	Mai 05
	Gstaldenstrasse 18a/18b²				
Luzern	Guggistrasse 10/12/12a²	3 004	Nein	1979	Juli 07
Zürich	Kürberghang II	2 633	Nein		Mai 01
Zürich	Zweierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82²	880	Nein	1991	Feb 99
		13 534			

<sup>1</sup> Verkauf Baulandparzellen

<sup>2</sup> Umwandlungsobjekte von Miete in STWE



Projektbeschreibung	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31.12.2007	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 31.12.2007 in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2007
offen	offen	in Planung	offen	7 357	offen
offen	offen	in Planung	offen	1 978	offen
offen	offen	in Planung	offen	10 805	offen
offen	offen	in Planung	offen	12 157	offen
offen	offen	in Planung	offen	4 761	offen
80 WHG	offen	Bauprojekt	2008/09	14 238	0/80
46 STWE	offen	in Planung	2008/09	18 774	0/46
43 STWE	offen	in Planung	2010/11	16 922	0/43
offen	offen	in Planung	offen	1 110	offen
Baulandparzelle im Verkauf	offen	im Verkauf	offen	959	offen
offen	offen	in Planung	offen	6 560	offen
Baulandparzellen im Verkauf	6 181	im Verkauf	offen	1 716	3/4
60 STWE	offen	in Planung	2008/10	13 151	0/60
	<b>6 181</b>			<b>110 488</b>	
36 STWE	32 144	Bauprojekt	2006/08	26 411	13/36
6 STWE	9 022	Bauprojekt	2007/08	5 258	4/6
15 STWE	45 340	Bauprojekt	2007/09	15 574	11/15
39 STWE	41 544	Bauprojekt	2007/08	15 134	15/39
32 STWE	34 170	Bauprojekt	2006/08	23 290	15/32
14 STWE	19 511	Bauprojekt	2007/09	6 450	2/14
4 STWE	5 853	Bauprojekt	2007/08	3 305	4/4
40 STWE	39 214	Bauprojekt	2007/08	9 229	35/40
138 STWE	94 046	Bauprojekt	2007/09	36 113	4/138
20 STWE	19 918	Bauprojekt	2006/08	14 805	20/20
	<b>340 762</b>			<b>155 569</b>	
43 STWE	16 652	im Verkauf		1 041	40/43
9 STWE	14 884	im Verkauf		7 866	0/9
12 STWE	13 282	im Verkauf		33	12/12
23 STWE	20 247	im Verkauf		6 862	15/23
	<b>65 065</b>			<b>15 802</b>	

## Geografische Verteilung der Promotion

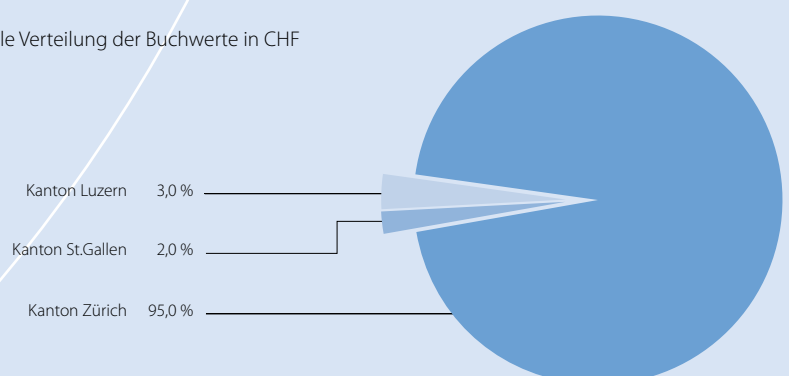
Am 31. Dezember 2007 waren

27 Promotionen bilanziert, davon

- 24 Neubauprojekte (Vorjahr 22)
- 3 Umwandlungsprojekte (Vorjahr 2)

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

Prozentuale Verteilung der Buchwerte in CHF



## 2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 04	1975	1998
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Juni 01	1967	2003
Aarau	Industriestrasse 28	Juni 01	1974	
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Juni 01	1973	1994
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Okt 06	1905/1916/1929/ 1943/1954	
Adliswil	Soodring 13/13a	Juni 06	1986/1990	2005
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 07	1973	
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	Sept 05	1969	1995
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 99	1975	2000
Frauenfeld	Zürcherstrasse 237/237a/239; Bahnhofstrasse 92	Dez 99	1909	1989
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Nov 05	1983	
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Nov 00	1989	1991
Gossau	Industriestrasse 149	Okt 06	1991	2002
Horgen	Seestrasse 80	Nov 05	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov 05	1998	
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstasse 1	Nov 04	1981	2002
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept 05	1987	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov 06	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Apr 07	2007	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 04	1986	
Luzern	Alpenstrasse 9	Juni 07	1890	2001
Meggen	Neuhausstrasse 3	Okt 05	1977	
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	März 07	2007	
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Sept 05	1953	1992
Oberglatt	Aspstrasse 12	Sept 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
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 01	1976	
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Okt 01	1983	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	März 07	1989	
Schaffhausen	Stauffacherstrasse 36	Sept 05	1991	
Schwerzenbach	Bahnstrasse 5	Okt 01	1972	1989
St. Blaise	Avenue des Pâquiers 22	Dez 00	1990	
St. Gallen	Schochengasse 6	Feb 04	1974	2000
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Dez 04	1900	2002
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	Friedastrasse 17	Okt 98	1968	

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12. 2007 in % vom Verkehrswert

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

Marktwert wert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2007 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2007 in %
24 290		7,5	1 821	3,8	3,3
11 540		7,7	888	0,0	0,0
14 510		8,2	1 183	0,0	0,0
5 576		6,1	340	0,0	0,0
26 700		5,5	1 468	12,6	9,9
12 470		7,6	947	9,1	7,2
25 300		7,9	2 000	0,0	0,0
17 110		7,4	1 261	12,4	17,4
26 300		5,8	1 537	7,8	13,1
14 430		6,9	990	0,0	0,0
2 816		6,4	180	0,0	0,0
27 920		6,5	1 820	0,4	0,0
4 313		8,9	385	5,6	5,2
11 220		8,0	901	4,1	2,1
7 008		7,5	524	16,5	14,5
21 960		7,4	1 628	24,4	34,5
5 751		7,9	454	0,0	0,0
29 380		8,9	2 617	0,0	0,0
13 390		7,1	957	6,2	6,2
10 950		6,2	683	0,0	0,0
63 390		5,5	3 512	0,0	0,0
6 368		4,9	314	0,0	0,0
35 330		8,1	2 876	32,5	30,4
8 865		3,7	327	0,0	0,0
7 114		9,0	639	0,0	0,0
14 260		4,9	701	0,0	0,0
3 581		6,9	247	0,0	0,0
22 130		7,9	1 747	6,7	5,0
7 424		8,5	628	28,3	24,1
3 475		7,4	258	8,5	7,8
6 634		9,4	625	9,7	8,3
18 160		8,0	1 456	4,8	0,3
5 301		10,7	567	3,5	5,5
12 610		6,6	833	0,3	0,0
8 317		6,8	564	0,0	0,0
5 475		7,5	412	0,9	0,0
3 577		8,9	317	0,8	0,8
15 860		6,5	1 027	0,0	0,0
3 980		5,7	225	0,0	0,0
13 700		6,5	897	5,6	6,5
12 670		6,1	772	0,0	0,0
8 075		7,8	629	0,1	0,0
5 668		7,8	444	0,0	0,0
3 905		5,9	229	0,0	0,0
6 566		7,6	502	0,0	0,0
14 050		4,6	642	0,0	0,0
7 839		6,6	521	0,3	0,0

## 2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
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	Schiff lände 6; Kruggasse 1	Mai 98	1950	
Zürich	Siewerdtsstrasse 105	Juni 01	1984	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 00	1990	
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtsstrasse 25	März 02	1963/1968/1985	
Zürich	Witikonersstrasse 311/311b	Sept 97	1992	
<b>55</b>	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Okt 99	1991	
Cham	Alte Steinhäuserstrasse 35	Aug 03	1984	
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Juni 05	1983/1986	
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 00	1965	1983
Frenkendorf	Parkstrasse 2 (Bauland)	Sep 06		
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (Bauland)	Nov 06		
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 05		
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 01	1982	
Weisslingen	Dorfstrasse 6/8/10/12	Dez 00	1830/1961	
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 99	1994	2002
Wohlen	Zentralstrasse 34	Dez 98	1900/1990	
<b>11</b>	<b>Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			
<b>66</b>	<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>			

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12. 2007 in % vom Verkehrswert

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

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2007 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2007 in %
57 000		5,5	3 132	0,0	0,0
13 730		7,1	976	11,5	11,5
18 680		7,4	1 374	24,3	29,8
6 072		5,1	308	0,0	0,0
5 859		7,3	427	18,8	17,3
38 540		5,4	2 063	1,1	1,2
13 480		7,1	961	11,7	11,4
8 003		6,2	495	0,0	0,0
<b>798 622</b>	<b>673 278</b>	<b>6,8</b>	<b>54 231</b>	<b>7,0</b>	<b>8,1</b>
12 860		7,9	1 010	20,7	18,2
5 558		10,3	575	51,2	47,4
8 931		8,7	774	10,0	15,3
20 690		6,6	1 365	9,8	6,3
3 296					
1 798					
3 187					
14 280		10,2	1 451	25,9	25,6
8 132		12,1	988	9,8	8,2
17 220		7,7	1 318	11,6	13,6
4 088		7,6	311	42,1	49,0
<b>100 040</b>	<b>90 300</b>	<b>8,5</b>	<b>7 792</b>	<b>18,9</b>	<b>17,4</b>
<b>898 662</b>	<b>763 578</b>				



## 2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Alleineigentum	3 657	Ja (unbedeutend)
Aarau	Industriestrasse 28	Alleineigentum	3 639	Ja (unbedeutend)
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Alleineigentum	2 339	Ja (unbedeutend)
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Alleineigentum	41 239	Ja
Adliswil	Soodring 13/13a	Alleineigentum	3 153	Nein
Aesch	Pfeffingerring 201	Alleineigentum	16 034	Keine Angaben
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Alleineigentum	8 792	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	STWE (773/1000)	2 726	Nein
Buchs	Webereiweg 3; Weierweg 6	Alleineigentum	6 705	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (929/1000)	4 368	Ja (Code D) <sup>4</sup>
Frauenfeld	Zürcherstrasse 237/237a/239; Bahnhofstrasse 92	Alleineigentum	2 761	Nein
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Alleineigentum	7 748	Keine Angaben
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Alleineigentum	4 254	Nein
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	32 557	Nein
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Alleineigentum	7 027	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	28 636	Nein
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein
Meggen	Neuhausstrasse 3	Alleineigentum	6 661	Nein
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 597	Nein
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Alleineigentum	496	Nein
Oberglatt	Aspstrasse 12	Alleineigentum	32 149	Nein
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	STWE (921/1000)	5 270	Nein
Olten	Hauptgasse 11	Alleineigentum	306	Nein
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Alleineigentum	9 658	Ja
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Ja
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Baurecht auf Teilparzelle	553	Nein
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Alleineigentum	4 503	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	Schochengasse 6	Alleineigentum	1 316	Nein
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Alleineigentum	219	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	Bahnhofstrasse 4	Alleineigentum	189	Nein
Zürich	Friedaustasse 17	Alleineigentum	869	Nein

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

Objekt- beschreibung	Total nutzbare Fläche in m²	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	25,0
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	27 028	5,5	0,4	82,1	2,5	9,5
GH	5 977	62,0	0,0	0,0	0,0	38,0
GH	15 611	31,6	0,0	38,6	0,0	29,8
GH	8 745	19,3	33,6	24,2	1,3	21,6
GH	3 894	27,4	43,5	24,1	0,0	5,0
GH	3 979	92,6	0,0	0,0	0,0	7,4
GH	880	62,1	18,0	0,0	0,0	19,9
GH	9 057	45,0	0,0	44,0	0,0	11,0
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	10 665	51,6	5,0	37,2	0,0	6,2
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	4 869	44,9	27,7	0,0	15,8	11,6
GH	2 530	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
GH	17 563	9,0	89,3	0,0	0,0	1,7
GH	1 350	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
GH	26 359	27,9	12,8	38,2	1,0	20,1
WH + GH	1 708	0,0	13,1	0,0	84,3	2,6
GH	4 103	31,8	0,0	0,0	0,0	68,2
GH	3 125	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	1 413	57,3	17,0	0,0	0,0	25,7
GH	14 012	20,2	2,1	67,7	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	50,6	2,9
GH	6 043	28,1	0,0	49,9	0,0	22,0
GH	13 169	53,9	0,0	6,8	1,9	37,4
GH	2 247	41,6	24,8	5,5	9,7	18,4
GH	4 420	65,7	0,0	0,8	0,0	33,5
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	45,4	0,0	15,5
GH	4 504	95,6	0,0	0,0	0,0	4,4
GH	1 073	78,6	13,0	0,0	0,0	8,4
GH	3 870	91,3	0,0	0,0	3,9	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	4 497	27,6	0,0	56,6	0,0	15,8
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	64,8	28,6	0,0	0,0	6,6
GH	2 496	65,0	0,0	3,6	0,0	31,4

## 2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m²	Altlasten- verdachtskataster
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Alleineigentum	2 714	Ja
Zürich	Letzigraben 134–136	Alleineigentum	5 003	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Schiffplände 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Siewerdstrasse 105	Alleineigentum	1 403	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Witikonstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)
<b>55</b>	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>		<b>328 045</b>	
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Alleineigentum	4 415	Nein
Cham	Alte Steinhäuserstrasse 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
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (Bauland)	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	4 303	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Ja
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
<b>11</b>	<b>Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften</b>		<b>61 994</b>	
<b>66</b>	<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>			

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

Objekt- beschreibung	Total nutzbare Fläche in m²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
GH	6 948	0,7	0,0	49,8	1,3	48,2
GH	5 672	75,2	8,2	0,0	1,3	15,3
GH	501	60,6	17,0	0,0	0,0	22,4
GH	1 827	96,0	0,0	0,0	0,0	4,0
GH	5 667	69,6	3,7	0,0	0,0	26,7
GH	3 959	61,7	6,2	8,9	0,0	23,2
WH + GH	1 994	48,9	0,0	6,5	30,8	13,8
	<b>331 352</b>	<b>38,5</b>	<b>9,7</b>	<b>31,2</b>	<b>2,0</b>	<b>18,6</b>
GH	7 400	26,5	0,0	52,5	1,9	19,1
GH	4 399	93,0	0,0	0,0	0,0	7,0
GH	7 620	19,6	0,0	66,6	1,4	12,4
GH	11 534	18,3	12,6	27,3	0,0	41,8
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	12 693	29,4	0,0	40,4	0,0	30,2
GH	10 612	0,0	0,8	83,0	0,0	16,2
GH	1 605	56,3	22,7	0,0	0,0	20,9
	<b>69 419</b>	<b>26,5</b>	<b>11,0</b>	<b>33,7</b>	<b>4,8</b>	<b>24,0</b>

## 2.3 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Adliswil	Wilacker II (Bauland)	Dez 07	in Planung	
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Okt 07	1973/1980	1992/2007
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
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juni 07	1994/1995	
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Juni 07	1963/1969	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sep 06	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 06	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Juni 07	1984/1988	
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 01	1897	1987
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Apr 99	1969	2003
<b>13</b>	<b>Liegenschaften</b>			

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- kataster	Objekt- beschrieb
Adliswil	Wilacker II (Bauland)	Alleineigentum	3 700	Nein	Bauland
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 131	Nein	3 MFH
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 325	Nein	MFH
Buchs	Kohlplatzacker 9/11	Alleineigentum	1 906	Nein	2 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
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 741	Nein	3 MFH
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	16 656	Nein	7 MFH
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Alleineigentum	14 817	Nein	2 WH
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Alleineigentum	658	Nein	WH + GH
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Alleineigentum	7 412	Nein	3 MFH
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Alleineigentum	361	Nein	2 WH + GH
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	609	Nein	WH + GH
<b>13</b>	<b>Liegenschaften</b>		<b>73 206</b>		

## 2.4 Angaben zur selbst genutzten Liegenschaft

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Küsnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 02	2006
<b>1</b>	<b>Liegenschaft</b>			

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2007 in % vom Verkehrswert

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



Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2007 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2007 in %
3 957					
19 310		5,4	1 041	0,0	0,0
8 769		6,0	524	0,7	1,0
2 490		6,1	152	0,0	0,0
5 814		6,5	378	1,3	0,0
8 586		6,8	581	1,3	0,0
12 670		6,0	762	0,7	1,1
18 390		6,1	1 113	1,3	1,1
16 950		6,6	1 123	6,4	4,4
3 517		5,3	186	1,9	4,5
10 840		6,4	689	0,6	0,0
6 354		6,0	383	0,0	0,0
9 018		5,9	533	0,0	0,0
<b>126 665</b>	<b>116 948</b>	<b>6,1</b>	<b>7 465</b>	<b>1,6</b>	<b>4,2</b>

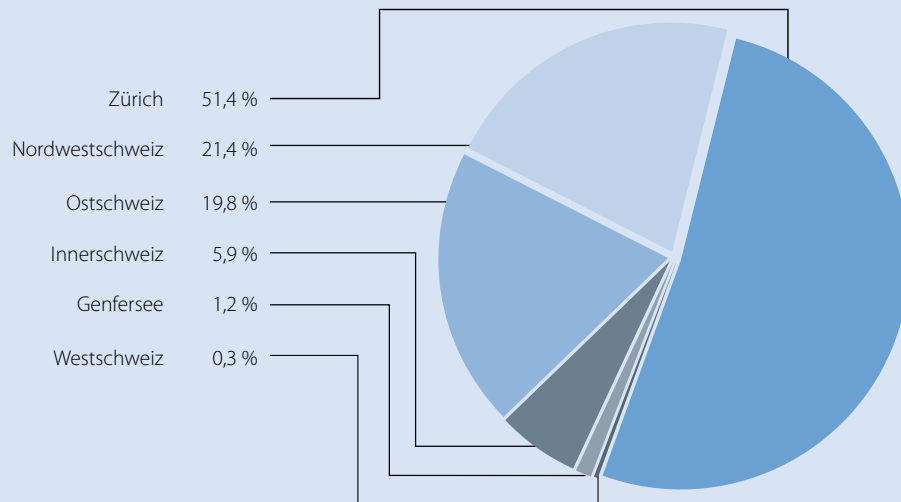
Total nutz- bare Fläche in m <sup>2</sup>	1–1½- Zimmer- Wohnungen	2–2½- Zimmer- Wohnungen	3–3½- Zimmer- Wohnungen	4–4½- Zimmer- Wohnungen	5- und mehr Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
n/a	0	0	0	0	0	0	100,0
4 896	0	8	18	28	0	54	0,0
2 395	0	6	12	12	0	30	4,8
809	0	6	6	3	0	15	0,6
1 463	0	2	3	3	0	8	51,9
2 992	0	9	31	8	0	48	0,0
4 064	0	4	20	20	0	44	2,2
6 488	9	19	43	23	1	95	3,2
5 503	8	30	0	46	0	84	0,5
1 532	1	2	1	7	0	11	30,6
4 215	0	6	21	21	0	48	0,0
1 466	0	0	7	3	0	10	41,7
987	21	0	0	0	0	21	50,5
<b>36 810</b>	<b>39</b>	<b>92</b>	<b>162</b>	<b>174</b>	<b>1</b>	<b>468</b>	<b>7,6</b>

Anlagekosten in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
14 676	2 287	Nein	GH	1 884
<b>14 676</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 2007 waren 79 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

- 66 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 64)
- 13 Wohnliegenschaften (Vorjahr 10)



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 22 bis 88 wiedergegebene Konzernrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang) der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie Artikel 13 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Reto Benz  
Leitender Revisor



Reto Kaufmann

Luzern, 18. Februar 2008

# Bericht des Liegenschaftenschätzers

## Bewertung der Liegenschaften der Mobimo Holding AG

### Auftrag

Gemäss Ihrem Auftrag haben wir für die Zwecke der Rechnungslegung die von Ihren Gesellschaften gehaltenen Immobilien per 31. Dezember 2007 bewertet. Das relevante Portfolio umfasst zum Stichtag insgesamt 79 Liegenschaften<sup>1</sup>. Im Geschäftsjahr 2007 wurden 10 Liegenschaften neu erworben. 4 Liegenschaften wurden verkauft.

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

	Anzahl	Fair Value per 31.12.2007 (CHF)	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31.12.2007 (CHF)	Brutto- rendite
Anlage- & Entwicklungsobjekte					
Geschäftsliegenschaften	66	898 662 000	87,6 %	62 023 254	7,0 %
Anlageobjekte – Wohnliegenschaften	13	126 664 791	12,4 %	7 464 954	6,1 %
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>1 025 326 791</b>	<b>100 %</b>	<b>69 488 208</b>	<b>6,9 %</b>

Zum Stichtag am 31. Dezember 2007 haben wir die Renditeliegenschaften auf der Basis der «Discounted Cashflow»-Methode bewertet<sup>2</sup>. 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> Unter den 79 Liegenschaften befinden sich unter anderem auch 4 unbebaute Grundstücke. Die Beurteilung von Entwicklungsliegenschaften für die Promotion ist nicht Bestandteil des Bewertungsmandates.

<sup>2</sup> Ein unbebautes Grundstück, welches per Ende Dezember 2007 erworben wurde, ist zurzeit noch nach Anschaffungskosten erfasst.

### Grundlagen der Bewertung

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2007 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 Paragraphen 45 der IFRS/IAS 40, unter Ausklammerung von zukünftigen wertvermehrenden Investitionen und damit verbundenen Mehrerträgen.

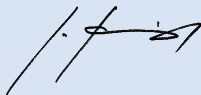
### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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, 18. Februar 2008



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 immobiliespezifischen Faktoren (Bewirtschaftung) und exogenen Faktoren aus dem immobilien- und finanzmarktspezifischen Umfeld zu unterscheiden:

- Veränderungen in der Bewirtschaftungssituation sowohl auf der Einnahmenseite als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei sind 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 überwältzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinseinnahmen.
- 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 eine Wertminderung in der Grössenordnung von rund 1 % des Gebäudewertes<sup>3</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 Verkaufslokalitäten (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 dann zumal 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 Datenbankpool von Wüest & Partner verglichen.

<sup>3</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	2007	2006
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1 277	398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	2 527	1 103
Sonstige Forderungen – Dritte	32	3 113
Sonstige Forderungen – Konzern	13 801	10
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	4 303	2 356
Aktive Rechnungsabgrenzung – Nahestehende	19	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>21 959</b>	<b>6 980</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	393 796	338 338
– Darlehen Konzerngesellschaften	179 049	109 649
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>572 845</b>	<b>447 987</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>594 804</b>	<b>454 967</b>

Alle Beträge in TCHF	2007	2006
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten – Konzern	41	3 139
Verbindlichkeiten – Nahestehende	2 362	2 337
Verbindlichkeiten – Dritte	610	163
Passive Rechnungsabgrenzung – Konzern	0	135
Passive Rechnungsabgrenzung – Nahestehende	1 519	1 073
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	396	245
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4 928</b>	<b>7 092</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>4 928</b>	<b>7 092</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	243 232	225 346
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	2 355	2 355
– Reserve für Agioeinzahlungen	280 438	178 599
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	41 575	43 687
– Jahresgewinn/-verlust	22 276	–2 112
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>589 876</b>	<b>447 875</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>594 804</b>	<b>454 967</b>

## 2.2 Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	2007	2006
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	2 632	2 613
Beteiligungsertrag – Konzern	22 000	9 400
Beteiligungsertrag – Dritte	60	98
Finanzertrag – Konzern	5 761	2 095
Finanzertrag – Dritte	4	6
<b>Total Erträge</b>	<b>30 457</b>	<b>14 211</b>
Personalaufwand	–1 940	–4 207
Aufwand aus Kostenverrechnung – Konzern	0	–6 351
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	–488	–262
Verwaltungsaufwand – Dritte	–5 632	–5 297
Zinsaufwand aus Darlehen – Konzern	0	–146
Übriger Finanzaufwand – Nahestehende	–12	0
Übriger Finanzaufwand – Dritte	–2	–5
Steueraufwand	–107	–56
<b>Total Aufwand</b>	<b>–8 181</b>	<b>–16 324</b>
<b>Jahresgewinn/-verlust</b>	<b>22 276</b>	<b>–2 112</b>

## 2.3 Anhang zur Jahresrechnung

### 1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2007 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 65 auf CHF 56 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 1. Juni 2007 zusammen mit der Kapitalerhöhung («Harmonika-Verfahren»). Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 31,2 Mio. (Vorjahr CHF 23,4 Mio.).

Die ordentliche Generalversammlung vom 15. Mai 2007 beschloss zudem eine Erhöhung des Aktienkapitals um maximal CHF 48,5 Mio. durch Ausgabe von bis zu 866 715 voll zu liberierenden Aktien mit einem Nennwert von CHF 56, welche im Maximalumfang erfolgreich durchgeführt wurde.

Per 31. Dezember 2007 beträgt das Aktienkapital CHF 243,2 Mio. und setzt sich aus 4 343 425 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 56 zusammen (vgl. 1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis).

### 2. Beteiligungen

Name	Sitz	Zweck	Aktienkapital in TCHF	Beteiligungs- quote in %
Mobimo AG	Luzern	Immobilien-gesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Verwaltungs AG	Küsnacht	Immobilien-gesellschaft	100	100,0
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finanz	Minimalkapital	100,0
Olmero AG	Opfikon	Informatik	208	6,44

### 3. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 7,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 140 150 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 56 zwecks Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitenden der Konzerngesellschaft gewährt werden.

### 4. Genehmigtes Kapital

Per 31. Dezember 2007 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 56 je Aktie um maximal CHF 20,2 Mio. zu erhöhen.

### 5. Eigene Aktien

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 18)

### 6. Bedeutende Aktionäre

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 39)



## 7. Weitere Angaben

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Verwaltungsrates, an nahestehende Personen und an die Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausgerichtet.

(Angaben nach Art. 663 bis OR)

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Erfolgsbeteiligungen in bar	in Options- rechten	Sozial- leistungen	Leistungen für zusätzliche Arbeiten	Total
<b>VR</b>	<b>665</b>	<b>1 435</b>	<b>649</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>2 859</b>
Dr. Alfred Meili, Präsident des VR	400	601	360	69	0	1 430
Dr. Kurt Bättig, VR	60	130	45	13	0	248
Hermann Gerber, VR <sup>2</sup>	25	55	19	5	0	104
Urs Ledermann, VR	60	130	45	10	0	245
Karl Reichmuth, VR <sup>4</sup>	60	389	135	0	0	584
Georges Theiler, VR	60	130	45	13	0	248
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>225</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>1 689</b>
Paul Schnetzer, CEO <sup>1</sup>	400	518	180	110	0	1 208

Die Beträge entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

Per 31. Dezember 2007 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

(Angaben nach Art. 663 c OR)

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen ausgegebene	beschlossene 2007	Total
<b>VR</b>	<b>142 307</b>	<b>87 533</b>	<b>4 682</b>	<b>234 522</b>
Dr. Alfred Meili, Präsident des VR <sup>3</sup>	138 337	51 598	2 598	192 533
Dr. Kurt Bättig, VR	740	1 416	325	2 481
Hermann Gerber, VR <sup>2</sup>	0	2 416	135	2 551
Urs Ledermann, VR	2 500	1 416	325	4 241
Karl Reichmuth, VR <sup>4</sup>	389	28 271	974	29 634
Georges Theiler, VR	341	2 416	325	3 082
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>400</b>	<b>5 449</b>	<b>1 623</b>	<b>7 472</b>
Paul Schnetzer, CEO <sup>1</sup>	100	5 033	1 298	6 431

<sup>1</sup> höchste Entschädigung der Geschäftsleitung

<sup>2</sup> bis 15. Mai 2007

<sup>3</sup> Zudem halten nahestehende Personen weitere 5 136 Aktien

<sup>4</sup> Im Namen der Privatbankiers Reichmuth & Co.

## 2.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

in TCHF	2007	2006
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	63 851	41 575
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Vortrag auf neue Rechnung	63 851	41 575
	63 851	41 575

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 8. Mai 2008 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 39,1 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 94 bis 99 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2007 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



Reto Benz  
Leitender Revisor



Reto Kaufmann

Luzern, 18. Februar 2008

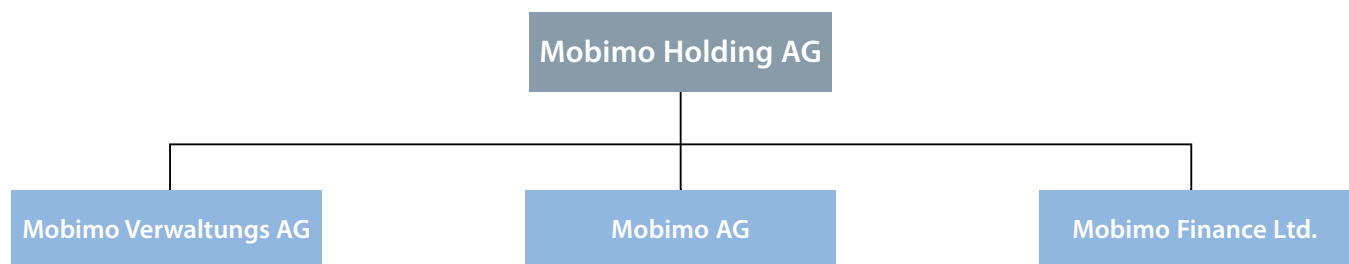


Der Corporate-Governance-Bericht orientiert sich an der Struktur der SWX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG). Mit Querverweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichtes werden Wiederholungen vermieden. Die vollständigen aktuellen Statuten der Mobimo Holding AG sind 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. Dezember 2007

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. Dezember 2007 beträgt die Börsenkapitalisierung CHF 791 Mio. bei einem Kurs von CHF 182.

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

Im Berichtsjahr wurde zur Vereinfachung der Gruppenstruktur die Schwestergesellschaft Mobimo Geschäftsliegenschaften AG mit der Mobimo AG fusioniert.

Die Kennzahlen der wesentlichen nicht kotierten Beteiligungen sind wie folgt:

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

Die Mobimo AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche Immobilienkäufe und -verkäufe tätigt, Neubauten erstellt, Renovationen vornimmt und sämtliche damit zusammenhängenden Aktivitäten selbständig beurteilt. Sie legt die Strategie fest, bestimmt Architekten, Ingenieure und Fachplaner, erarbeitet Grundkonzepte, kontrolliert die Baustellen und die Leistungen der Verwaltungen.

Die Mobimo Verwaltungs AG erbringt allgemeine Dienstleistungen zugunsten der anderen Gruppengesellschaften. Die Mobimo Finance Ltd. erbringt Finanzdienstleistungen für die anderen Gruppengesellschaften.

## 1.2 Bedeutende Aktionäre

Die folgenden Aktionäre halten per 31. Dezember 2007 einen bedeutenden Anteil der Aktien und Optionen der Mobimo Holding AG:

Chasellas Global	7,7 %
Dr. Alfred Meili	4,5 %
Pensionskasse des Kantons Zug	4,4 %

Im Berichtsjahr sind keine Meldungen im Sinne von Art. 20 BEHG eingegangen.

Die Beteiligung von Chasellas Global reduzierte sich im Berichtsjahr hauptsächlich aufgrund der höheren Anzahl ausstehender Aktien nach der erfolgten Kapitalerhöhung von 9,9 % auf 7,7 %.

Von den gesamten 4 343 425 ausgegebenen Aktien sind 74 % (3 232 334 Titel) per 31. Dezember 2007 auch effektiv im Aktienregister eingetragen. Der Dispobestand umfasst somit rund 26 %. Von den eingetragenen Aktien befinden sich rund 94 % in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei rund 77 % dieser Schweizer Aktien von juristischen Personen gehalten werden.

Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand verfügen total 178 Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von rund 46 %.

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.



## 2 Kapitalstruktur

### 2.1 Kapital

2007 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Nennwertrückzahlung von CHF 9.– und damit Reduktion des Nennwertes auf CHF 56.– pro Aktie
- b) Kapitalerhöhung um CHF 48,5 Mio. auf CHF 242,7 Mio. durch Ausgabe von 866 715 neuen Aktien zu CHF 56.– nominal
- c) Kapitalerhöhung von CHF 0,5 Mio. auf CHF 243,2 Mio. durch Ausgabe von 9 850 neuen Aktien zu CHF 56.– nominal zufolge Optionsausübung über bedingtes Kapital

Kapital per 31. Dezember 2007	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	243 232	4 343 425	56.00
Genehmigtes Kapital	max. 20 160	360 000	56.00
Bedingtes Kapital	max. 7 848	140 150	56.00

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

### 2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Das genehmigte und das bedingte Aktienkapital sind in den Artikeln 3a 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 liberierten 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 7,8 Mio. kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 140 150 voll liberierten 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 36 der Konzernrechnung beschrieben.

## 2.3 Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
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
Aktienkapital per 31.12.2007	243 232	4 343 425	56.00
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
Genehmigtes Kapital per 31.12.2007	20 160	360 000	56.00
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
Bedingtes Kapital per 31.12.2007	7 848	140 150	56.00

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

## 2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2007 CHF 243 231 800 und setzt sich aus 4 343 425 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 56.– 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 Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine 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. So weit 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 so weit 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 Neuktionären 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 2007 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 2007 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrates, nahestehenden Dritten, der Geschäftsleitung und der Geschäftsleitung der Mobimo Verwaltungs AG insgesamt zugeteilten Optionen ausstehend. Insgesamt kann mit diesen Optionen dieselbe Anzahl von voll liberierten Namenaktien bezogen werden. Die Einzelheiten zu dieser Option werden in Erläuterung 36 der Konzernrechnung beschrieben.

## 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, Tuchs Schmid, 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 Umfange 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 Grundstückgewinnsteuerrechts 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 in Luzern.

Danach war er während zehn Jahren Geschäftsleitungsmitglied der Luzerner Kantonalbank, zuständig für den gesamten Wertschriftenbereich sowie für die Passivseite des vorwiegend im Hypothekengeschäft 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.

**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 1957 gegründeten Familienunternehmung Cleaning Store Company AG, Zollikon (eine führende Textiliengruppe) 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 Verwaltungsrat der Serimo Immobiliendienste AG, welche bis Ende des Berichtsjahres rund die Hälfte der Anlageliegenschaften von Mobimo bewirtschaftete. Zudem ist er Mitglied der Verwaltungsräte der Sada AG Zürich, der SCM Strategic Capital Management AG, Zürich, sowie der Peach International Ltd., Zürich. 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 Mitarbeitenden. 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 Luzern**

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**

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 (vgl. Abschnitt 5.1).

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 2007 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 2007 belief sich das Gesamthonorar auf CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.)

Die von Dr. Alfred Meili gehaltene Interpool Immobilien AG erhielt für erbrachte Bauleistungen im Jahr 2007 CHF 0,1 Mio. (Vorjahr TCHF 23).

### **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. So sind sie verpflichtet, den CEO der Mobimo vor einem Kauf einer Liegenschaft zu informieren.

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 fünf Mitglieder) zusammen und wird jeweils an der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrates endet am Tag der entsprechenden ordentlichen Generalversammlung. Sie sind nach Ablauf der Amtsdauer 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.

2007 wurden insgesamt 9 ordentliche und a.o. 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 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 Beizug von Mitarbeitern oder externer Berater zur Behandlung von spezifischen Themen.

Der Verwaltungsratspräsident ist exekutives Mitglied des Verwaltungsrates von Mobimo und als Immobilienfachmann für die Gruppe tätig. Er unterstützt in enger Abstimmung mit dem CEO die Geschäftsleitung, insbesondere in den Bereichen Anlageentscheide, Steuern 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 Immobiliengesellschaft Mobimo 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 festgehalten. 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 aus. Operative Entscheidungen bis zu einem Investitionsvolumen von CHF 5 Mio. sind an die Geschäftsleitung der Mobimo Verwaltungs AG delegiert.

## 4 Geschäftsleitung

### 3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Unter der Leitung des Verwaltungsratspräsidenten als exekutiven Mitglieds des Verwaltungsrates werden alle zwei Wochen 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 Informationen betreffen einerseits die Entwicklungen und Ereignisse seit dem letzten Management Report und andererseits erwartete Entwicklungen und geplante Aktivitäten.

Die Geschäftsleitung ist während den Verwaltungsratssitzungen anwesend und erstattet zu traktandierten Themen Bericht bzw. steht für generelle Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Aufgrund der Grösse der Gesellschaft ist eine formelle interne Revision nicht zweckmässig. Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch das Controlling wahrgenommen. Die Umsetzung von Entwicklungen im regulatorischen Umfeld und bei der Rechnungslegung wird frühzeitig mit der externen Revision erarbeitet. Die externe Revision wird auch regelmässig beigezogen, um grössere Transaktionen zu beurteilen (Due Diligence).

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung 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 Treuhandunternehmung 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. September 2002 in die Mobimo Verwaltungs AG ein und wurde am 1. Juli 2004 zu deren Geschäftsführer befördert. Er leitet zudem direkt den Bereich Immobilieneinkauf. 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 börsennotierte und private Gruppengesellschaften 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 Mobimo als CFO tätig und verantwortlich für die Bereiche Finanzen, Personal und IT.

## 5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

### 4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mitglieder der Geschäftsleitung 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 einerseits und der Mobimo Verwaltungs AG andererseits gibt es einen Dienstleistungsvertrag.

### 5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigung und der Beteiligungsprogramme

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung erhalten eine vom Verwaltungsrat einmal pro Jahr festgelegte Vergütung. Die Vergütung ist aufgeteilt in ein Fixhonorar sowie in eine vom Geschäftsgang abhängige variable Entschädigung, definiert durch die Eigenkapitalrendite. Die Vergütung richtet sich nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet eines jeden Mitglieds des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung.

Die variable Entschädigung bildet Teil eines Reglements der Gesellschaft, wonach 20 % des konsolidierten Jahresgewinns der Mobimo Holding AG nach Abzug einer Mindestschwelle (Hurdle) von 5 % des inneren Werts (Net Asset Value, Aktienkapital, Aktionärsdarlehen, offene und stille Reserven) dem Verwaltungsrat, nahestehenden Personen, der Geschäftsleitung, der Geschäftsleitung der Mobimo Verwaltungs AG und den Mitarbeitenden zugewiesen werden. Dabei wird unterschieden zwischen dem realisierten und dem nicht realisierten Teil des Gewinns (Bewertungsgewinne auf Liegenschaften und darauf entfallende Steuern). Während die Gewinnbeteiligung für realisierte Gewinne in bar erfolgt, werden die nicht realisierten Gewinne in Form von Optionen zum Bezug einer Aktie der Mobimo Holding AG entschädigt. Eine High-Water-Mark legt dabei fest, dass die Gewinnbeteiligung bei Unter-

schreitung der 5 %-Hurdle 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 Mitarbeitenden der Mobimo in dieses Reglement integriert, wobei deren Entschädigung ausschliesslich in bar erfolgt.

Die Optionsprogramme werden in der Erläuterung 36 der Konzernrechnung beschrieben.

Von den Verwaltungsrats honoraren wurden 24 % als Fixhonorare und 54 % als variable Entschädigungen in bar und 24 % in Optionen ausgerichtet. Von den Vergütungen an die Geschäftsleitung wurden 43 % als Fixhonorare und 43 % als variable Entschädigungen in bar und 14 % in Optionen ausgerichtet. Weitere Angaben zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen finden sie in Erläuterung 36 der Konzernrechnung.

## 6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 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, so weit 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 Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt.

Gemäss Art. 12 der Statuten kann sich jeder Aktionär durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen anderen Aktionär, den unabhängigen Stimmrechts- oder den Depotvertreter 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 Begehren 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 Versammlungstag durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. 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.

### 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 Aktionär 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 8. Mai 2008 ist der 17. April 2008.

Die Generalversammlung 2009 findet am 8. April 2009 in Luzern statt.

## 7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 7.1 Angebotspflicht

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

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

Gesetzliche Revisionsstelle und Konzernprüferin der Mobimo Holding AG ist seit der Gründung im Dezember 1999 KPMG AG, Luzern. Die Revisionsstelle und der Konzernprüfer werden jährlich von der Generalversammlung gewählt. Bedingt durch den Rotationsrhythmus hat Herr Reto Benz, Partner, ab dem Geschäftsjahr 2007 die Verantwortung als leitender Revisor übernommen.

### 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 erhielt KPMG AG im Berichtsjahr ein Honorar von CHF 0,3 Mio. Das Honorar von Wüest & Partner (Liegenschaftenschätzer) betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 0,2 Mio.

### 8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Angesichts der Grösse des Verwaltungsrates und der Gesellschaft besteht kein separates Audit Committee. 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 persönlich oder telefonisch teil. Im Weiteren finden periodische Besprechungen zwischen dem Verwaltungsratspräsidenten und der Revisionsstelle statt.

## 9. Informationspolitik

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 4. März 2008 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2007 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](mailto: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 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 und Gestaltung:  
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Prepress:  
Visiolink AG, Zürich

**Mix**

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten  
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org) Zert.-Nr. SGS-COC-100038  
© 1996 Forest Stewardship Council