

**MOBIMO** HOLDING



**Geschäftsbericht 2008**

## Kennzahlen im Überblick

<b>Mobimo-Gruppe (konsolidiert)</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	24,0	22,2
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	57,9	52,4
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	9,0	17,8
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	79,6	80,2
Gewinn	CHF Mio.	46,5	51,9
Eigenkapitalrendite <sup>1</sup>		6,0 %	7,5 %
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	39,7	38,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>2</sup>		5,1 %	5,6 %
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	892,4	813,3
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	157,5	126,7
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	104,0	116,1
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	329,0	292,5
Total Liegenschaften	CHF Mio.	1 482,9	1 348,6
Leerstand Anlageobjekte		6,1 %	6,4 %
Diskontierungssatz für Neubewertung		4,98 %	5,02 %
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen)		52,1	41,7
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		3,5 %	3,6 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,9	6,7
Eigenkapitalanteil		53 %	57 %
Net Gearing <sup>3</sup>		75 %	59 %

### Mobimo-Aktie

Anzahl ausstehende Aktien <sup>4</sup>		4 345 323	4 343 425
Gewinn je Aktie	CHF	10.70	12.88
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9.15	9.56
Kapitalrückzahlung mittels Nennwertreduktion <sup>5</sup>	CHF	9.00	9.00
Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung)		6,4 %	4,9 %
Ausschüttungsquote		84 %	75 %
Nominalwert pro Aktie	CHF	47.00	56.00
Aktienkapital	CHF Mio.	204,2	243,2
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen <sup>6</sup>	CHF	180.18	178.95
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	141.50	182.00
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	614,9	790,5
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	796,7	790,0

<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> Aus der Ausübung von Optionen resultierte eine Erhöhung des Aktienkapitals im Juni um 1 000 Namenaktien und im Oktober um 898 Namenaktien.

<sup>5</sup> Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2008 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2009.

<sup>6</sup> Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen auch ausgeübt werden.

# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	1
Konzernstruktur	4
Strategie	5
Immobilienportfolio	6
Vorwort	7
Geschäftsjahr 2008	9
Der Verwaltungsrat	12
Die Geschäftsleitung	14
Mobimo Tower Zürich	16
<b>Konzernrechnung</b>	
• Konsolidierte Bilanz	26
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	28
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	29
• Konsolidierte Geldflussrechnung	30
• Segmentberichterstattung	31
• Anhang zur Konzernrechnung	34
<b>Detailangaben zum Immobilienportfolio</b>	
• Angaben zur Promotion	80
• Geografische Verteilung der Promotion	81
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	82
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	88
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	90
• Angaben zur selbst genutzten Liegenschaft	90
• Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften nach Wirtschaftsräumen	92
<b>Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG</b>	93
<b>Bericht des Liegenschaftenschätzers</b>	94
<b>Jahresrechnung der Mobimo Holding AG</b>	
• Bilanz	98
• Erfolgsrechnung	100
• Anhang zur Jahresrechnung	101
• Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	103
• Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	104
<b>Corporate Governance</b>	106
<b>Adressen</b>	120

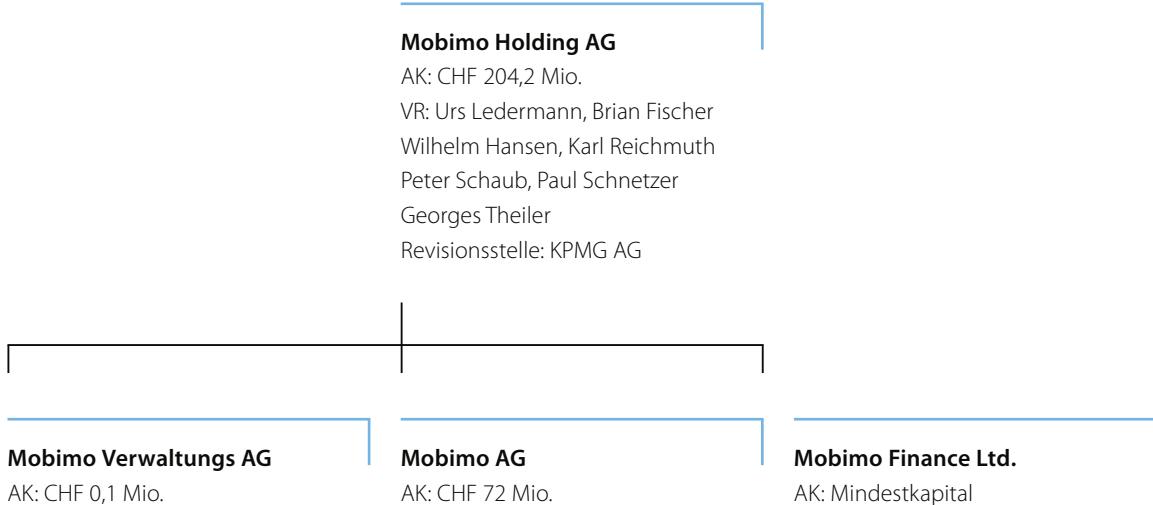




Anlageliegenschaft  
Küschnacht ZH  
Mobimo-Geschäftshaus  
Seestrasse 59

# Konzernstruktur und Meilensteine

## Konzernstruktur



## Meilensteine

### 1997

Am 15. Oktober 1997 gründete Dr. Alfred Meili zusammen mit dem Privatbankier Karl Reichmuth und weiteren Investoren die Mobimo AG, mit Sitz in Luzern. Das Aktienkapital betrug CHF 36 Mio., dazu kamen CHF 36 Mio. in Form von Aktionärsdarlehen.

### 1999

Am 27. Dezember 1999 wurde die Mobimo Holding AG, Luzern, gegründet. Das Aktienkapital betrug CHF 73,1 Mio.

### 2000

Im Rahmen einer Privatplatzierung im Oktober 2000 konnte das Aktienkapital der Mobimo Holding AG auf CHF 181,1 Mio. aufgestockt werden.

### 2005

Am 23. Juni 2005 erfolgte der erfolgreiche Börsengang der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange. Das Emissionsvolumen betrug CHF 111,8 Mio.

### 2006

Am 8. Juni 2006 führte Mobimo eine Kapitalerhöhung von CHF 143 Mio. durch. Per Ende Juni 2006 betrug das Aktienkapital CHF 225 Mio., das Eigenkapital CHF 596 Mio.

### 2007

Per 4. Juni 2007 erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung von CHF 149,1 Mio. Mobimo wies per 30. Juni 2007 ein Eigenkapital von CHF 757 Mio. aus.

## Strategie

### **Qualitatives Wachstum**

Mobimo strebt einen weiteren schrittweisen Ausbau ihres Immobilienportfolios an. Der Ausbau erfolgt primär durch den Erwerb von Einzelobjekten oder von Portfolios. Er kann zudem erreicht werden durch Gesellschaftsübernahmen.

Der Ausbau erfolgt dann, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftserwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert in zukunftsträchtige Standorte der Schweiz. Darunter verstehen wir in erster Linie die Wirtschaftsräume Zürich, Luzern/Zug, Basel, Lausanne/Genf und St. Gallen. Investitionen werden nur an guten Lagen getätigt.

### **Ausgewogener Nutzungsmix**

Der Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht mittelfristig je zu rund einem Drittel aus Büronutzungen, aus Wohnen und aus Gewerbe, Detailhandel und Spezialnutzungen (z.B. Schulen, Alterssiedlungen u. Ä.).

### **Aktive Portfoliobewirtschaftung**

Das Immobilienportfolio wird laufend optimiert und bereinigt. Die Pflege der Beziehungen zu den Mietern, die Erhöhung des Vermietungsgrades, die Optimierung der Kosten und griffige Vermarktungsstrategien bringen die konsequent angestrebte Werterhaltung und Wertsteigerung.

### **Mehrwert dank Entwicklung**

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf die drei Bereiche:

- Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum
- Entwicklung und Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio und für Dritte
- Weiterentwicklung und Ausschöpfung des eigenen Immobilienbestandes

Im Zuge des Weiterausbaus des Immobilienbestandes beträgt der Anteil Entwicklungsobjekte gemessen am Gesamtportfolio mittelfristig rund ein Viertel.

### **Solide Finanzierung**

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

### **Rentable Anlage**

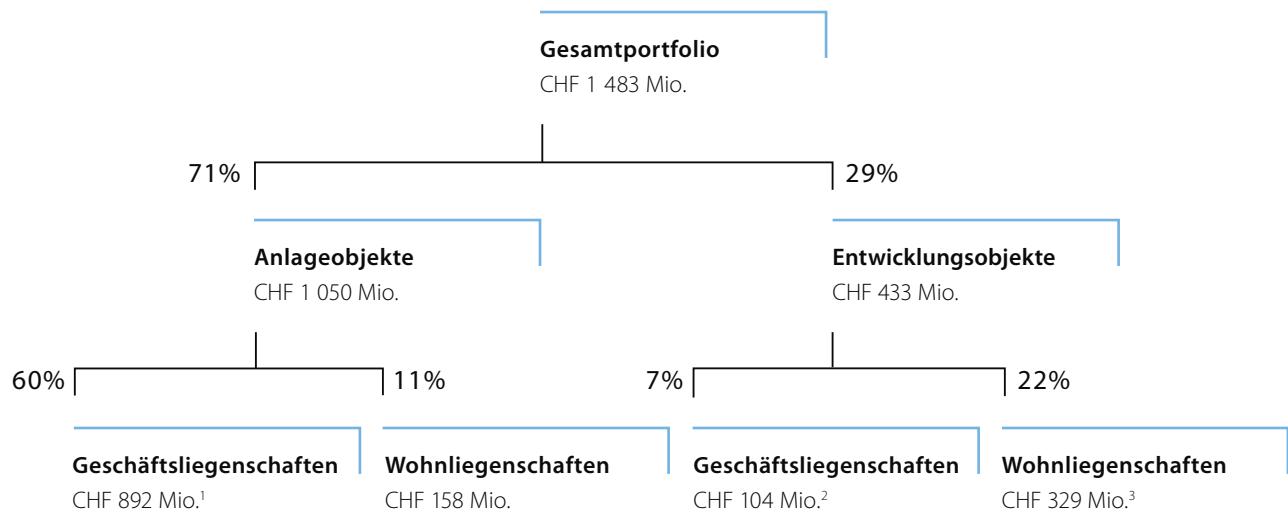
Die Mobimo-Aktie wirft eine regelmässige Dividende ab. Sie zeichnet sich durch hohe Wertbeständigkeit, Berechenbarkeit und eine Rentabilität bezogen auf den Net Asset Value (NAV) aus, die im Mehrjahresdurchschnitt 2 Prozentpunkte über jener einer 10-Jahres-Bundesobligation liegt.

# Immobilienportfolio

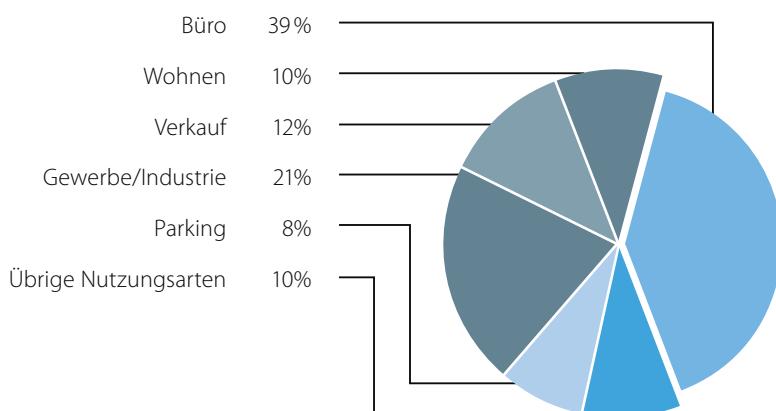
## Portfolioansatz

Mobimo tätigt rund 75% der Investitionen in Anlageobjekte mit einer stabilen Rendite und rund 25% in Entwicklungsobjekte, mit denen Kapitalgewinne angestrebt werden. Mobimo fokussiert vermehrt auf die Entwicklung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftenportfolio.

## Immobilienportfolio per 31. 12. 2008



## Nutzungsmix Portfolio per 31. 12. 2008<sup>4</sup>



<sup>1</sup> Inkl. Geschäftsliegenschaft Küschnacht, Seestrasse (selbst genutzte Liegenschaft)

<sup>2</sup> Inkl. Geschäftsliegenschaft Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower, Anlageliegenschaften im Bau)

<sup>3</sup> Inkl. Wohnliegenschaften Adliswil, Wilacker II; Horgen, Seestrasse und Zürich, Manessestrasse (Anlageliegenschaften im Bau)

<sup>4</sup> Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart

## Vorwort

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mobimo hat sich in einem schwieriger werdenden wirtschaftlichen Umfeld im Geschäftsjahr 2008 gut behauptet. Die wichtigsten Kennzahlen zeigen, dass Mobimo die Herausforderungen sehr gut gemeistert hat.

Der operative Reingewinn (ohne Bewertungsveränderungen) stieg um 3% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 39,7 Mio. an. Sowohl der Erfolg aus Mieterrägen wie aus Wohnungsverkäufen konnte gesteigert werden. Der Reingewinn inkl. den Marktwertveränderungen auf dem Immobilienportfolio beträgt CHF 46,5 Mio. Der Neubewertungsgewinn auf dem gesamten Portfolio von CHF 1 482,9 Mio. beläuft sich auf CHF 9,0 Mio.

Anders als in den angelsächsischen und teilweise auch in den kontinentaleuropäischen Märkten erwiesen sich die Schweizer Immobilien im 2008 als stabil. Als wichtigste Gründe für die stabile Entwicklung sind zu nennen: Neubauten werden erst begonnen, wenn einer oder mehrere Ankermieter vorhanden sind; «auf Halde» werden heute keine kommerziellen Bauten aufgestellt. Die Mietzinsen für Büro- und Gewerbegebäude bewegen sich seit Jahren eher seitwärts; es bildete sich keine Preisblase. Die Banken haben vorsichtig belehnt und die Refinanzierung ist nicht schwieriger geworden. Die Nachfrage der institutionellen Anleger nach Anlageobjekten ist unverändert intakt, ebenso die private Nachfrage nach Wohneigenamtum. Insgesamt hat sich der schweizerische Immobilienmarkt bisher als krisenresistent erwiesen.

### Strategie und Anlagepolitik

Der Verwaltungsrat hat die bisher erfolgreiche Strategie anlässlich zweier Strategietagungen überprüft und leicht angepasst. Mobimo strebt einen weiteren Ausbau des Portfolios an. Der Ausbau erfolgt dann, wenn die Lage, der Preis und die Zukunftserwartungen einen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Der Wohnanteil am Gesamtportfolio soll mittelfristig von heute 11% auf rund 30% erhöht werden. Neben dem stabilen und rentablen Anlagegeschäft soll mit der Immobilienentwicklung Mehrwert geschaffen werden. Das Entwicklungsgeschäft fokussiert auf drei Bereiche: Bau und Verkauf von Wohn-eigentum, Entwicklung und Realisierung von Anlage-objekten, vornehmlich für das eigene Portfolio, sowie die Weiterentwicklung und Ausschöpfung des eigenen Immobilienbestandes. Im Zuge des Weiterausbau des Immobilienbestandes wird der Anteil Entwicklungs-objekte, gemessen am Gesamtportfolio, auf rund ein Viertel reduziert.

### Organisation

Die Nachfolgeregelungen konnten wir erfolgreich lösen. Nach 10-jähriger Aufbuarbeit zog sich Dr. Alfred Meili an der Generalversammlung im Mai 2008 als Präsident des Verwaltungsrates zurück. Als Gründer der Mobimo hat Alfred Meili den Aufbau und die Geschicke der Mobimo entscheidend geprägt.

Als Interimspräsident wurde Karl Reichmuth bestellt. Unter seiner umsichtigen Leitung wurde der Verwaltungsrat mit der Einführung eines Audit & Risk Committee und eines Immobilien-Ausschusses neu konstituiert.

Per 1. Oktober 2008 wählte der Verwaltungsrat Urs Ledermann zum Präsidenten und Georges Theiler zum Vize-präsidenten. Die Generalversammlung hat die Herren Wilhelm Hansen, Peter Schaub, Brian Fischer und Paul Schnetzer in den Verwaltungsrat gewählt. Dr. Alfred Meili wurde zum Ehrenpräsidenten ernannt.

Turnusgemäß erklärte Dr. Kurt Bättig auf die Generalversammlung 2008 seinen Rücktritt. Altershalber wird sich der Mitbegründer der Mobimo, Karl Reichmuth, an der Generalversammlung 2009 nicht zur Wiederwahl stellen. Der Verwaltungsrat dankt den Herren Dr. Alfred Meili, Dr. Kurt Bättig und Karl Reichmuth für ihr grosses und erfolgreiches Engagement für die Mobimo und wünscht ihnen alles Gute.

Per 1. Oktober 2008 übergab Paul Schnetzer die Führungs-verantwortung und damit den CEO-Posten an Dr. Christoph Caviezel. Der Wechsel erfolgte planmäßig, nachdem Paul Schnetzer während gut 4 Jahren mit unermüdlichem Einsatz und grossem Erfolg die Gesellschaft geführt hat. Paul Schnetzer hat in den Verwaltungsrat gewechselt und übernahm die Leitung des Immobilien-Ausschusses.

Dr. Matthias Streiff, bis Juni 2008 Leiter des Portfolio-managements und Mitglied der Geschäftsleitung der Mobimo Verwaltungs AG, hat die Unternehmung verlassen.

Die Geschäftsleitung der Mobimo wurde umgestaltet und erweitert. Der Bereich Portfoliomanagement wird nun durch Peter Grossenbacher und der Bereich Entwick-lung durch Andreas Hämerli geführt. Markus Meier, CFO, wird Mobimo Ende Februar 2009 verlassen. An seiner Stelle hat der Verwaltungsrat Herrn Manuel Itten, bisher Group Controller, mit Wirkung ab 1. März 2009 zum CFO gewählt.

Wir sind stolz darauf, dass mit den Herren Itten und Grossenbacher langjährige und bewährte Mobimo-Kadermitarbeiter für diese anspruchsvollen Positionen gewonnen werden konnten. Der Verwaltungsrat dankt den beiden Herren Streiff und Meier für ihren grossen Einsatz zugunsten der Mobimo.

Seit dem 1. Januar 2008 wird das kaufmännische Gebäudemanagement für die Anlageliegenschaften durch eigene Mitarbeiter des Portfoliomanagements betrieben. Dieses Insourcing hat zum Ziel, die Qualität der Bewirtschaftung zu erhöhen und den Mietern eine bessere Leistung zu erbringen. Insbesondere in einem kompetitiver werdenden Vermietungsmarkt bilden gut ausgebildete und hoch motivierte Mitarbeiter einen Wettbewerbsvorteil.  
Mit diesen personellen und organisatorischen Massnahmen sind wir gut gerüstet, um die Herausforderungen der kommenden Jahre zu meistern und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

### Aktienkurs und Dividende

Auch Mobimo musste der Finanzmarktkrise und der Unsicherheit an der Börse Tribut zollen. Der Kurs der Mobimo-Aktie sank im Berichtsjahr von CHF 182.– um 22,3% auf CHF 141.50. Trotz der Nennwertrückzahlung von CHF 9.– im Juli 2008 stieg der Net Asset Value (NAV) seit Beginn des Jahres von CHF 178.95 auf CHF 180.18 per 31. Dezember 2008.

Der Verwaltungsrat hat die Dividendenpolitik wie folgt definiert: Die Mobimo-Aktie wirft eine regelmässige Dividende ab und schüttet damit den operativ erwirtschafteten Cashflow aus. Die Aktie zeichnet sich durch hohe Wertbeständigkeit, durch Berechenbarkeit und eine Rentabilität bezogen auf den Net Asset Value (NAV) aus, die im Mehrjahresdurchschnitt 2 Prozentpunkte über jener einer 10-jährigen Bundesobligation liegt.

Wir freuen uns, auch in diesem Jahr der Generalversammlung eine für natürliche Personen in der Regel steuerfreie Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie beantragen zu können.

### Ausblick – vorsichtig zuversichtlich

Zukunftsprognosen sind im aktuellen Marktumfeld besonders schwierig zu treffen. Für Mobimo lässt sich Folgendes festhalten:

Auch im laufenden Geschäftsjahr 2009 wird Mobimo mit einem attraktiven Angebot an Eigentumswohnun-

gen auf den Markt kommen. Die bisherige Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Zürich war unverändert gross und auch zu Beginn des Jahres 2009 ist ein reges Interesse an Wohnungskäufen festzustellen. Für diese Entwicklung sprechen die günstigen Hypothekarzinsen und die unsichere Lage am Finanzmarkt, die eine Anlage in Sachwerten ratsam erscheinen lassen. Im Weiteren erwerben Arbeitnehmer häufig über den Pensionskassenvorbezug Wohneigentum und schützen sich so vor Wertverlusten und sinkender Verzinsung ihrer Pensionskassengelder.

Wenn es zu einer länger andauernden Rezession kommt sollte, dürfte die Nachfrage nach Büro- und Gewerbemietflächen zurückgehen. Da wir in der Schweiz in den letzten Jahren keine Preisexzesse gesehen haben, sondern eher eine Seitwärtsbewegung, dürfte die zurückgehende Nachfrage keine dramatischen Mietzins-einbrüche zur Folge haben. Im Segment der Büro- und Gewerbemieten ist Mobimo eher im mittleren und unteren Preissegment investiert, wo noch weniger mit Preisabschlägen zu rechnen ist. Hinzu kommt, dass im 2009 bei Mobimo relativ wenige Mietverträge zur Neuverhandlung fällig werden. Gleichzeitig dürfte die Leerstandsquote auf dem aktuellen Stand verharren.

Im Bereich der Mietwohnungen rechnen wir, was den für uns relevanten Markt betrifft, mit einer Entspannung, hingegen nicht mit einem Überangebot an Mietwohnungen. Die Vermietung der Wohnungen in unserem Projekt in Zürich Seebach verläuft planmäßig und mit den beiden Wohnprojekten Horgen, Seestrasse und Zürich, Manessestrasse wird Mobimo das Wohnanlageportfolio mit zwei attraktiven Anlagen erweitern.

### Dank

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären und Geschäfts-partnern, insbesondere auch den zahlreichen Mietern und Käufern, für ihr Vertrauen in die Leistungsfähigkeit der Mobimo.  
Darüber hinaus dankt der Verwaltungsrat der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Mobimo für ihren grossen Einsatz.

Freundliche Grüsse



Urs Ledermann

Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Christoph Caviezel

Chief Executive Officer

# Geschäftsjahr 2008

## Mobimo manövriert erfolgreich

Mobimo manövriert erfolgreich und realisiert im Geschäftsjahr 2008

- einen um 3% gesteigerten Gewinn vor Neubewertungseffekten,
- den um 11% gestiegenen Erfolg aus Mieterträgen von Anlageliegenschaften,
- den um 9% gestiegenen Erfolg aus Promotion.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt mit CHF 80 Mio. auf Vorjahresniveau. Der Gewinn vor Steuern reduzierte sich hauptsächlich aufgrund des höheren Finanzaufwands um 10% auf CHF 59 Mio. und nach Steuern (inkl. Bewertungsveränderungen) um 10% auf CHF 46 Mio. Der operative Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung hat hingegen um 3% zugenommen und beträgt CHF 40 Mio.

Der im Gewinn enthaltene Erfolg aus Marktvaloranpassungen der Liegenschaften von CHF 9 Mio. (Vorjahr CHF 18 Mio.) ist mit CHF 0,3 Mio. auf Einwertungsgewinne bei neu erworbenen Anlageobjekten zurückzuführen. Das gesamte Immobilienportfolio zeigt in der Berichtsperiode einen wertmässigen Zuwachs von CHF 135 Mio. oder 10% auf CHF 1 483 Mio. Die Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 5,9 Jahre gegenüber 6,7 im Vorjahr. Die durchschnittlichen Zinskosten reduzierten sich in der Berichtsperiode im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007 leicht von 3,6% auf 3,5%. Der Eigenfinanzierungsgrad am Ende der Berichtsperiode beträgt weiterhin hohe 53%. Die Eigenkapitalrendite beträgt 6,0% bzw. 5,1% vor Neubewertungseffekten. Der innere Wert der Aktie nach ausstehenden Optionen beträgt am Ende der Berichtsperiode, nach der Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie durch Nennwertreduktion im Juli 2008, CHF 180.18 gegenüber CHF 178.95 per 31. Dezember 2007.

## Stabiles Anlageportfolio

Der Erfolg aus Vermietung (Mieterträge abzüglich Eigentümerlasten) konnte um 11% auf CHF 58 Mio. gesteigert werden, wobei der Mietertrag um 4% auf CHF 66 Mio. zunahm. Der direkte Aufwand für vermietete Liegenschaften beträgt 12% des Ertrages aus Vermietung von Anlageliegenschaften gegenüber 17% in der Vorperiode. Dieser markante Rückgang ist auf das Insourcing des kaufmännischen Gebäudemanagements zurückzuführen. Ein Teil der zuvor externen Kosten ist neu im Personal- bzw. Betriebsaufwand enthalten.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei den Anlageobjekten beträgt 6,1% im Vergleich zu 6,4% per 31. Dezember 2007. Die Anlageliegenschaften bestehen im Wesentlichen weiterhin aus 85 % Geschäfts- und 12% Wohnliegenschaften.

Der bisher für unser Portfolio angewandte Diskontierungssatz für die Marktwertbewertung reduzierte sich im Berichtsjahr leicht von 5,02% auf 4,98%.

Die Akquisition von Immobilien zu attraktiven Renditen gestaltet sich nach wie vor schwierig. In der Berichtsperiode konnte die Wohnliegenschaft Zürich, Katzenbachstrasse 239, zu einem Kaufpreis von CHF 4 Mio. und die Büroliegenschaft am Obstmarkt 1 in Herisau zu einem Kaufpreis von CHF 17 Mio. erworben werden. Ferner fand im April 2008 die Eigentumsübertragung für rund 37 Mio. des Baulands für die Erstellung des Mobimo Towers statt.

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen der Portfolio-optimierung die folgenden Devestitionen mit einem Verkaufspreis von insgesamt CHF 24,4 Mio. und einem Nettogewinn von CHF 2,0 Mio. getätigt:

- St. Blaise, Av. des paquiers 22
- Frauenfeld, Zürcher-/Bahnhofstrasse
- Buchs, Kohlplatzacher 9/11
- Hinwil, Sonnenhofstrasse
- Olten, Hauptgasse 11

## Konstante Entwicklung bei Promotion und Verkauf von Wohneigentum

Der Erfolg aus Verkauf Promotion liegt mit CHF 24 Mio. wie erwartet über dem Ergebnis des Vorjahres von CHF 22 Mio. Der Grund liegt darin, dass nun zahlreiche Grossbaustellen plangemäss in der Realisierung sind. Allerdings blieben die Abverkäufe von Wohneigentum im ersten Halbjahr 2008 hinter den Erwartungen zurück. Seit Herbst 2008 werden die Wohnungsverkäufe wieder planmässig realisiert, wobei der Rückstand aus dem ersten Halbjahr nicht gänzlich aufgeholt werden konnte.

Der Wohneigentumsmarkt ist weiterhin attraktiv und liquid. Die Preise bei den Eigentumswohnungen und bei den Einfamilienhäusern tendieren allerdings seitwärts, insbesondere an mittleren Lagen. 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. Wohneigentum bleibt nach wie vor gut nachgefragt. Trotzdem braucht es verstärkte und zeitintensivere Verkaufsanstrengungen, bis ein Abschluss erfolgt ist.

Die aktuelle Verkaufsentwicklung verläuft mit zwei bis drei Kaufzusagen pro Woche plangemäss.

Im Berichtsjahr wurden für insgesamt CHF 17,5 Mio. zwei Liegenschaften mit sehr gutem Entwicklungspotenzial erworben. So wurden in Aarau das Areal Torfeld Süd (Entwicklungsobjekt Anlageliegenschaften) mit einer angrenzenden Liegenschaft arrondiert und in Herrliberg 5'082 m<sup>2</sup> Bauland akquiriert. Aufgrund der Bedürfnisse der Gemeinde Herrliberg wurde Letzteres in der Folge in einem an der Gemeindeversammlung beschlossenen Landabtausch gegen ein anderes Grundstück getauscht. Mit Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRIC 15 erwarten wir im Berichtsjahr keine wesentliche Abweichung beim Promotionserfolg.

Die Realisation von neuen Projekten wird erst in Angriff genommen, wenn ein Verkaufs- oder Vermietungsstand von 30 bis 40% erreicht ist. Dementsprechend verlängert sich tendenziell auch die Dauer vom Projekteinkauf bis zum Abschluss der Realisation.

## Gut gefüllte Pipeline

Folgende Projekte wurden 2008 fertig erstellt und sind bezugsbereit:

Standort	Anzahl WE	Verkaufsstand aktuell
• Birmensdorf, Reppischthalstrasse	36	32
• Herrliberg, Forchstrasse	6	6
• Männedorf, Hofen	32	26
• Zürich, Am Oeschbrig	4	4
• Zürich, Mutschellenstrasse	20	20

Die folgenden Entwicklungsobjekte sind zurzeit im Bau:

Standort	Anzahl WE	Bauvollendung	Verkaufsstand aktuell
• Herrliberg, Schipfplateau	15	Mai 09	13
• Horgen, Stockerstrasse 27 – 29	39	Feb 09	30
• Horgen, Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental I)	47	Juli 10	0
• Thalwil, Bergstrasse	14	Juli 09	12
• Zürich, Katzenbach I (STWE)	67	Juni 09	26
• Zürich, Hardturmstrasse 82/90	40	Mai 09	40
• Zürich, Mobimo Tower (STWE)	33	2011	0

Standort	Anzahl WE	Bauvollendung	Vermietungsstand aktuell
• Horgen, Seestrasse (Miete)	79	Feb 09	n/a <sup>1</sup>
• Zürich, Katzenbach II (Miete)	69	Juni 09	29 <sup>1</sup>
• Zürich, Mobimo Tower (Hotel)	n/a	2011	n/a <sup>2</sup>
• Zürich, Manessestrasse (Miete)	50	2010	n/a <sup>1</sup>

Wir rechnen für diese Entwicklungsobjekte mit Investitionen im Umfang von brutto ca. CHF 610 Mio., davon sind ca. CHF 260 Mio. als Entwicklung für den Anlagebestand vorgesehen.

Die unten aufgeführten Projekte stehen in der Planungsphase, wobei der Baubeginn noch nicht definitiv festgelegt ist.

Standort	Anzahl WE
• Adliswil, Wilacker	57
• Erlenbach, Forch-/Glärnischstrasse	10
• Flawil, Mittlerer Botsberg	30
• Herrliberg, Rigiweg	8
• Horgen, Stockerstrasse 54	4
• Horgen, Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental II)	43
• Luzern, Guggistrasse	9
• Wädenswil, Rötiboden	14

Diese Entwicklungsobjekte werden bis zu ihrer Fertigstellung Investitionen im Umfang von insgesamt ca. CHF 180 Mio. ausgelöst haben.

<sup>1</sup> Vorgesehen als Anlageobjekt Wohnliegenschaften

<sup>2</sup> Vorgesehen als Anlageobjekt Geschäftsliegenschaften

## Der Verwaltungsrat

### **Urs Ledermann**

Präsident des Verwaltungsrates  
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

Urs Ledermann ist seit 2003 im Verwaltungsrat der Mobimo und wurde 2008 zum Präsidenten des Verwaltungsrates ernannt. Der Unternehmer hat bereits verschiedene Firmen im Dienstleistungssektor erfolgreich aufgebaut und geführt. Sein Engagement gilt heute vor allem der 1983 gegründeten Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien in Zürich. Zudem ist er Mitglied der Verwaltungsräte der SCM Strategic Capital Management, Zürich und der Sada AG, Zürich.

### **Georges Theiler**

Vizepräsident des Verwaltungsrates  
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

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 der FDP an und ist seit 1995 Mitglied des Nationalrates.

### **Brian Fischer**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Mitglied des Audit & Risk Committee

Brian Fischer, Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte, ist im Bereich Investment Banking der Bank Vontobel AG tätig. Er hat Mobimo beim IPO 2005 und bei den Kapitalerhöhungen 2006 und 2007 beraten.

### **Wilhelm Hansen**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Mitglied des Audit & Risk Committee

Wilhelm Hansen, lic. rer. pol., ist seit 2002 selbständiger Unternehmensberater, spezialisiert in den Bereichen Organisation und Strategieentwicklung sowie Corporate Governance. Er ist u.a. Präsident des Bankrates der Basellandschaftlichen Kantonalbank.

### **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.

### **Peter Schaub**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Vorsitzender des Audit & Risk Committee

Peter Schaub, lic. iur., Rechtsanwalt, seit 1993 Partner der Anwaltspraxis Weber Schaub & Partner, Steuerberatung in Zürich. Weitere Verwaltungsratsmandate hält er inne bei CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen, der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG, Uetikon am See und der Rüegg Cheminée AG, Zumikon.

### **Paul Schnetzer**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses

Paul Schnetzer ist seit 1. Oktober 2008 Mitglied des Verwaltungsrates und Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses. Von 2004 bis 2008 leitete Paul Schnetzer als CEO die Mobimo-Gruppe und führte diese 2005 erfolgreich an die Börse. Dank seines ausgeprägten fachlichen Know-how und seiner langjährigen praktischen Erfahrung in allen Phasen der Immobilienzyklen hat er massgebend zum Ausbau der Immobiliengesellschaft beigetragen.



## Die Geschäftsleitung

### **Dr. Christoph Caviezel**

CEO

Christoph Caviezel, Dr. iur., Rechtsanwalt, ist seit 1. Oktober 2008 CEO der Mobimo-Gruppe und leitet direkt die Abteilung Einkauf und Devestition. Seit 1986 ist Dr. Caviezel im Bereich Immobilien tätig. Als Geschäftsleiter und Mitglied des Verwaltungsrates hat er während mehreren Jahren ein börsenkotiertes Schweizer Immobilienunternehmen erfolgreich geführt und ist Mitglied des Investment Committee der Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA), Zürich.

### **Markus Meier**

CFO bis 28. Februar 2009

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

### **Manuel Itten**

CFO ab 1. März 2009

Manuel Itten ist seit 2004 im Unternehmen tätig. Er hat den Bereich Controlling aufgebaut und bis heute geleitet und ist Stellvertreter des CFO. Der Betriebsökonom FH verfügt über mehrjährige Erfahrung im Immobilienbereich.

### **Peter Grossenbacher**

Mitglied Geschäftsleitung, Leiter Portfoliomanagement Peter Grossenbacher, MAS ZFH in Real Estate Management und eidg. dipl. Immobilientreuhänder, ist für die Abteilung Portfoliomanagement verantwortlich. Seit 2002 ist er für Mobimo tätig. Während fünf Jahren leitete er den Bereich Projektmanagement mit primärer Verantwortung für die Entwicklung und Realisierung von hochwertigem und ökologisch gebautem Wohneigentum.

### **Andreas Häggerli**

Mitglied Geschäftsleitung, Leiter Entwicklung

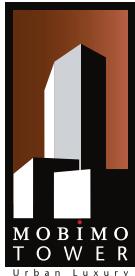
Andreas Häggerli, dipl. Arch. HTL, leitet seit 1. Oktober 2008 die Abteilung Entwicklung und ist damit für den gesamten Bereich Immobilienentwicklung, Realisierung und Verkauf von Immobilien verantwortlich. Sein ausgewiesenes Immobilien-Know-how hat er während Jahren in verschiedenen Unternehmungen erfolgreich eingebracht, zuletzt als Leiter des D4 Business Centers Luzern in Root.



von links nach rechts: Peter Grossenbacher, Dr. Christoph Caviezel, Manuel Itten, Andreas Häggerli



## Mobimo Tower in Zürich West



**Urban Luxury – der Claim drückt aus, was der Mobimo Tower bereinst bieten wird. Mit einer Investitionssumme von geschätzten CHF 250 Mio. (inkl. CHF 37 Mio. Bauland) ist der Mobimo Tower das bisher ehrgeizigste und grösste Projekt von Mobimo. Im April 2009 findet die Grundsteinlegung statt, im Frühling 2011 soll der Mobimo Tower bezugsbereit sein und wird künftig als neues Markenzeichen des aufstrebenden Stadtteils Zürich West Massstäbe für urbanes Wohnen und exklusive Hotellerie setzen. Der Mobimo Tower ist eine äusserst vielversprechende Investition in die Zukunft.**

Die Architektur des international bekannten Architekturbüros Diener & Diener ist an den Baustil angelehnt, wie er im Chicago der 20er-Jahre gepflegt wurde. Der Mobimo Tower steht für einen neuen urbanen Lifestyle, der Stilbewusstsein mit modernem Luxus verbindet.

### **Das 5-Sterne-Hotel**

Mobimo hat mit SV (Schweiz) AG einen langfristigen Mietvertrag für das Superior-Lifestyle-Designhotel «Renaissance Zürich City Life Tower» im Mobimo Tower abgeschlossen. SV Schweiz hat zusammen mit der Hotelgruppe Marriott International, zu der die Renaissance Hotels & Resorts gehören, einen Franchisevertrag für den Betrieb des Hotels unterzeichnet und schafft so rund 165 neue Arbeitsplätze. Das «Renaissance Zürich City Life Tower» wird eines der ersten Häuser in Kontinental-europa sein, welches das neue Design- und Lifestyle-Konzept der Marke Renaissance sichtbar und erlebbar macht. Jedes Hotel wird einzigartig und unverwechselbar im Stil, um so für den Gast die Umgebung und die Kultur des Standortes zu reflektieren.

Grosszügigkeit in Verbindung mit höchsten Designansprüchen wird im neuen Hotel grossgeschrieben. Bereits im Eingangsbereich wird der Gast in einer Lobby von über 300 m<sup>2</sup> empfangen. Die total 300 Zimmer, darunter mehrere Suiten und die Presidential Suite, verteilen sich auf 11 Etagen. Die Executive-Lounge, eine grosse Fitnesszone und der Wellness-Bereich werden auf der 14. Etage eingerichtet. Für kulinarische Reisen wird das exklusive Restaurant im Erdgeschoss sorgen. In der wärmeren Jahreszeit wird ausserdem eine grosse Sonnenterrasse zum Entspannen einladen.

### **Die Wohnungen**

Der Stadtteil 5, bekannt unter dem Namen Zürich West, repräsentiert das moderne, aufstrebende Zürich. Der Wandel vom ehemaligen Industriequartier zum hochwertigen Wirtschafts- und Lebensraum ist an den zahlreichen Neubauten erkennbar. Wohnraum, gerade im Hochpreissegment, ist in diesem urbanen Gebiet äusserst begehrt. Alle Eigentumswohnungen im fünfeckigen Mobimo Tower (Pentagon) werden eine einzigartige Aussicht auf die Stadt, den Zürichsee und die

Glärner Alpen bieten. Dazu kommen grosszügige Grundrisse – zwischen 126 und 1100 m<sup>2</sup> – und eine exklusive Wohnungsausstattung. Ausserdem können die Bewohner des Mobimo Towers die Servicedienstleistungen des Superior-Lifestyle-Designhotels geniessen: Beispielsweise Room Service, House Keeping oder die Regelung von Ferienabwesenheiten.

### **Zusammenarbeit mit zuverlässigen und erfahrenen Partnern**

Mobimo baut auf die erfolgreiche Zusammenarbeit mit zuverlässigen und eingespielten Partnern. Nebst dem Architekturbüro Diener & Diener aus Basel ist dies Marazzi Generalunternehmung AG als Totalunternehmerin des Mobimo Towers. Als Hotelmieter konnte Mobimo die SV (Schweiz) AG gewinnen, die wiederum Franchisenehmerin der Marriott International ist. Mit dem Studio Hannes Wettstein AG aus Zürich hat Mobimo einen etablierten Partner für das Interior-Design des Hotels gefunden. Zu ihren Referenzen zählt unter anderem der Innenausbau des Luxushotels Hyatt Berlin. Der Verkauf der Wohnungen wurde Walde & Partner in Zollikon anvertraut.

### **Ausblick 2009**

Am 28. April 2009 findet die Grundsteinlegung für den 80 Meter hohen Mobimo Tower statt. Zum selben Zeitpunkt öffnet im «Puls 5», ebenfalls in der City West, die Galerie ihre Pforten, in der Wohnungsinteressenten Materialien und Design der luxuriösen Stadtwohnungen im Mobimo Tower erleben können. Wenige Tage nach der Grundsteinlegung startet der Vorverkauf für die bis dahin zahlreichen Wohnungsinteressenten. Der offizielle Verkaufsstart ist für den 23. Mai 2009 angesetzt.

Auf der Baustelle werden die Betonierarbeiten bis Anfang 2010 weitergeführt und gleichzeitig wird bereits in diesem Jahr an der Fassade und am Innenausbau begonnen. Im Frühjahr 2011 werden die ersten Gäste des Superior-Lifestyle-Designhotels «Renaissance Zürich City Life Tower» empfangen. Auch die Wohnungen in den obersten neun Etagen werden zu diesem Zeitpunkt bezugsbereit sein.



Anlageliegenschaft im Bau  
(Hotel)  
Entwicklungslegenschaft  
Wohneigentum  
Zürich, Mobimo Tower







Anlageliegenschaft  
Zürich, Apollo  
Stauffacherstrasse 41





Anlageliegenschaft  
Zürich, Mobimo Hochhaus  
Hardturmstrasse 3/5



Entwicklungsliegen-  
schaft Wohneigentum  
Zürich, «WestArt»  
Hardturmstrasse 82 / 90









Anlageliegenschaft im Bau  
Zürich, Manessestrasse;  
Staffelstrasse



# 1 Konzernrechnung

## 1.1 Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2008	2007
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	2	11 594	17 125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	4 845	4 601
Derivative Finanzinstrumente	11	0	129
Sonstige Forderungen	4	8 064	6 356
Promotion (Liegenschaften)	5	300 669	281 859
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	2 099	331
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>327 271</b>	<b>310 401</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	7	925 270	898 662
– Wohnliegenschaften	7	157 542	126 665
Sachanlagen			
– Anlageliegenschaften im Bau	8	85 382	0
– Selbst genutzte Liegenschaften	8	14 128	14 676
– Übrige Sachanlagen	8	1 176	1 049
Immaterielle Anlagen	9	318	27 011
Finanzanlagen	10	1 676	3 709
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1 185 492</b>	<b>1 071 772</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 512 763</b>	<b>1 382 173</b>

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2008	2007
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	141 899	96 074
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12	9 196	9 181
Laufende Steuerverbindlichkeiten		19 377	17 030
Derivative Finanzinstrumente	11	2 092	292
Sonstige Verbindlichkeiten	13	6	311
Käuferanzahlungen	14	925	570
Passive Rechnungsabgrenzung	15	9 481	25 010
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>182 976</b>	<b>148 468</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	467 130	386 172
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	16	1 107	1 118
Latente Steuerverbindlichkeiten	17	64 848	56 455
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>533 085</b>	<b>443 745</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>716 061</b>	<b>592 213</b>
<b>Eigenkapital</b>	18		
Aktienkapital		204 230	243 232
Eigene Aktien		-1 605	0
Kapitalreserven		281 073	281 073
Gewinnreserven		313 004	265 655
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>796 702</b>	<b>789 960</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 512 763</b>	<b>1 382 173</b>

## 1.2 Konsolidierte Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2008	2007
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	20	120 538	109 192
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	21	-96 493	-87 040
<b>Erfolg aus Verkauf Promotion</b>		<b>24 045</b>	<b>22 152</b>
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	22	65 576	63 242
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	23	-7 637	-10 848
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		<b>57 939</b>	<b>52 394</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		16 738	24 822
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-7 773	-6 981
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	24	<b>8 965</b>	<b>17 841</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	25	<b>2 007</b>	<b>3 934</b>
Sonstige Erlöse	26	4 215	5 013
Personalaufwand	27	-11 665	-12 625
Betriebsaufwand	28	-3 742	-5 840
Verwaltungsaufwand	29	-1 289	-1 876
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>80 475</b>	<b>80 993</b>
Abschreibungen und Amortisationen	30	-914	-793
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>79 561</b>	<b>80 200</b>
Finanzertrag	31	577	1 806
Finanzaufwand	31	-20 987	-16 320
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>59 151</b>	<b>65 686</b>
Steueraufwand	32	-12 695	-13 780
<b>Gewinn</b>		<b>46 456</b>	<b>51 906</b>
EBITDA exkl. Neubewertung		71 510	63 152
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		70 596	62 359
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		50 186	47 845
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	39 732	38 526
Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	19	10.70	12.88
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	9.15	9.56
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	19	10.52	12.64
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	19	8.99	9.38

### 1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
<b>Stand 1.1.2007</b>	225 346	0	184 447	-281	212 179	211 898	621 691
Effektiver Teil der Verkehrswertanpassung von Cashflow 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>0</b>	<b>1 057</b>	<b>51 906</b>	<b>52 963</b>	<b>52 963</b>
Nennwertrückzahlung	-31 202						-31 202
Kapitalerhöhung	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>0</b>	<b>281 073</b>	<b>776</b>	<b>264 879</b>	<b>265 655</b>	<b>789 960</b>
<b>Stand 1.1.2008</b>	<b>243 232</b>	<b>0</b>	<b>281 073</b>	<b>776</b>	<b>264 879</b>	<b>265 655</b>	<b>789 960</b>
Effektiver Teil der Verkehrswertanpassung von Cashflow Hedges				668		668	668
Gewinn 2008					46 456	46 456	46 456
<b>Total erfasste Gewinne und Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>668</b>	<b>46 456</b>	<b>47 124</b>	<b>47 124</b>
Nennwertrückzahlung	-39 100						-39 100
Kapitalerhöhungen	98						98
Aktienbasierte Vergütungen					225	225	225
Erwerbskosten eigene Aktien	-1 605						-1 605
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>204 230</b>	<b>-1 605</b>	<b>281 073</b>	<b>1 444</b>	<b>311 560</b>	<b>313 004</b>	<b>796 702</b>

## 1.4 Konsolidierte Geldflussrechnung

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2008	2007
Gewinn vor Steuern		59 151	65 686
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	24	-8 965	-17 841
Aktienbasierte Vergütungen	36	225	901
Abschreibung auf Sachanlagen	30	812	790
Amortisation auf immaterielle Anlagen	30	102	3
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	25	-2 007	-3 934
Verlust aus Verkauf Sachanlagen	26	57	2
Finanzergebnis	31	20 410	14 514
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-244	2 250
Promotion (Liegenschaften)		-42 751	-90 549
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-3 444	5 222
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		-11	16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15	4 595
Käuferanzahlungen		355	390
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-15 140	10 990
Bezahlte Ertragssteuern		-2 175	-1 081
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>		<b>6 390</b>	<b>-8 046</b>
Investitionen in Finanzanlagen	10	0	-20
Investitionen in Anlageliegenschaften	7	-34 177	-196 476
Investitionen in Sachanlagen	8	-70 247	-1 379
Investitionen in immaterielle Anlagen	9	-130	-27 014
Devestition Finanzanlagen	10	2 033	103
Devestition Sachanlagen	8	104	65
Devestition Anlageliegenschaften	7	24 264	33 047
Erhaltene Dividenden		80	60
Erhaltene Zinsen		496	526
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-77 577</b>	<b>-191 088</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		278 035	304 128
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-150 267	-205 832
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	18	98	145 382
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	18	-39 100	-31 202
Erwerb Eigene Aktien	18	-1 605	0
Bezahlte Zinsen		-21 505	-16 082
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>65 656</b>	<b>196 394</b>
<b>Abnahme Flüssige Mittel</b>		<b>-5 531</b>	<b>-2 740</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		17 125	19 865
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>11 594</b>	<b>17 125</b>

## 1.5 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt nach Geschäftssparten.

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

### Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften

Langfristiges Halten, Bewirtschaften und Entwickeln von Geschäftsliegenschaften.

### Anlageobjekte Wohnliegenschaften

Langfristiges Halten und Bewirtschaften von Wohnliegenschaften.

### Entwicklungsobjekte

#### Geschäftsliegenschaften

Unter dieser Rubrik werden Bauland, Liegenschaften im Bau sowie fertig gestellte Liegenschaften, die zwecks Weiterveräußerung an Dritte oder für die Überführung in das Portfolio der Anlage- liegenschaften gehalten werden, ausgewiesen. Diese wurden mit baulichen Mängeln oder grossem Leerstand eingekauft. Sobald der Leerstand einer Entwicklungsliegenschaft nachhaltig unter 10% sinkt, erfolgt auf den 1. Januar des Folgejahres eine Umgliederung von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlage- liegenschaften.

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

### Entwicklungsobjekte

#### Wohnliegenschaften

Bau und Verkauf von Wohneigentum (Neubauten und Umwandlungen). Entwicklung von Wohnliegenschaften für das eigene Anlageportfolio oder zwecks Weiterveräußerung an Dritte.

Zwischen den einzelnen Segmenten fanden keine Transaktionen statt. Eine Elimination von Intersegmenttransaktionen war somit nicht notwendig. Die Segmentaktivien, -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 2008

Alle Beträge in TCHF	Anlageobjekte		Entwicklungsobjekte			Total
	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Nicht zugeteilt	
Promotion (Liegenschaften)				300 669		300 669
Anlageliegenschaften	878 308	157 542	46 962			1 082 812
Anlageliegenschaften im Bau <sup>1</sup>			57 049	28 333		85 382
Selbst genutzte Liegenschaften <sup>2</sup>	14 128					14 128
Übrige Segmentaktiven	4 335	504	568	7 863		13 270
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>896 771</b>	<b>158 046</b>	<b>104 579</b>	<b>336 865</b>	<b>0</b>	<b>1 496 261</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				16 502 <sup>3</sup>	16 502	
<b>Total Aktiven</b>						<b>1 512 763</b>
Segmentverbindlichkeiten	6 420	622	419	7 261		14 722
Finanzverbindlichkeiten				609 029	609 029	
Steuerverbindlichkeiten				84 225	84 225	
Übrige nicht zugeteilte Verbindlichkeiten				8 085	8 085	
<b>Total Fremdkapital</b>						<b>716 061</b>
Ertrag aus Verkauf Promotion				120 538	120 538	
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	56 166	7 100	1 956	354		65 576
Erfolg aus Neubewertung	8 563	758	-356			8 965
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 018	989				2 007
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>65 747</b>	<b>8 847</b>	<b>1 600</b>	<b>120 892</b>	<b>0</b>	<b>197 086</b>
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	<b>55 761</b>	<b>7 030</b>	<b>429</b>	<b>17 540</b>	<b>-1 199<sup>3</sup></b>	<b>79 561</b>
Finanzergebnis						-20 410
Steuern						-12 695
<b>Gewinn</b>						<b>46 456</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-646	-21	-16	-231		-914
Investitionen in Anlagevermögen	22 732	4 474	57 548	19 127	673	104 554

<sup>1</sup> Bauprojekte Adliswil Wilacker II; Horgen Seestrasse 43–45; Zürich, Katzenbachstrasse II; Zürich, Manessestrasse; Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)

<sup>2</sup> Küsnacht, Seestrasse wird als Anlageobjekt Geschäftsliegenschaft aufgeführt. In der Bilanz wird die Liegenschaft unter den selbst genutzten Liegenschaften ausgewiesen.

<sup>3</sup> Die nicht zugeteilten Positionen beinhalten im Wesentlichen die Flüssigen Mittel und die Erfolgsbeteiligung 2008.

## 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.

## 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 SIX 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 1 083 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 der Diskontsätze um 0,25% (durchschnittlicher Diskontsatz per 31. 12. 2008 4,98%) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. 12. 2008 um 4,7% bzw. um CHF 51 Mio.

erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. 12. 2008 um 4,3% oder um CHF 47 Mio. reduzieren.

#### Schätzung der Baukosten von Promotionen

Mobimo hält laufende Bauprojekte (Promotionen) von CHF 301 Mio, wobei die Luxus-Wohnungen des Mobimo Tower mit CHF 59 Mio. aktuell den wertmässig grössten Anteil beisteuern. Die Bewertung der laufenden Projekte erfolgt auf Basis der Investitionsrechnung für die einzelnen Projekte. Wertberichtigungen für Verlustprojekte werden gebildet, sobald Verluste erkennbar sind. Die Ermittlung der budgetierten Gesamtkosten sowie der geplanten Verkaufspreise erfolgt auf der Basis von verschiedenen Grundlagen und Annahmen. Dazu gehören Erfahrungswerte der Vergangenheit, die Objektspezifikationen des Projektes, Benchmarkwerte für Baukosten sowie weitere relevante Faktoren wie beispielsweise die geplante Bauzeit. Die Investitionsrechnungen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst. Falls die effektiven Baukosten und Verkaufserlöse von den Planwerten abweichen bzw. aufgrund neuer Erkenntnisse während der Bauphase eine Anpassung der Investitionsrechnung notwendig ist, kann eine Anpassung der Buchwerte, d.h. eine Anpassung von Wertberichtigungen für Verlustprojekte oder eine Korrektur der gemäss POC-Methode erfassten anteiligen Gewinne, notwendig werden.

## **Ertragsteuern**

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 64,9 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 Grundstücksgewinnsteuer. Die Höhe der massgebenden Steuersätze hängt dabei von der Haltedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren.

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

Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstücksgewinnsteuerveranlagungen 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 2008 hat Mobimo die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen erstmals angewandt:

IFRIC 11 IFRS 2:

Geschäfte mit eigenen Aktien von Konzernunternehmen

IFRIC 12:

Dienstleistungskonzessionsvereinbarung

IFRIC 14 IAS 19:

Die Begrenzung eines Personalvorsorgeaktivums, minimale Beitragspflichten und deren Zusammenhang

Die Einführung sämtlicher neuer und geänderter 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, sodass 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 13 – Kundentreueprogramm	*	1. Juli 2008
IAS 1 revised – Darstellung des Abschlusses	**	1. Jan 2009
IAS 23 revised – Fremdkapitalkosten	*	1. Jan 2009
IFRS 8 – Operative Segmente	**	1. Jan 2009
Änderung zu IFRS 2 – Aktienbasierte Vergütungen – Ausübungsbedingungen und Annullierungen	*	1. Jan 2009
Änderungen zu IAS 32 – Finanzinstrumente: Darstellung und IAS 1 – Darstellung des Abschlusses: Kündbare Finanzinstrumente und Verpflichtungen infolge von Liquidation	*	1. Jan 2009
Änderungen zu IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards und IAS 27 – Konzern und separate Einzelabschlüsse nach IFRS	*	1. Jan 2009
Änderung von IFRSs (Annual Improvements)	***	1. Jan 2009 1. Juli 2009
IFRS 3 revised – Unternehmens-zusammenschlüsse	*	1. Juli 2009
IAS 27 revised – Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS	*	1. Juli 2009
Änderung zu IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Zur Absicherung qualifizierende Grundgeschäfte	*	1. Juli 2009
IFRIC 15 – Verträge zur Erstellung von Liegenschaften	***	1. Jan 2009
IFRIC 16 – Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	*	1. Okt 2008
IFRIC 17 – Ausschüttung von nicht flüssigen Vermögenswerten an Eigentümer	*	1. Juli 2009

\* Es werden keine oder 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 ausreichend zuverlässig bestimmbar.

Gemäss Einschätzung des Managements wird die Interpretation nach IFRIC 15 «Agreements for the Construction of Real Estate» folgende Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Mobimo haben: Immobilien im Bau, für die ein beurkundeter Kaufvertrag besteht und bei denen noch wesentliche Bauleistungen zu erbringen sind, wurden bis anhin gemäss IAS 11 nach der Percentage-of-Completion-Methode bilanziert. Aufgrund der neuen Interpretation fallen diese Immobilien nicht mehr in den Anwendungsbereich von IAS 11. Die Umsatzlegung muss neu nach IAS 18 erfolgen. Gemäss IAS 18 ist der Umsatz dann zu erfassen, wenn die wesentlichen Risiken und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind. Dies ist für Promotionen erst bei der Eigentumsübertragung nach Baufertigstellung der Fall. Die Percentage-of-Completion-Methode kann somit nach dem zurzeit angewendeten Geschäftsmodell im Bereich Promotion nicht mehr umgesetzt werden. Die zahlenmässigen Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2009 können noch nicht beziffert werden. Sie sind abhängig vom Baufortschritt der laufenden Projekte und vom Volumen der in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 neu gestarteten bzw. fertig gestellten Projekte.

Ab dem 1. Januar 2009 müssen aufgrund des im Rahmen des Annual Improvements geänderten IAS 40 auch Anlageliegenschaften im Bau zum Marktwert (statt Anschaffungskosten) in der Bilanz erfasst werden. Bis anhin war dies bereits für fertiggestellte Anlageliegenschaften der Fall. Die Anschaffungskosten der Anlageliegenschaften im Bau per 31. Dezember 2008 betrugen CHF 85 Mio. Effekte aus der Erstefassung sowie folgende Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst – erstmals im Halbjahresabschluss 2009. Die quantitativen Auswirkungen sind noch nicht absehbar, es ist jedoch von einem positiven Effekt auszugehen.

### **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 2008 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 2008 keine Aktiven und Passiven in Fremdwährungen. Alle Tochtergesellschaften erstellen ihre Jahresrechnungen in CHF, sodass 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 austehende Betrag nicht volumnfänglich eingehen wird.

### **Promotion (Liegenschaften)**

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

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

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

### **Anlageliegenschaften**

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

Diese Liegenschaften werden im Sinne von IAS 40 als Renditeliegenschaften klassifiziert. Dabei handelt es sich um Objekte (erworogene oder 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 klassifiziert.

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

die Liegenschaften zu Verkehrswerten bewertet. Dafür erfolgt auf den Bilanzstichtag eine Bewertung durch den unabhängigen Liegenschaftsexperten Wuest & Partner. Die Verkehrswerte werden auf Basis der DCF-Methode (Discounted Cash-flow) bestimmt.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte gemäss der DCF-Methode wurde wie folgt vorgegangen: Die Verkehrswerte berücksichtigen keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräußerung der Liegenschaften anfallenden Kosten und Provisionen. Zukünftige wertvermehrende Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden nicht eingerechnet. Mieteinnahmen, Betriebs- und Unterhaltskosten, Instandsetzungskosten sowie der Diskontierungssatz basieren auf folgenden Grundlagen und Annahmen:

#### **Mieteinnahmen**

Die Mietzinsen fliessen auf der Basis der aktuellen Mietzinsen und der vertraglich vereinbarten Konditionen in die Bewertung ein. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen werden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mietränge eingesetzt. Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotenziale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem Immobilienmarkt-Research von Wuest & Partner. Mieterseitige Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinsen unter der ermittelten Marktmiete liegen. Aktuell leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

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

Bei der Bestimmung der Betriebs- und Unterhaltskosten werden Erfahrungswerte der Vergangenheit, von Mobimo genehmigte Budgets sowie Benchmark-Werte von Wuest & 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 Charakteristika 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 Renovationsaufwendungen werden der Erfolgsrechnung belastet.

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

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

Die Nutzungsdauer beträgt für:

Gebäude	50 Jahre
Innenausbau	15 Jahre
Haustechnik	15 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.

Die immateriellen Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Amortisationen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Amortisationen infolge Wertbeeinträchtigung (Impairment), bewertet. Die Software wird über die Nutzungsdauer von 5 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 grösste 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 Wertverminde rung verringert hat oder nicht mehr be steht. 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 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**

Die Mobimo hat sich für die obligatorische Personalvorsorge gemäß BVG einer Sammelstiftung angeschlossen, welche weder für den Sparprozess noch für die Risiken Tod, Invalidität und Alter vollständig rückversichert ist. Der Arbeitgeber trägt deshalb sämtliche Risiken mit. Dieser Plan wird deshalb unter IAS 19 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 Method ermittelt und zurückgestellt. Alle wesentlichen Verpflichtungen und die zu deren Deckung dienenden Aktiven werden jährlich ermittelt. Die Vorsorgekosten, die mit der Arbeitsleistung der Berichtsperiode zusammenhängen (Current Service Cost), werden erfolgswirksam erfasst. Die vergangene Arbeitsleistung betreffenden Vorsorgekosten, die auf neue oder verbesserte Vorsorgeleistungen zurückzuführen sind (Past Service Cost), werden linear bis zum Zeitpunkt der Anspruchsberechtigung über den Personalvorsorgeaufwand erfasst. Versicherungstechnische und Anlage-Gewinne und -Verluste aus den periodischen Neuberechnungen werden linear über die durchschnittliche Restdienstzeit erfolgswirksam erfasst, so weit sie 10% der Vorsorgever-

pflichtung überschreiten. Der langfristig erwartete Ertrag auf den Pensionsvermögen wurde anhand der Anlagestrategie der Vorsorgeeinrichtungen und der langfristig zu erwartenden Erträge per Ende 2008 berechnet (gewichteter Durchschnitt).

### 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 Ertragsteuern vom Betrag der Kapitalerhöhung abgezogen.

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

### Eigene Aktien

Anschaffungskosten (Kaufpreis und direkt zurechenbare Transaktionskosten) eigener Aktien werden mit dem Eigenkapital verrechnet. Zurückgekaufte Aktien werden als eigene Aktien klassifiziert und als negative Position vom Eigenkapital abgezogen.

### Ertragsrealisation

Die Erträge aus der Vermietung von Anlage- liegenschaften beinhalten die Nettomieterträge, d.h. die Sollmieterträge abzüglich Leerstandskosten.

Die Verkaufserlöse der Promotion werden bei denjenigen Objekten, die die Kriterien für die Anwendung der POC-Methode erfüllen, anteilig nach Massgabe des Baufortschrittes erfasst. Bei den übrigen Objekten erfolgt die Erfassung des Verkaufs

nach Baufertigstellung im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr.

Der Gewinn aus dem Verkauf von Anlage- liegenschaften 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 Ertragssteuern auf direkten Transaktionen. In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls im Eigenkapital verbucht.

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden bzw. angekündigten Steuersätzen, Grundstücksgewinnsteuern auf 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: Erfassung von Goodwill, Erfassung 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 Cashflow 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.

### **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.

### **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.

### **1.6.3 Erläuterungen zur Konzernrechnung**

#### **1. Änderungen im Konsolidierungskreis**

Im Geschäftsjahr 2008 gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

Im Vorjahr wurde rückwirkend auf den 1. Januar 2007 die Konzerngesellschaft Mobimo Geschäftslegeschaften AG mit der Mobimo AG fusioniert.

#### **2. Flüssige Mittel**

Die Flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben.

Von den CHF 11,6 Mio. (Vorjahr CHF 17,1 Mio.) Flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar.

Die durchschnittliche Verzinsung der Flüssigen Mittel betrug 0,44% (Vorjahr 0,24%).

### 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2008	2007
Ausstehende Kaufpreise Immobilien	224	478
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	5 691	4 786
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	-1 070	-663
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4 845</b>	<b>4 601</b>

Unter den ausstehenden Kaufpreisen sind die sichergestellten Kaufpreisforderungen aus fertig erstellten und verkauften Liegenschaften der Promotion enthalten.

In den ausstehenden Mietzinsen und Nebenkosten sind CHF 0,3 Mio. Forderungen für Mietzinsen und CHF 5,4 Mio. für Nebenkosten und übrige Forderungen aus Liegenschaftsabrechnungen enthalten.

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

	2008	2007
Forderungen nicht fällig	4 256	3 611
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	437	392
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	77	536
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	75	62
<b>Total</b>	<b>4 845</b>	<b>4 601</b>

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

	2008	2007
<b>Einzelwertberichtigung</b>		
Bestand per 1. Januar	663	973
Veränderung Wertberichtigung	407	-310
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>1 070</b>	<b>663</b>

Es bestehen am Abschlussstichtag keine Pauschalwertberichtigungen. Im Berichtsjahr wurden Einzelwertberichtigungen im Betrage von CHF 0,7 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.) neu gebildet.

Aufgrund von Erfahrungswerten erwartet Mobimo keine zusätzlichen Ausfälle.

#### 4. Sonstige Forderungen

	2008	2007
Forderungen gegenüber Immobilienverwaltungsgesellschaften	0	421
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	1 175	241
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	6 662	5 492
Forderungen WIR	227	202
<b>Total Sonstige Forderungen</b>	<b>8 064</b>	<b>6 356</b>

Die Position Übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält CHF 5,8 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)

	2008	2007
Bauland	81 611	110 488
Immobilien im Bau	198 507	155 569
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	20 551	15 802
<b>Total Promotion</b>	<b>300 669</b>	<b>281 859</b>

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

Im laufenden Jahr wurde das Grundstück Herrliberg, Rigiweg als neues Bauland erworben und die letzte Landparzelle in Zumikon, Langwies veräussert.

Mit dem Baubeginn bei den Projekten Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wiesental I) und Zürich, Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower) erhöhte sich der Bestand an Immobilien im Bau (das Projekt Zürich, Turbinenstrasse wurde aus den immateriellen Anlagen in die Projekte Promotion umgegliedert). In den Projekten Herrliberg, Forchstrasse; Zürich, Am Oeschbrig und Zürich, Mutschellenstrasse wurde ein Verkaufsstand von 100% erreicht. Bei den übrigen Projekten konnte ebenfalls ein guter Verkaufsfortschritt erzielt werden. Am Abschlussstichtag befinden sich insgesamt acht Projekte mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt CHF 465 Mio. in der Kategorie Immobilien im Bau. Unter den fertig gestellten Immobilien werden 4 noch unverkaufte Einheiten aus dem Projekt Birmensdorf, Reppischtalstrasse aufgeführt. Weiter sind in dieser Kategorie die noch unverkauften Einheiten aus den Umwandlungsobjekten Hinwil, Gstaadstrasse (zwei Einheiten) und Zürich, Zweierstrasse (eine Einheit) aufgeführt. Der Verkaufsstart für das Umwandlungsobjekt Luzern, Guggistrasse erfolgt im Frühjahr 2009.

Die Projekte Horgen, Seestrasse 43–45; Zürich Katzenbach II (Miete) und Zürich, Manessestrasse werden künftig als Entwicklung von Wohnliegenschaften für den Anlagebestand geführt (und nicht mehr wie ursprünglich beabsichtigt als Wohneigentum verkauft) und entsprechend in die Anlageliegenschaften respektive Anlageliegenschaften im Bau umgegliedert.

Der Buchwert der Promotion teilt sich wie folgt auf:

	Bauland	Immobilien im Bau	Immobilien im Bau (POC-Methode)	Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungs- projekte	2008 Total	2007 Total
Aufgelaufene Kosten	81 685	85 595	118 384	20 551	306 215	297 206
Wertberichtigung	-74	0	0	0	-74	-492
Anteilige Gewinne aufgrund Anwendung POC-Methode	0	0	15 607	0	15 607	15 140
Anzahlungen	0	0	-21 079	0	-21 079	-29 995
<b>Buchwert</b>	<b>81 611<sup>1</sup></b>	<b>85 595</b>	<b>112 912</b>	<b>20 551</b>	<b>300 669</b>	<b>281 859</b>

6. Aktive Rechnungsabgrenzung	2008	2007
Anzahlungen an Generalunternehmungen im Rahmen des Baufortschritts	1 782	248
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	6	10
Sonstige Posten	311	73
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>2 099</b>	<b>331</b>

<sup>1</sup> Inkl. CHF 17 Mio. Sicherstellung für Zürich, Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)

## 7. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2008	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2008 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2008	898 662	126 665	1 025 327
<b>Anlagekosten</b>			
Bestand 1. Januar 2008	763 578	116 948	880 526
Zugänge aus Käufen	18 616	4 401	23 017
Zugänge aus Investitionen	11 087	73	11 160
Abgänge	-10 258	-10 005	-20 263
Transfer von Promotion	0	36 600	36 600
<b>Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2008</b>	<b>783 023</b>	<b>148 017</b>	<b>931 040</b>
<b>Neubewertung</b>			
Total am 1. Januar 2008	135 084	9 717	144 801
Höherbewertungen	15 166	1 572	16 738
Tieferbewertungen	-6 960	-813	-7 773
Abgänge	-1 043	-951	-1 994
Transfer von Promotion	0	0	0
<b>Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2008</b>	<b>142 247</b>	<b>9 525</b>	<b>151 772</b>
<b>Verkehrswert am 31. Dezember 2008</b>	<b>925 270</b>	<b>157 542</b>	<b>1 082 812</b>
(Brandversicherungswert)	(1 151 777)	(116 590)	(1 268 367)

2007	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2007 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2007	837 517	79 313	916 830
<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)

Im Berichtsjahr wurden folgende 3 Anlageliegenschaften erworben:

Aarau, Buchserstrasse 15	Geschäftsriegenschaft
Herisau, Obstmarkt 1	Geschäftsriegenschaft
Zürich, Katzenbachstrasse 239	Wohnriegenschaft

Aus dem Verkauf von 5 Anlageliegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 24,4 Mio. entstand ein Gewinn von CHF 2,0 Mio. (vgl. Erläuterung 25). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Frauenfeld, Zürcherstrasse 237/237a/239; Bahnhofstrasse 92	Geschäftsriegenschaft
Olten, Hauptgasse 11	Geschäftsriegenschaft
St. Blaise, avenue des Pâquier 22	Geschäftsriegenschaft
Buchs, Kohlplatzacker 9/11	Wohnriegenschaft
Hinwil, Sonnenhofstrasse 3/5/7/9/11/13	Wohnriegenschaft

Unter Transfer von Promotionen sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

	von	nach
Horgen, Seestrasse 43–45	Promotion (Liegenschaften)	Wohnliegenschaften
Zürich, Katzenbach II (Miete)	Promotion (Liegenschaften)	Wohnliegenschaften
Zürich, Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Promotion (Liegenschaften)	Wohnliegenschaften

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

Die Bilanzierung der Anlageliegenschaften beruht auf jährlich per 31. Dezember durchgeföhrten Verkehrswertschätzungen durch einen unabhängigen Immobilienexperten. Die Verkehrswertgutachten per 31. Dezember 2008 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2008 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,98% (Vorjahr 5,02%), in einer Bandbreite von 4,2% bis 6,2% (Vorjahr 4,2% bis 6,2%), verwendet.

## 8. Sachanlagen

	<b>Anlageliegen- schaften im Bau</b>	<b>Selbst genutzte Liegenschaften</b>	<b>Übrige Sachanlagen</b>	<b>2008 Total</b>
<b>2008</b>				
<b>Anschaffungswerte</b>				
Bestand 1. Januar	0	15 330	1 424	16 754
Zugänge	69 695	9	543	70 247
Abgänge	0	0	-216	-216
Transfer aus immateriellen Anlagen	6 481	0	0	6 481
Transfer aus Promotion	9 206	0	0	9 206
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>85 382</b>	<b>15 339</b>	<b>1 751</b>	<b>102 472</b>
<b>Abschreibungen</b>				
Bestand 1. Januar	0	-654	-375	-1 029
Zugänge	0	-557	-255	-812
Abgänge	0	0	55	55
<b>Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>-1 211</b>	<b>-575</b>	<b>-1 786</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>85 382<sup>1</sup></b>	<b>14 128</b>	<b>1 176</b>	<b>100 686</b>
(Brandversicherungswert)	0	(9 370)	0	(9 370)

Unter den Anlageliegenschaften im Bau werden die Anlagekosten der Wohnliegenschaften im Bau Adliswil, Wilacker II; Horgen, Seestrasse 43–45; Zürich, Katzenbach II und Zürich, Manessestrasse geführt. Weiter sind die Anlagekosten der Geschäftsliegenschaft im Bau Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower) enthalten.

In den selbst genutzten Liegenschaften ist die Geschäftsliegenschaft Küschnacht, 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 Mobilier und Einrichtungen für den Standort der Mobimo Verwaltungs AG in Küschnacht. In den Sachanlagen sind keine Anlagen unter Finanzleasing enthalten.

<sup>1</sup> Inkl. CHF 17 Mio. Sicherstellung für Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)

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

#### 9. Immaterielle Anlagen

2008	Bauprojekt	Software	2008 Total
<b>Anschaffungswerte</b>			
Bestand am 1. Januar	26 721	293	27 014
Zugänge	0	130	130
Transfer zu Promotion	-20 240	0	-20 240
Transfer zu Anlageliegenschaften im Bau	- 6 481	0	-6 481
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>423</b>	<b>423</b>
<b>Amortisation</b>			
Bestand 1. Januar	0	-3	-3
Zugänge	0	-102	-102
<b>Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>-105</b>	<b>-105</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>318</b>	<b>318</b>

Die für das Projekt Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) im Vorjahr aufgelaufenen Kosten, insbesondere für die Übernahme des ausgearbeiteten Projekts und des Landkaufvertrags, von CHF 26,7 Mio. wurden nach der Eigentumsübertragung des Baulandes im Frühling 2008 umgegliedert. Die Entwicklung Wohneigentum wurde den Promotionen und die Entwicklung des Hotels den Anlageliegenschaften im Bau zugewiesen.

	Bauprojekt	Software	2007 Total
2007			
<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>

#### 10. Finanzanlagen

	2008	2007
<b>Anschaffungswerte</b>		
Bestand am 1. Januar	3 774	1 857
Zugänge	0	2 020
Abgänge	-2 033	-103
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>1 741</b>	<b>3 774</b>
<b>Wertberichtigungen/nicht realisierte Gewinne/Verluste</b>		
Bestand 1. Januar	-65	-65
<b>Kumulierte Wertberichtigungen/nicht realisierte Gewinne/Verluste am 31. Dezember</b>	<b>-65</b>	<b>-65</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>1 676</b>	<b>3 709</b>

Der Abgang in Höhe von CHF 2,0 Mio. resultiert aus einem Darlehen, das dem Käufer einer Anlageliegenschaft gewährt und im laufenden Jahr vollständig zurückbezahlt wurde. Im Durchschnitt lag die Verzinsung der Darlehen bei 4,4% (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 wertberichtigten Darlehen wurden ausschliesslich an Schuldner mit sehr guter Bonität gewährt. Mobimo erwartet aufgrund von Erfahrungswerten keine Ausfälle auf diesen Darlehen.

## 11. Finanzverbindlichkeiten

	2008	2007
Baukredite auf Promotionen (Liegenschaften)	42 767	27 400
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	3 817	4 793
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	95 315	63 881
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>141 899</b>	<b>96 074</b>
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>467 130</b>	<b>386 172</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>609 029</b>	<b>482 246</b>

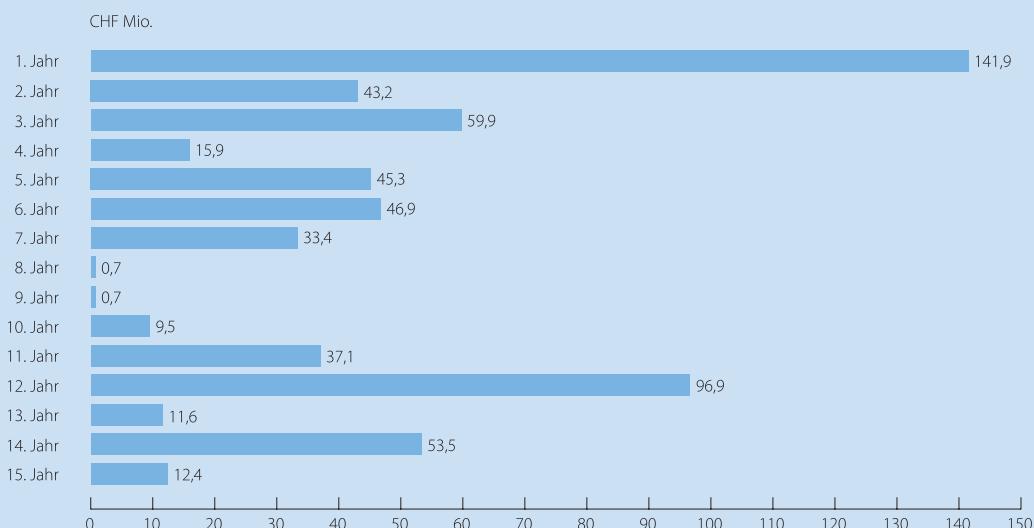
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	2008	2007
2008	n/a	96 074
2009	141 899	21 367
2010	43 182	43 182
2011	59 928	59 568
2012	15 871	15 831
2013	45 294	1 015
2014	46 866	46 866
2015	33 394	33 378
2016	750	750
2017	750	750
2018	9 550	750
2019	37 150	750
2020	96 900	72 900
2021	11 600	35 600
2022	53 495	53 465
2023	12 400	0
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>609 029</b>	<b>482 246</b>

Hypotheken im Betrage von CHF 95,3 Mio. (Vorjahr CHF 63,9 Mio.), welche im Folgejahr zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über das Jahr 2009 (bzw. 2008) hinaus vorliegt.

## Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 5,9 Jahre (Jahr 2007: 6,7 Jahre). Diese Abnahme erklärt sich einerseits durch die zusätzliche Aufnahme von festen Vorschüssen im unterjährigen Bereich und andererseits durch die Erhöhung des Anteils von Neuabschlüssen zwischen 3 und 10 Jahren.

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

	2008	2007
bis zu einem Jahr	141 899	96 074
bis 2 Jahre	43 182	21 367
bis 3 Jahre	59 928	43 182
bis 4 Jahre	15 871	59 568
bis 5 Jahre	45 294	15 831
mehr als 5 Jahre	302 855	246 224
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>609 029</b>	<b>482 246</b>

Für Hypotheken bestehen per 31. Dezember 2008 keine neuen Refinanzierungsvereinbarungen (Forward Rate Agreement), mit denen zukünftige Zinsen bereits fixiert wurden. Bei der Zinsfixierung (Forward Rate Agreement) handelt es sich in der Regel um in die Kreditverträge eingebettete Derivate, welche gemäss IAS 39 zum Verkehrswert zu bilanzieren sind. Die Zinsabsicherung wird in dem Fall als Cashflow Hedge im Sinne von IAS 39 eingestuft. Die Verkehrswertanpassung wird 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 2008 bis 2022 der Fall. Der im Berichtsjahr in die Erfolgsrechnung umgebuchte Betrag ist TCHF 182 (Vorjahr TCHF 68).

Per 31. Dezember 2008 bestehen keine zum Hedge Accounting gehaltenen Forward Rate Agreements. Im Vorjahr betrug der Fair Value der Forward Rate Agreements mit einem positiven Wiederbeschaffungswert CHF 0,1 Mio. Forward Rate Agreements mit negativem Wiederbeschaffungswert bestanden per 31. Dezember 2007 keine.

Mobimo hat für weitere Hypotheken im Betrage von CHF 24 Mio. Refinanzierungsvereinbarungen sowie separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Diese Geschäfte werden nicht als Cashflow Hedges eingestuft. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF -2,1 Mio. (Vorjahr CHF -0,3 Mio.).

Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2008 CHF -2,1 Mio. netto (Vorjahr -0,2 Mio.).

Per 31. Dezember 2008 bestehen keine Fälligkeiten von Zahlungsströmen aus derivativen Finanzinstrumenten, welche für Cashflow Hedges verwendet werden. Im Vorjahr waren die Fälligkeiten wie folgt:

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. Dezember 2008 CHF 488,5 Mio. fix und CHF 120,5 Mio. variabel verzinslich. Die durchschnittlichen Zinssätze sind wie folgt:

	2008 in %	2007 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	3,69	3,64
– variabel verzinsliche	2,81	2,82
Baukredite:		
– variabel verzinsliche	3,02	2,82
<b>Total durchschnittlicher Zinssatz</b>	<b>3,51</b>	<b>3,59</b>

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2008 belief sich auf 3,51 % (Vorjahr 3,59 %). Diese Reduktion ist auf verkürzte Laufzeiten der Finanzierungen und das gegen Jahresende wieder deutlich tieferes Zinsniveau zurückzuführen.

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 609,0 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (Vorjahr sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 482,2 Mio.). Die mit den Banken abgeschlossenen Kreditvereinbarungen enthalten teilweise Covenants bezüglich Eigenkapitalanteil, Net-Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Portfoliostruktur, welche während der gesamten Berichtsperiode eingehalten waren.

Zur Sicherung allfällig zu bezahlender Grundstückgewinnsteuern (Eventualverbindlichkeit) bestehen ungesicherte Bankgarantien über CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.). Zudem bestehen per 31. Dezember 2008 noch nicht beanspruchte Hypothekar- und Baukredite im Gesamtbetrag von ca. CHF 63,9 Mio.

## 12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	2008	2007
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9 196	9 181
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>9 196</b>	<b>9 181</b>

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

## 13. Sonstige Verbindlichkeiten

	2008	2007
Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen	0	308
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	6	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	0	3
<b>Total Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>6</b>	<b>311</b>

## 14. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von TCHF 925 (Vorjahr TCHF 570) stellen Reservationszahlungen vor der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge dar.

## 15. Passive Rechnungsabgrenzung

	2008	2007
Abgrenzungen Baufortschritt	2 531	14 695
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	2 159	2 843
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	983	1 604
Sonstige Posten	3 808	5 868
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>9 481</b>	<b>25 010</b>

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

## 16. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

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

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	2008	2007
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	8 210	6 292
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	545	454
Zinsaufwendungen	271	170
Arbeitnehmerbeiträge	435	354
Ein-/ ausbezahlte Leistungen	978	669
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	-458	271
<b>Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode</b>	<b>9 981</b>	<b>8 210</b>

Veränderung des Planvermögens	2008	2007
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	6 652	4 990
Erwartete Rendite auf Planvermögen	347	217
Arbeitgeberbeiträge	480	391
Arbeitnehmerbeiträge	435	354
Ein-/ ausbezahlte Leistungen	978	669
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-956	31
<b>Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode</b>	<b>7 936</b>	<b>6 652</b>

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

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	2008	2007	2006	2005
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	9 981	8 210	6 292	5 972
Marktwert des Planvermögens	-7 936	-6 652	-4 990	-4 351
<b>Nettoverbindlichkeit</b>	<b>2 045</b>	<b>1 558</b>	<b>1 302</b>	<b>1 621</b>
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-938	-440	-200	-585
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeiten</b>	<b>1 107</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 Nettoverbindlichkeit	2008	2007
Laufender Dienstzeitaufwand	545	454
Zinsaufwand	271	170
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-347	-217
<b>Nettoverbindlichkeit</b>	<b>469</b>	<b>407</b>

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2009 betragen TCHF 504.

Die in der Bilanz erfassten Nettoverpflichtungen haben sich wie folgt verändert:

Entwicklung der Nettovorsorgeverpflichtung	2008	2007
Per 1. Januar	1 118	1 102
Nettovorsorgeaufwand der Firma	469	407
Arbeitgeberbeiträge	-480	-391
<b>Per 31. Dezember</b>	<b>1 107</b>	<b>1 118</b>

Erfahrungsgewinne und -verluste	2008	2007	2006
Effektiver Vermögensertrag	-609	248	232
Effektiver Vermögensertrag in %	-7,7%	3,7%	5,0%
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen	956	-31	-72
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen in %	12,0%	-0,5%	-1,0%
Erfahrungsverlust (-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten	-344	755	-207
Erfahrungsverlust (-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten in %	-3,4%	-9,2%	-3,0%

Der effektive Ertrag auf dem Planvermögen betrug TCHF –609 (Vorjahr TCHF 248), was zu keiner Veränderung in der Erfolgsrechnung führte.

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven in %	Erwarteter Ertrag in %
Aktien	36 %	6,00 %
Obligationen und Anleihen	34 %	2,30 %
Immobilien	15 %	3,80 %
Alternative Anlagen	9 %	4,20 %
Andere	6 %	0,70 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>3,90 %</b>

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

	1. 1. 2009	1. 1. 2008
Diskontierungssatz	3,6 %	3,3 %
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3,9 %	4,9 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3 %	1,3 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,6 %	0,6 %
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	3,0 %	3,3 %

## 17. Latente Steuern

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

	2008			2007		
	Aktiven	Passiven		Aktiven	Passiven	
Promotion (Liegenschaften)		8 754			4 985	
Anlageliegenschaften		57 289			52 699	
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	234			237		
Sonstige Positionen	628	445		429	301	
<b>Latente Steuern auf temporären Differenzen</b>	<b>862</b>	<b>66 488</b>		<b>666</b>	<b>57 985</b>	
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	778			864		
<b>Latente Steuern total</b>	<b>1 640</b>	<b>66 488</b>		<b>1 530</b>	<b>57 985</b>	
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-1 640	-1 640		-1 530	-1 530	
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>64 848</b>			<b>56 455</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 Resthaltezeit geschätzt.

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Das erfasste Guthaben von CHF 0,8 Mio. (Vorjahr CHF 0,9 Mio.) bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den Staats- und Gemeindesteuern von CHF 4,6 Mio. (Vorjahr CHF 4,5 Mio.) sowie Verlustvorträge bei der direkten Bundessteuer von CHF 0,0 Mio. (Vorjahr CHF 1,2 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 8,4 Mio. (Vorjahr CHF 10,3 Mio.) wurden CHF 8,2 Mio. (Vorjahr CHF 10,0 Mio.) erfolgswirksam erfasst. Die latenten Steuern auf Finanzinstrumenten von CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) wurden direkt im Eigenkapital erfasst.

## **18. Eigenkapital**

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Mai 2008 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 56 auf CHF 47 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 29. Juli 2008 mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 39,1 Mio. (Vorjahr CHF 31,2 Mio.).

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Eigenkapital:

	<b>2008</b>
Nennwertrückzahlung von CHF 9 pro Namenaktie	CHF Mio. -39,1
1 898 neue Aktien aus bedingter Kapitalerhöhung	CHF Mio. 0,1
Rückkauf eigene Aktien	CHF Mio. -1,6
Bewertung Finanzinstrumente	CHF Mio. 0,9
Steuereffekt auf Bewertung Finanzinstrumente	CHF Mio. -0,2
Optionsprogramm	CHF Mio. 0,2
Gewinn 2008	CHF Mio. 46,5
<b>Veränderung Eigenkapital 2008</b>	<b>CHF Mio. 6,8</b>

Per 31. Dezember 2008 beträgt das Aktienkapital CHF 204,2 Mio. und setzt sich aus 4 345 323 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 47 zusammen. Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an Generalversammlungen der Gesellschaft.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 6,5 Mio. für die Ausgabe von höchstens 138 252 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 47 je Aktie zwecks Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaft gewährt werden.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 1 898 Optionsrechte ausgeübt, was zur Reduktion des Bestandes des bedingten Aktienkapitals gegenüber dem Vorjahr (max. 140 150 libierte Namenaktien) geführt hat.

Schliesslich besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2010 durch Ausgabe von höchstens 360 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 47 je Aktie um maximal CHF 16,9 Mio. zu erhöhen.

In der Berichtsperiode wurden 10 000 eigene Aktien mit einem Nominalwert von CHF 47 erworben.

Im Vorjahr wurde 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. April 2009 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 2008</b>			
Aktienkapital	204 230	4 345 323	47
Genehmigtes Kapital (bis 22. Mai 2010)	max. 16 920	360 000	47
Bedingtes Kapital	max. 6 498	138 252	47
<b>Kapitalveränderungen</b>			
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
Aktienkapital per 31. 12. 2008	204 230	4 345 323	47
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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2008	16 920	360 000	47
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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2008	6 498	138 252	47

## 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.

	2008	2007
<b>Herleitung des Gewinns je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	4 343 425	3 466 860
Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	708	513 257
Effekt aus Kauf eigener Aktien (Durchschnitt)	-2 050	0
Effekt aus Ausgabe Gratis-Bezugsrecht auf ausstehende Aktien	0	48 470
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	4 342 083	4 028 586
Effekt der ausstehenden Optionen:		
– Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	102 768	108 226
– Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	-27 339	-31 474
– Effekt aus Ausgabe Gratis-Bezugsrecht auf ausstehende Aktien	1 073	
– Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	4 417 512	4 106 441
Gewinn in TCHF	46 456	51 906
Erfolg aus Neubewertung in TCHF	-8 965	-17 841
Zurechenbare latente Steuern in TCHF	2 241	-4 460
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	39 732	38 526
Gewinn je Aktie in CHF	10.70	12.88
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	10.52	12.64
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9.15	9.56
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	8.99	9.38
<b>Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	4 345 323	4 343 425
Anzahl ausstehender Optionen	103 403	103 476
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	4 448 726	4 446 901
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF	796 702	789 960
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	4 860	5 795
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	801 562	795 754
NAV je Aktie in CHF	183.35	181.87
NAV je Aktie verwässert in CHF	180.18	178.95

## 20. Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
Anteilige Verkaufserlöse aufgrund Anwendung POC-Methode	97 417	84 970
Verkaufserlöse von Umwandlungsobjekten und fertig gestellten Immobilien	23 121	24 222
<b>Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>120 538</b>	<b>109 192</b>

Mit dem Baubeginn bei zwei 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)

	2008	2007
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen (Liegenschaften)	96 911	88 228
Bildung von Wertberichtigungen	70	178
Auflösung von Wertberichtigungen	–488	–1 366
<b>Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>96 493</b>	<b>87 040</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:

	2008	2007
Geschäftsliegenschaften	58 122	56 403
Wohnliegenschaften	7 100	5 577
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>65 222</b>	<b>61 980</b>
Promotion	354	1 262
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>65 576</b>	<b>63 242</b>

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

### **23. Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften**

	2008	2007
Geschäfts liegenschaften	5 542	9 275
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	492	119
Wohnliegenschaften	1 007	1 157
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	5	12
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>7 046</b>	<b>10 563</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion	578	284
Debitorenverlust Promotion	13	1
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>7 637</b>	<b>10 848</b>

Der direkte Aufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung (inkl. Hauswartsentschädigung) stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden. Dieser markante Rückgang ist hauptsächlich auf das Insourcing des kaufmännischen Gebäudemanagements zurückzuführen und der daraus resultierenden Reduktion der Honoraraufwendung für Dritte.

### **24. Erfolg aus Neubewertung**

	2008	2007
Höherbewertungen	16 738	24 822
Tieferbewertungen	-7 773	-6 981
<b>Erfolg aus Neubewertungen</b>	<b>8 965</b>	<b>17 841</b>

## 25. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

	2008	2007
Verkaufserlös Anlageobjekte	24 425	35 230
Anlagewert	-22 257	-31 113
Verkaufskosten	-161	-183
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>2 007</b>	<b>3 934</b>

In der Berichtsperiode wurden die fünf Anlageliegenschaften Frauenfeld, Zürcherstrasse/Bahnhofstrasse; Olten, Hauptgasse; St-Blaise, avenue des Pâquier; Buchs, Kohlplatzacker; Hinwil, Sonnenhofstrasse verkauft (vgl. Erläuterung 7).

## 26. Sonstige Erlöse

	2008	2007
Aktivierte Eigenleistungen	4 255	4 349
Sonstige Erlöse	17	666
Verlust aus Verkauf Sachanlagen	-57	-2
<b>Total Sonstige Erlöse</b>	<b>4 215</b>	<b>5 013</b>

## 27. Personalaufwand

	2008	2007
Gehälter	7 033	6 083
Sozialversicherung	807	668
Personalvorsorgepläne im Beitragsprimat	93	76
Personalvorsorgepläne im Leistungsprimat	469	407
Entschädigung Verwaltungsrat	625	665
Erfolgsbeteiligung und Optionsprogramm	1 477	3 853
Externe Weiterbildungskosten	146	160
Sonstiger Personalaufwand	1 015	713
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>11 665</b>	<b>12 625</b>
Personalbestand per 31. Dezember (Vollzeitstellen)	51,0	51,4
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	52,1	41,7

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

**28. Betriebsaufwand**

	2008	2007
Raumkosten	66	117
Provisionen an Dritte	1 419	3 329
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	111	47
Kapitalsteuern	141	227
Sonstiger Betriebsaufwand	2 005	2 120
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>3 742</b>	<b>5 840</b>

Die Abnahme der Provisionen an Dritte kam aufgrund vermehrter Eigenleistungen und der Abnahme der Aktivitäten im Bereich des Verkaufs von Wohneigentum zustande. In den Raumkosten ist der Gebäudeunterhalt sowie die Miete von Nebenobjekten enthalten.

**29. Verwaltungsaufwand**

	2008	2007
Beratungsaufwand	863	1 228
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	263	361
Sonstiger Verwaltungsaufwand	163	287
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 289</b>	<b>1 876</b>

**30. Abschreibungen und Amortisationen**

	2008	2007
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	255	228
Abschreibungen auf selbst genutzten Liegenschaften	557	562
Amortisation auf immateriellen Anlagen	102	3
<b>Total Abschreibungen und Amortisationen</b>	<b>914</b>	<b>793</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

	2008	2007
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	120	238
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	126	36
Dividendenerträge von Beteiligungen	80	60
Ertrag aus zu Handelszwecken gehaltenen Finanzinstrumenten (Derivate)	251	1 472
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>577</b>	<b>1 806</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand	–19 187	–16 320
Aufwand aus zu Handelszwecken gehaltenen Finanzinstrumenten (Derivate)	–1 800	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>–20 987</b>	<b>–16 320</b>
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>–20 410</b>	<b>–14 514</b>

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Baukreditzinsen von total TCHF 1 628 (Vorjahr TCHF 389) unter Promotion aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 3,02 % (Vorjahr 2,82 %).

### 32. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007
<b>Total Aufwand für laufende Steuern<sup>1</sup></b>	<b>4 490</b>	<b>3 778</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Latente Steuern aus Veränderung der temporären Differenzen	8 119	9 839
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen des laufenden Jahres	86	163
<b>Total Aufwand für latente Steuern</b>	<b>8 205</b>	<b>10 002</b>
<b>Total Aufwand für Ertragsteuern</b>	<b>12 695</b>	<b>13 780</b>

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von TCHF 694 (Vorjahr TCHF –597) für Ertragssteuern aus den Vorperioden enthalten.

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

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

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2008	2007
Konzernergebnis vor Steuern	59 151	65 686
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	14 788	16 422
Bildung laufender Steuern für Vorjahre	694	-597
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	-1 451	-1 386
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-1 302	-636
Übrige Effekte	-34	-23
<b>Total Steuern</b>	<b>12 695</b>	<b>13 780</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 Grundstücksgewinnsteuer 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:

	2008	2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21	47
Promotion	139 452	78 837
Anlageliegenschaften	988 493	803 893
Selbst genutzte Liegenschaften	14 128	14 676
<b>Buchwert der verpfändeten Aktiven</b>	<b>1 142 094</b>	<b>897 453</b>

Es handelt sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 609,0 Mio. (Vorjahr CHF 482,2 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 11).

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

### 34. Operatives Leasing

#### Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2008	2007
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	70	57
Miet- und Leasingverpflichtungen 2 bis 5 Jahre	73	135
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
<b>Total Miet- und Leasingverpflichtungen</b>	<b>143</b>	<b>192</b>

Die Verpflichtungen entfallen auf gemietete Fotokopierer und Drittmieten für Räumlichkeiten, Park- und Garagenplätze.

Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen TCHF 75 (Vorjahr TCHF 422).

#### Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2008	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	50 578	442	51 020
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	127 894	1 185	129 079
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	65 671	520	66 191
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>244 143</b>	<b>2 147</b>	<b>246 290</b>

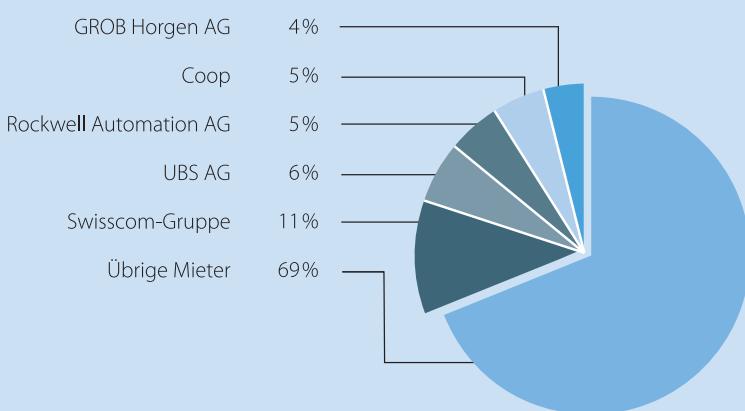
2007	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	44 093	496	44 589
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	134 542	1 438	135 980
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	62 511	481	62 992
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>241 146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

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinsatz gebunden. Per 31. Dezember 2008 stammen 76% (CHF 50,2 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:

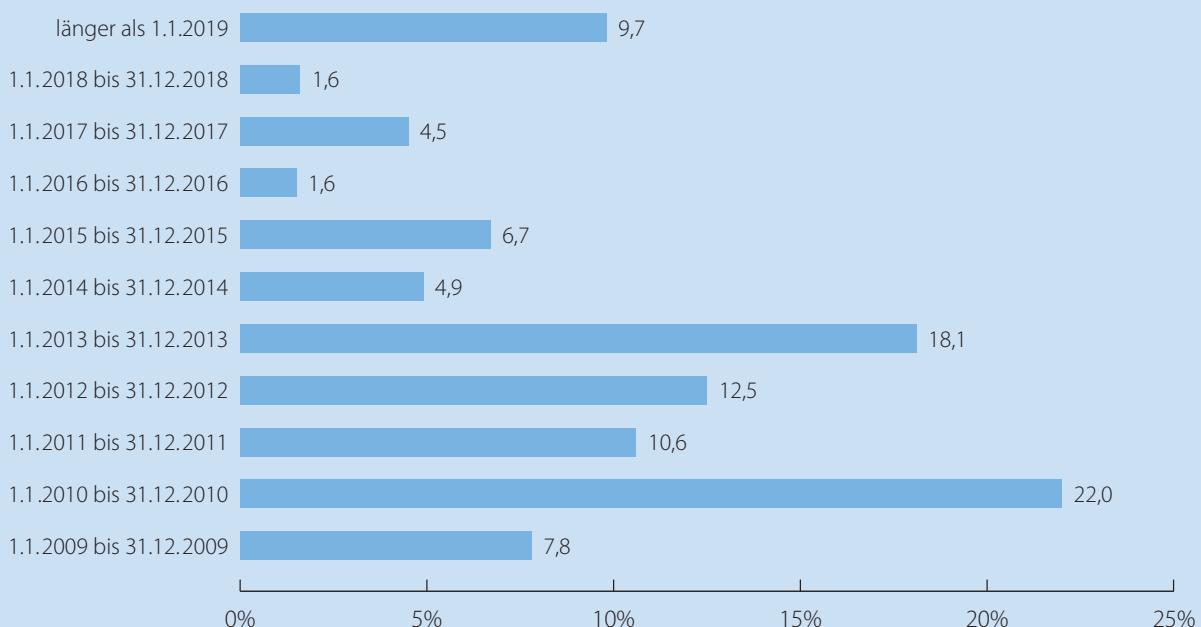
Name des Mieters	2008 Anteil in %	2007 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	10,7	10,7
UBS AG	6,0	5,0
Rockwell Automation AG	5,1	3,8
Coop	5,0	5,2
Grob Horgen	4,0	4,1

#### Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31.12. 2008)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind aus Erläuterung 22 ersichtlich.

#### Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse (per 31.12.2008)



## **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 (vgl. Jahresrechnung der Mobimo Holding AG «8. Risikobeurteilung» gemäss Art. 663b Ziffer 12 OR, Seite 103).

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

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 hinausführen könnten. Das maximale Ausfallrisiko per Bilanzstichtag war wie folgt:

	Buchwerte 2008	Buchwerte 2007
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	11 594	17 125
Forderungen aus Lieferung und Leistung	4 845	4 601
Derivative Finanzinstrumente	0	129
Sonstige Forderungen <sup>1</sup>	1 086	1 315
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>2</sup>	317	83
Finanzanlagen (Darlehen)	1 284	3 317
<b>Total</b>	<b>19 126</b>	<b>26 570</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 Entwicklungsobjekten 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.

2008	Buchwert	Vertrag- liche Cashflows	1 Monat oder weniger		1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
			1–3 Monate	3–12 Monate				
<b>Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten</b>								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	4 450	4 450			4 450			
Sonstige Verbindlichkeiten	6	6			6			
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>2</sup>	9 042	9 042			9 042			
Finanzverbindlichkeiten	609 029	729 485	121 691	2 617	35 538	214 538	355 101	
<b>Derivative Finanzverbindlichkeiten</b>								
Zinssatz-Swap	2 092	4 382	-21	-41	-185	1 787	2 842	
<b>Total</b>	<b>624 619</b>	<b>747 365</b>	<b>121 670</b>	<b>16 074</b>	<b>35 353</b>	<b>216 325</b>	<b>357 943</b>	
2007	Buchwert	Vertrag- liche Cashflows	1 Monat oder weniger		1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
			1–3 Monate	3–12 Monate				
<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>	

<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, domiziilierte 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 Festzinshypothesen Rechnung getragen. Es werden nach Bedarf auch derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung eingesetzt. Die Promotionen sind bis auf CHF 25 Mio. kurzfristig finanziert.

Mobimo hat sich aufgrund ihrer Marktbeurteilung zum Ziel gesetzt, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten langfristig zu halten, 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 der 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.

Mobimo kann Forward Rate Agreements und Zinssatz-Swaps halten, 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 und das Eigenkapital um CHF 2 Mio. (2007: CHF 2 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 um CHF 1,2 Mio. 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 38 Mio. (Vorjahr CHF 6,2 Mio.) über dem Bilanzwert. Grund hierfür ist, dass per 31. Dezember 2008 die Marktzinssätze deutlich tiefer liegen als das abgesicherte Niveau. Die Verkehrswerte der festverzinslichen Hypotheken basieren auf den von den kreditgebenden Banken per Stichtag berechneten Vorfälligkeitentschädigungen.

### **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 betragen für das Jahr 2008 zwischen 1,64 % und 3,46 % (Vorjahr zwischen 2,43 % und 3,57 %).

### 35.5 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

	Buchwert 2008	Buchwert 2007
<b>Flüssige Mittel (Bargeld)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Darlehen und Forderungen</b>		
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	11 594	17 125
Forderungen aus Lieferung und Leistung	4 845	4 601
Sonstige Forderungen <sup>1</sup>	1 086	1 315
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>2</sup>	317	83
Finanzanlagen (Darlehen)	1 284	3 317
<b>Total Darlehen und Forderungen</b>	<b>19 126</b>	<b>26 441</b>
<b>Zu Handelszwecken gehaltene Finanzanlagen</b>		
Derivative Finanzinstrumente	0	129
<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>	4 450	5 534
Sonstige Verbindlichkeiten	6	311
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>4</sup>	9 042	24 584
Finanzverbindlichkeiten	609 029	482 246
<b>Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten</b>	<b>622 527</b>	<b>512 675</b>
<b>Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten</b>		
Derivative Finanzinstrumente	2 092	292

<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. Bezuglich 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. Weiter wirft die Mobimo-Aktie eine regelmässige Dividende ab. Sie zeichnet sich durch hohe Wertbeständigkeit, Berechenbarkeit und eine Rentabilität bezogen auf den Net Asset Value (NAV) aus, die im Mehrjahrsergebnischnitt zwei Prozentpunkte über jener einer 10-Jahres-Bundesobligation liegt.

### 36. Optionsprogramm

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 (mit Verwässerungsschutz) 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. 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	2008	2007
– Für erfolgreichen Aufbau der Gruppe	21.11.2001	13 000	13 000
– Aus Gewinnbeteiligung 2000	21.11.2001	55 900	55 900
– Aus Gewinnbeteiligung 2001	28.08.2002	18 725	18 725
– Sonderzuteilung Geschäftsleitung 2004	31.12.2004	2 293	2 293
– Aus Gewinnbeteiligung 2005	01.01.2005	8 592	8 592
– Aus Gewinnbeteiligung 2006	01.01.2006	8 322	8 322
– Aus Gewinnbeteiligung 2007	01.01.2007	6 494	6 494
– Aus Gewinnbeteiligung 2008	01.01.2008	1 825	n/a
Total beschlossene/ausgegebene Optionen		115 151	113 326
Ausgeübte Optionen		11 748	9 850
Verfallene Optionen		0	0
Total beschlossene/ausgegebene Optionen 31. Dezember		103 403	103 476
Ausübbare Optionen		78 170	76 775

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht jeweils dem Nennwert zum Ausübungszeitpunkt. Aufgrund der Nennwertreduktion vom 29. Juli 2008 hat sich der Ausübungspreis von CHF 56 auf CHF 47 reduziert. Im Vorjahr fand ebenfalls eine Nennwertreduktion statt. Der Ausübungspreis reduzierte sich damals von CHF 65 auf CHF 56.

Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten individuell wählbare Sperrfristen von mindestens drei Jahren ab Ausgabetermin (21. November 2001 für Gruppenaufbau und Gewinnbeteiligung 2000, 28. August 2002 für Gewinnbeteiligung 2001). Erstmalig war eine Ausübung am 21. November 2004 möglich. In der Berichtsperiode wurden 1 898 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 2008 gewährten Optionen wurde auf Basis des Black-Scholes-Modells berechnet. Für die Berechnung wurden folgende Parameter verwendet:

Verkehrswert Option	CHF 123.47
Aktienpreis	CHF 182.00
Erwarteter Ausübungspreis	CHF 2.00
Volatilität	11,81 %
Barwert erwartete Dividenden	CHF 56.90
Risikoloser Zinssatz	3,12 %

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

### 37. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2008 bestehen insgesamt im Betrag von CHF 75,2 Mio. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben. Die Verpflichtungen stammen aus den Anlageliegenschaften im Bau Horgen, Seestrasse; Zürich, Katzenbach II und Zürich, Turbinenstrasse Hotel.

### 38. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen Eventualverpflichtungen 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 und Optionen der Mobimo Holding AG:

31. Dezember	2008	2007
Chasellas Global	9,20 %	7,67 %
Pensionskasse des Kantons Zug	4,42 %	4,42 %
Dr. Alfred Meili <sup>1</sup>	3,19 %	4,50 %

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

#### **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 Beteiligungen & Immobilien.

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

	2008	2007
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	3 269	4 548
davon entfallen auf		
– Gehälter	2 746	3 398
– Sozialleistungen	298	276
– aktienbasierte Vergütungen	225	874

Im Rahmen des bestehenden Optionsprogrammes (vgl. Erläuterung 36) wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung in den Jahren 2000, 2001, 2004, 2005, 2006, 2007 und 2008 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
Gewinnbeteiligung 2008	1 825 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 Raummieter) zugunsten Bättig Treuhand AG TCHF 274 (Vorjahr TCHF 335) und TCHF 13 (Vorjahr TCHF 50) zugunsten Dr. Kurt Bättig Consulting enthalten. Weiter sind für Dienstleistungen zugunsten der Interpool Immobilien AG TCHF 97 (Vorjahr TCHF 96) enthalten.

Im laufenden Jahr wurde der Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien für CHF 1,7 Mio. die Baulandparzelle Zumikon, Langwiesstrasse 24 veräussert.

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 %	Konsolidierungs-methode
Mobimo Holding AG	Luzern	204 230		V
Mobimo AG	Luzern	72 000	100,00	V
Mobimo Verwaltungs AG	Küschnacht	100	100,00	V
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Minimalkapital	100,00	V
Scala Tower AG	Luzern	100	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 2009 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 8. April 2009. 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 2008 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 2 Detailangaben zum Immobilienportfolio

### 2.1 Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachts-kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
<b>Bauland</b>					
Adliswil	Wilacker Bauland I	15 796	Nein		Dez 07
Adliswil	Wilacker Bauland III	1 750	Nein		Dez 07
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Nein		Apr 07
Flawil	Mittlerer Botsberg 1	24 474	Nein		Okt 05/Apr 06
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Nein		Nov 08
Horgen	Seestrasse 55–59 <sup>1</sup>	1 230	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental II)	7 047	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov 06
Wädenswil	Rötiboden	3 740	Nein		Okt 07
		<b>67 075</b>			
<b>Immobilien im Bau</b>					
Herrliberg	Schipfplateau	5 064	Nein		Juni 06
Horgen	Stockerstrasse 27–29	5 490	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental I)	7 633	Nein		Nov 05
Männedorf	Hofen	10 304	Nein		Jan 05
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Nein		Juni 06
Zürich	Hardturmstrasse 82/90	2 920	Nein		Aug 05
Zürich	Katzenbach I	6 530	Nein		Okt 04/Feb 05
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 08
		<b>42 428</b>			
<b>Fertig gestellte Immobilien</b>					
Birmensdorf	Reppischtalstrasse	7 802	Nein		Nov 05/Feb 06
Hinwil	Sonnenhofstrasse 19/21a/21b				
	Gstaldenstrasse 18a/18b <sup>2</sup>	7 017	Nein	1987/88	Mai 05
Luzern	Guggistrasse 10/12/12a <sup>2</sup>	3 004	Nein	1979	Juli 07
Zürich	Zweierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82 <sup>2</sup>	880	Nein	1991	Feb 99
		<b>18 703</b>			

<sup>1</sup> Verkauf Baulandparzellen

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

<sup>3</sup> Status: beurkundeter Kaufvertrag

<sup>4</sup> Verkaufsstart im Frühjahr 2009

Projektbeschrieb	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31. 12. 2008	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 31. 12. 2008 in TCHF	Verkaufsstand 31. 12. 2008
offen	offen	in Planung	offen	19 555	offen
offen	offen	in Planung	offen	2 109	offen
offen	offen	in Planung	offen	12 701	offen
offen	offen	in Planung	offen	4 881	offen
offen	offen	in Planung	offen	16 269	offen
offen	offen	in Planung	offen	560	offen
43 STWE	offen	in Planung	2010/11	16 981	0/43
4 STWE	offen	in Planung	offen	1 645	0/4
14 STWE	24 920	in Planung	offen	6 910	0/14
	24 920			81 611	
15 STWE	45 240	Bauprojekt	2007/09	26 785	13/15
39 STWE	41 532	Bauprojekt	2007/09	6 797	30/39
47 STWE	61 736	Bauprojekt	2008/10	26 726	0/47
32 STWE	34 135	im Verkauf	2006/08	6 146	26/32
14 STWE	19 571	Bauprojekt	2007/09	11 580	12/14
40 STWE	39 274	Bauprojekt	2007/09	27 841	40/40
67 STWE	46 310	Bauprojekt	2007/09	33 763	26/67
33 STWE	177 000	Bauprojekt	2008/11	58 869	0/33
	464 798			198 507	
36 STWE	31 020	im Verkauf		8 307	32/36 <sup>3</sup>
43 STWE	16 652	im Verkauf		680	41/43
9 STWE	15 740	im Verkauf		9 923	0/9 <sup>4</sup>
23 STWE	20 197	im Verkauf		1 641	22/23 <sup>3</sup>
	83 609			20 551	

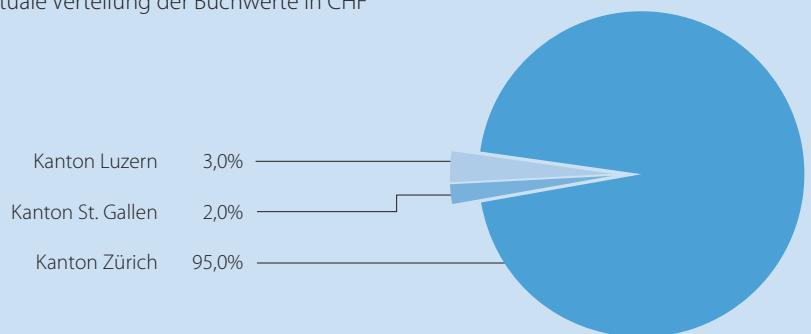
## Geografische Verteilung der Promotion

Am 31. Dezember 2008 waren 21 Promotionen bilanziert, davon

- 18 Neubauprojekte (Vorjahr 24)
- 3 Umwandlungsprojekte (Vorjahr 3)

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 Geschäfts liegenschaften

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	Weberweiweg 3; Weierweg 6	Juni 01	1924/1994	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept 05	1969	1995
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Okt 99	1991	
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Juni 05	1983/1986	
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 99	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 00	1965	1983
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Nov 05	1983	
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Nov 00	1989	1991
Gossau	Industriestrasse 149	Okt 06	1991	2002
Herisau	Obstmarkt 1	Juli 08	1984	
Horgen	Seestrasse 80	Nov 05	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov 05	1998	
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Nov 04	1981	2002
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept 05	1987	
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-Brunn-Strasse 19	März 07	2007	
Neuhausen	Zentralstrasse 2–6	Sept 05	1953	1992
Obergлатt	Aspstrasse 12	Sept 05	1990	
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	Juli 01	1996	
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. 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	Industriestrasse 26	Okt 99	1994	2002
Winterthur	Marktgasse 34	Dez 95	1972	
Winterthur	Museumstrasse 3 (Palmhof)	Dez 98	1970	2002

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2008 in % vom Marktwert

<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 31.12.2008 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2008 in %
25 380		7,3	1 847	3,2	2,9
11 600		7,8	901	0,0	0,0
14 740		8,1	1 194	0,0	0,0
5 568		6,2	343	0,0	0,0
26 490		5,9	1 561	26,1	19,0
12 770		7,4	941	7,0	5,8
25 350		7,9	2 000	0,0	0,0
17 110		7,3	1 250	19,4	23,0
26 420		5,9	1 556	7,7	16,3
14 380		7,0	1 011	0,0	0,0
2 814		6,5	183	0,0	0,0
13 000		8,1	1 052	11,9	6,8
9 088		8,5	776	9,9	14,8
27 920		6,5	1 811	0,2	0,0
20 730		6,6	1 369	9,1	6,9
11 110		8,3	922	4,1	2,2
6 941		7,5	518	9,8	9,7
23 970		7,3	1 761	30,8	36,0
17 020		6,4	1 086	0,0	0,0
7 989		6,5	521	9,9	10,2
28 590		9,3	2 652	0,0	0,0
13 720		7,1	972	6,2	5,6
11 010		6,3	692	0,0	0,0
62 970		5,6	3 513	0,0	0,0
6 365		4,9	314	0,0	0,0
35 370		8,3	2 938	21,6	30,6
9 748		3,6	349	0,0	0,0
6 910		9,3	640	0,1	2,4
14 020		5,1	708	0,0	0,0
3 596		6,9	248	0,0	0,0
23 070		7,7	1 783	6,0	4,8
7 424		8,4	627	20,5	17,9
6 889		9,7	668	11,5	8,3
18 740		9,2	1 732	6,0	0,0
5 347		10,8	578	3,4	5,5
12 690		6,6	838	1,9	0,9
7 918		7,3	574	0,0	0,0
5 423		7,8	422	1,0	0,0
16 290		6,4	1 039	0,0	0,0
4 010		5,7	230	0,0	0,0
14 000		6,3	885	4,1	6,5
12 790		6,1	781	0,0	0,0
7 902		8,0	629	0,0	0,0
5 694		8,0	457	0,0	0,0
17 630		7,8	1 371	11,1	10,7
3 941		6,0	235	0,0	0,0
6 596		7,8	517	0,0	0,0

## 2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovations-jahr
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 06	1881	2002
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 98	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Nov 99	1974	2001
Zürich	Letzigraben 134–136	Sep 06	1958/1975	
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 99	1972	
Zürich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Mai 98	1950	
Zürich	Siewerdtstrasse 105	Juni 01	1984	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 00	1990	
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	März 02	1963/1968/1985	
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Sept 97		1992
57	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			
Aarau	Buchserstrasse 15	Aug 08	1928	
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Aug 03	1984	
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Sep 06	2008	
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	
Wohlen	Zentralstrasse 34	Dez 98	1900/1990	
8	<b>Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			
65	<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>			

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2008 in % vom Marktwert

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

<b>Marktwert in TCHF</b>	<b>Anlagekosten in TCHF</b>	<b>Bruttorendite in %<sup>1</sup></b>	<b>Soll-Mietertrag in TCHF</b>	<b>Leerstand per 31.12.2008 in %<sup>2</sup></b>	<b>Leerfläche per 31.12.2008 in %</b>
18 700		4,7	871	0,0	0,0
7 654		6,9	531	1,6	0,0
57 680		5,7	3 262	0,0	0,0
14 120		7,2	1 017	9,3	7,6
18 510		7,3	1 357	17,7	21,3
6 333		5,0	319	0,0	0,0
5 925		7,2	427	33,3	29,8
38 630		5,4	2 094	0,0	0,0
13 590		6,9	935	9,6	9,3
8 123		6,2	503	0,0	0,0
<b>878 308</b>	<b>732 410</b>	<b>6,9</b>	<b>60 311</b>	<b>6,3</b>	<b>8,3</b>
398		8,7	35	0,0	0,0
5 521		10,4	576	51,2	47,4
7 887		5,3	415	0,0	0,0
1 817					
3 187					
16 190		10,0	1 621	52,9	57,3
8 102		12,7	1 031	12,5	12,2
3 860		8,0	309	29,6	35,2
<b>46 962</b>	<b>50 613</b>	<b>9,5</b>	<b>3 987</b>	<b>34,4</b>	<b>34,9</b>
<b>925 270</b>	<b>783 023</b>		<b>64 298</b>	<b>8,1</b>	<b>10,5</b>

## 2.2 Angaben zu den Geschäfts liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Bucherstrasse 7/13	Alleineigentum	3 657	Ja (unbedeutend)
Aarau	Industriestrasse 28	Alleineigentum	3 639	Ja (unbedeutend)
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Alleineigentum	2 339	Ja (unbedeutend)
Aarau	Bucherstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; 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	Weberweg 3; Weierweg 6	Alleineigentum	6 705	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Alleineigentum	4 415	Nein
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Alleineigentum	3 000	Ja (Code D) <sup>3</sup>
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (929/1000)	4 368	Ja (Code D) <sup>3</sup>
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 719	Ja (Tankstelle/Code D) <sup>3</sup>
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Alleineigentum	7 748	Keine Angaben
Füllinsdorf	Schneckelerstrasse 4/4a	Alleineigentum	4 254	Nein
Gossau	Industriestrasse 149	Alleineigentum	4 174	Nein
Herisau	Obstmarkt 1	Alleineigentum	1 602	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
Otelfingen	Lauerstrasse 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. 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>3</sup>
Winterthur	Im Hölderli 26	Alleineigentum	8 000	Ja
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) <sup>3</sup>
Winterthur	Marktgasse 34	STWE (144/1000)	623	Nein
Winterthur	Museumstrasse 3 (Palmhof)	STWE (893.6/1000)	2 550	Nein

<sup>3</sup> Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 215	65,6	0,0	9,1	0,7	24,6
GH	4 047	91,0	0,0	0,0	0,0	9,0
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	27 499	5,8	0,4	80,7	2,5	10,6
GH	5 924	43,0	0,0	23,6	0,0	33,4
GH	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
GH	8 821	24,8	28,8	23,7	1,3	21,4
GH	4 173	28,4	33,2	22,5	0,0	15,9
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	7 429	26,1	0,0	52,8	1,9	19,2
GH	7 575	19,7	0,0	67,0	1,4	11,9
GH	9 057	45,0	0,0	44,0	0,0	11,0
GH	9 602	22,1	14,1	32,8	0,0	31,0
GH	6 218	46,4	0,0	45,3	1,7	6,6
GH	3 003	64,8	0,0	18,0	4,1	13,1
GH	10 646	89,2	5,0	0,0	0,0	5,8
GH	5 647	52,5	9,4	0,0	0,0	38,1
GH	2 065	78,8	0,0	0,0	0,0	21,2
GH	19 099	0,0	0,0	86,4	0,0	13,6
WH + GH	4 872	45,6	27,7	0,0	15,8	10,9
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	66,7	0,0	0,0	33,3
GH	26 357	27,9	16,5	34,5	1,0	20,1
WH + GH	1 777	60,0	14,0	0,0	23,5	2,5
GH	4 103	31,8	0,0	0,0	0,0	68,2
GH	3 130	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	1 410	57,3	17,1	0,0	0,0	25,6
GH	14 012	20,2	0,0	67,6	0,8	11,4
GH	4 938	56,9	0,0	34,7	0,0	8,4
GH	6 066	31,1	0,0	49,7	0,0	19,2
GH	13 755	39,2	0,0	25,5	1,9	33,4
GH	2 271	41,2	24,5	0,0	9,6	24,7
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	37,4	6,9	0,0	21,3	34,4
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	73,1	0,0	0,0	0,0	26,9
GH	6 161	20,6	0,0	0,0	0,0	79,4
GH	4 497	21,6	0,0	62,6	0,0	15,8
GH	10 537	0,0	0,9	86,2	0,0	12,9
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

## 2.2 Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachtskataster
Zürich	Bahnhofstrasse 4	Alleineigentum	189	Nein
Zürich	Friedaustrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
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	Schiffände 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Siewerdtstrasse 105	Alleineigentum	1 403	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)
<b>57</b>	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>		<b>344 173</b>	
Aarau	Bucherstrasse 15	Alleineigentum	353	Nein
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Alleineigentum	3 311	Nein
Frenkendorf	Parkstrasse 2	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
Wohlen	Zentralstrasse 34	Alleineigentum	3 189	Nein
<b>8</b>	<b>Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften</b>		<b>41 578</b>	
<b>65</b>	<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		<b>385 751</b>	

## 2.3 Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Renovations-jahr
Adliswil	Wilacker II (Bauland) <sup>4</sup>	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
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Juli 99	1958/1991	
Horgen	Seestrasse 43–45 (Bauland) <sup>4</sup>	Nov 05	im Bau	
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	Katzenbach II (Bauland) <sup>4</sup>	Okt 04/Feb 05	im Bau	
Zürich	Katzenbach 239	März 08	1969	
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5 (Bauland) <sup>4</sup>	Dez 05	in Planung	
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Apr 99	1969	2003
<b>15</b>	<b>Liegenschaften</b>			

<sup>4</sup> Die aufgelaufenen Kosten für das Projekt werden unter 2.4 Anlageliegenschaften im Bau ausgewiesen

Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	739	64,7	28,6	0,0	0,0	6,6
GH	2 554	63,4	0,0	3,5	0,0	33,1
GH	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
GH	6 922	0,7	0,0	52,4	0,0	47,0
GH	5 456	74,1	8,5	0,0	1,4	16,0
GH	501	60,7	17,0	0,0	0,0	22,4
GH	1 827	96,0	0,0	0,0	0,0	4,0
GH	5 667	69,6	3,7	0,0	0,0	26,7
GH	3 886	61,3	6,4	8,3	0,0	24,0
WH + GH	1 995	48,9	0,0	6,5	30,7	13,8
	<b>364 370</b>	<b>36,8</b>	<b>9,0</b>	<b>33,7</b>	<b>1,4</b>	<b>19,1</b>
Bauland	239	0,0	0,0	0,0	38,5	61,5
GH	4 399	82,8	5,0	0,0	0,0	12,2
Bauland	1 533	0,0	70,3	0,0	0,0	29,7
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	12 912	38,8	30,5	0,0	0,0	31,5
GH	12 519	26,8	0,0	42,9	0,0	30,3
GH	1 601	56,2	22,8	0,0	0,0	21,0
	<b>33 203</b>	<b>38,6</b>	<b>11,0</b>	<b>16,2</b>	<b>0,3</b>	<b>28,1</b>
	<b>397 573</b>	<b>36,9</b>	<b>9,6</b>	<b>32,3</b>	<b>1,3</b>	<b>19,9</b>

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2008 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31.12.2008 in %
3 957					
19 400		5,6	1 077	11,3	14,2
8 917		6,2	556	0,8	4,0
5 796		6,5	380	3,2	0,0
13 100					
12 530		6,1	765	0,8	0,3
18 710		6,1	1 144	0,3	0,0
17 120		6,6	1 129	5,4	2,9
3 557		5,4	191	2,9	4,5
10 410		6,7	699	1,0	0,0
6 358		6,1	388	0,0	0,0
11 000					
5 061		5,1	257	22,8	24,4
12 500					
9 126		5,9	537	0,5	0,0
<b>157 542</b>	<b>148 017</b>	<b>5,9</b>	<b>7 123</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2008 in % vom Marktwert

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

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachts-kataster	Objektbeschrieb
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
Egg	Dorfplatz 1 und 2	Alleineigentum	2 660	Nein	WH + GH
Horgen	Seestrasse 43-45 (Bauland)	Alleineigentum	11 361	Nein	Bauland
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	Katzenbach II (Bauland)	Alleineigentum	6 819	Nein	Bauland
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein	MFH
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5 (Bauland)	Alleineigentum	2 345	Nein	Bauland
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	609	Nein	WH + GH
15	Liegenschaften		90 582		

## 2.4 Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	Baujahr
Adliswil	Wilacker II (Bauprojekt)	Alleineigentum	Dez 07	in Projektierung
Horgen	Seestrasse 43-45 (Bauprojekt)	Alleineigentum	Nov 05	im Bau
Zürich	Katzenbachstrasse II (Bauprojekt)	Alleineigentum	Okt 04/ Feb 05	im Bau
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5 (Bauprojekt)	Alleineigentum	Dez 05	in Projektierung
Zürich	Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)	Alleineigentum	Mai 08	im Bau
5	Liegenschaften			

## 2.5 Angaben zur selbst genutzten Liegenschaft

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs-datum	Baujahr
Küschnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 02	2006
1	Liegenschaft			

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
							100,0
4 938	0	8	18	28	0	54	0,3
2 462	0	6	12	12	0	30	4,7
1 463	0	2	3	3	0	8	51,9
							100,0
4 064	0	4	20	20	0	44	2,2
6 488	9	19	43	23	1	95	3,2
5 472	8	30	0	46	0	84	0,5
1 534	1	2	1	7	0	11	30,6
4 258	0	6	21	21	0	48	1,0
1 466	0	0	7	3	0	10	41,7
							100,0
1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
							100,0
987	21	0	0	0	0	21	50,5
<b>34 742</b>	<b>39</b>	<b>82</b>	<b>133</b>	<b>168</b>	<b>1</b>	<b>423</b>	<b>8,15</b>

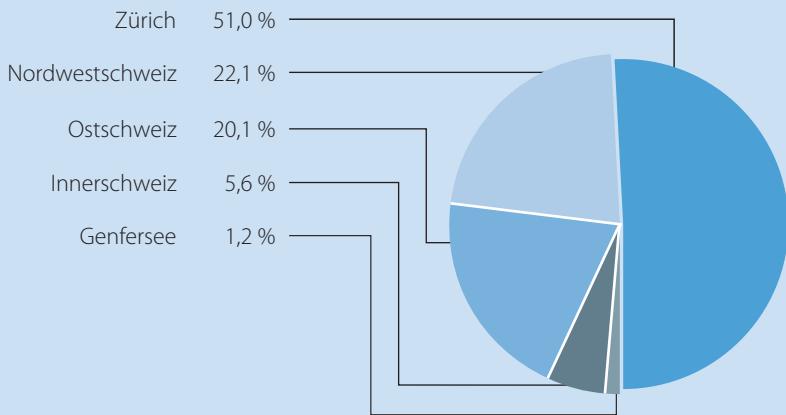
Anlagekosten in TCHF	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachtskataster	Objektbeschrieb	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
200	3 700	Nein	WH	2 138
7 057	11 361	Nein	MFH	8 618
19 182	6 819	Nein	MFH	7 950
1 894	2 345	Nein	MFH	n/a
57 049	3 872	Nein	Hotel	17 569
<b>85 382</b>	<b>28 097</b>			<b>36 275</b>

Buchwert in TCHF	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlasten-verdachtskataster	Objektbeschrieb	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
14 128	2 287	Nein	GH	1 884
<b>14 128</b>	<b>2 287</b>			<b>1 884</b>

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

Am 31. Dezember 2008 waren 80 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

- 65 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 66)
- 15 Wohnliegenschaften (Vorjahr 13)



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

# Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 26 bis 92 wiedergegebene Konzernrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

## Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

## Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards sowie den International Standards on Auditing vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsyste m, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsyste ms abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie Artikel 13 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsyste m für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



**Reto Benz**

Zugelassener  
Revisionsexperte,  
Leitender Revisor



**Reto Kaufmann**

Zugelassener  
Revisionsexperte

Luzern, 18. Februar 2009

# Bericht des Liegenschaftenschäters

## Bewertung der Liegenschaften der Mobimo Holding AG

### Auftrag

Gemäss Ihrem Auftrag haben wir für die Zwecke der Rechnungslegung ausgewählte Liegenschaften aus dem Anlagebestand Ihrer Gesellschaften per 31. Dezember 2008 bewertet. Das Gesamtportfolio der Renditeliegenschaften umfasst zum Stichtag insgesamt 80 Liegenschaften.<sup>1</sup>

Auf der Basis unserer Einschätzung ergibt sich für das für die Bewertung relevante Gesamtportfolio folgende Ergebnis-Übersicht:

	Anzahl	Fair Value per 31. 12. 2008	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31. 12. 2008	Brutto- rendite
		(TCHF)		(TCHF)	
Anlage- und Entwicklungsobjekte					
Geschäfts liegenschaften	65	925 270	85,5 %	64 298	6,9 %
Anlageobjekte – Wohnliegenschaften <sup>2</sup>	15	157 542	14,5 %	7 123	4,5 %
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>1 082 812</b>	<b>100%</b>	<b>71 421</b>	<b>6,6%</b>

Zum Stichtag am 31. Dezember 2008 haben wir die ausgewählten Renditeliegenschaften auf der Basis der «Discounted Cashflow»-Methode bewertet. Die Liegenschaften sind uns aufgrund von früheren Bewertungen und Besichtigungen sowie der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen bekannt. Für die Aktualisierung der Bewertungen standen uns die aktuellen Mieterspiegel zum Stichtag sowie die Abgrenzung der getätigten Investitionen zur Verfügung. In Einzelfällen haben wir aufgrund von neuen Vertragsabschlüssen oder massgeblichen Veränderungen der Rahmenbedingungen die Mietzinspotenziale, die Absorptionszeit für Leerstände sowie die Diskontierungssätze überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wir haben auf dieser Basis als unabhängiger Experte eine Bewertung der einzelnen Liegenschaften vorgenommen.

<sup>1</sup> Das Portfolio der Renditeliegenschaften umfasst neben 77 bestehenden Liegenschaften, welche durch Wüest & Partner eingehend bewertet wurden, auch drei Grundstücke für Wohnliegenschaften (Horgen, Seestrasse; Zürich, Manessestrasse sowie Zürich, Katzenbachstrasse), die durch Wüest & Partner zum Stichtag der Bewertung nicht beurteilt wurden.

<sup>2</sup> Die Angaben zum Fair Value beinhalten auch die aktuellen Grundstückswerte der genannten drei Wohnliegenschaften gemäss den Angaben der Mobimo.

### **Grundlagen der Bewertung**

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2008 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 weiteren, bei einer allfälligen Veräußerung der Liegenschaften anfallenden Kosten und Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten enthalten.

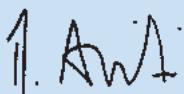
Die Ermittlung des «Fair Value» erfolgt, mit Rücksicht auf den Paragrafen 45 der IFRS/IAS 40, unter Ausklammerung von zukünftigen wertvermehrenden Investitionen und damit verbundenen Mehrerträgen.

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Wüst & Partner AG

Zürich, 18. Februar 2009



Matthias Arioli  
dipl. Ing. ETH/SIA, Partner



Patrik Schmid  
dipl. Arch. ETH, Senior Consultant

## Weitergehende Erläuterungen zur DCF-Bewertung

### Wertentwicklung

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

- Veränderungen in der Bewirtschaftungssituation sowohl auf der Einnahmeseite als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei ist insbesondere der Einfluss von Neuvermietungen bzw. das Auslaufen von Mietverhältnissen, Veränderungen in der Leerstandssituation sowie Änderungen auf Seiten der Betriebs- und Unterhaltskosten zu beachten.
- Im Berichtsjahr durchgeführte, außerordentliche Investitionen sind aufgrund deren Wegfallens in der Perspektive der Mittelabflüsse unmittelbar wertrelevant. Investitionen führen, wenn sie wertvermehrenden Charakter haben und diese auf die Mieten überwälzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinseinnahmen.
- Entwicklungen auf dem relevanten, lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen bei der Ermittlung 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 marktrechten Mietzinspotenziale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem umfangreichen Immobilienmarkt-Research von Wüst & Partner.

Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokali täten (Detailhandelsgeschäfte) werden mit Hilfe von Berechnungen von marktüblichen Umsatzzahlen plausibilisiert.

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

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

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

### Betriebs- und Unterhaltskosten

Die in den Bewertungen berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich an den Erfahrungswerten der Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie den durch die verantwortlichen Organe der Mobimo Holding AG verabschiedeten Budgets. Diese Angaben werden einerseits mit den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen aus der Bewirtschaftung plausibilisiert und mit Benchmarks aus dem Datenbankpool von Wüst & Partner verglichen.

<sup>3</sup> Die effektive Altersentwertung steht insbesondere in Abhängigkeit von der Konstruktionsart, dem Alter und dem 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 Bau- teile sowie deren Erstellungskosten und dem aktuellen baulichen Zustand der langfristige Investitionsbedarf für die Wert- erhaltung 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 (bspw. Anpassung zu 80 % an die Entwicklung des Konsumentenpreisindex) unterlegt. Bei den Betriebs- und Unterhaltskosten wird in der Regel 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	2008	2007
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	422	1 277
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	224	2 527
Sonstige Forderungen – Dritte	1 153	32
Sonstige Forderungen – Konzern	8 910	13 801
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	13	0
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	2 080	4 303
Aktive Rechnungsabgrenzung – Nahestehende	0	19
Eigene Aktien	1 415	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>14 217</b>	<b>21 959</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	561 058	393 796
– Darlehen Konzerngesellschaften	0	179 049
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>561 058</b>	<b>572 845</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>575 275</b>	<b>594 804</b>

Alle Beträge in TCHF

2008

2007

<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten – Konzern	1 113	41
Verbindlichkeiten – Nahestehende	1 630	2 362
Verbindlichkeiten – Dritte	242	610
Passive Rechnungsabgrenzung – Nahestehende	587	1 519
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	199	396
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3 771</b>	<b>4 928</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Darlehen Konzerngesellschaften	929	0
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>929</b>	<b>0</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>4 700</b>	<b>4 928</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	204 230	243 232
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	2 355	2 355
– Reserve für Agioeinzahlungen	280 673	280 438
– Reserve für eigene Aktien	1 605	0
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	62 246	41 575
– Jahresgewinn	19 466	22 276
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>570 575</b>	<b>589 876</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>575 275</b>	<b>594 804</b>

## 2.2 Erfolgsrechnung

Alle Beträge in TCHF	2008	2007
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	1 249	2 632
Beteiligungsertrag – Konzern	19 710	22 000
Beteiligungsertrag – Dritte	80	60
Finanzertrag – Konzern	227	5 761
Finanzertrag – Dritte	1	4
<b>Total Erträge</b>	<b>21 267</b>	<b>30 457</b>
Personalaufwand	-273	-1 940
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	-102	-488
Verwaltungsaufwand – Dritte	-1 173	-5 632
Zinsaufwand aus Darlehen – Konzern	-33	0
Übriger Finanzaufwand – Nahestehende	0	-12
Übriger Finanzaufwand – Dritte	-20	-2
Wertberichtigung eigene Aktien	-190	0
Steueraufwand	-10	-107
<b>Total Aufwand</b>	<b>-1 801</b>	<b>-8 181</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>19 466</b>	<b>22 276</b>

## 2.3 Anhang zur Jahresrechnung

### 1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Mai 2008 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 56 auf CHF 47 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 29. Juli 2008. Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 39,1 Mio. (Vorjahr CHF 31,2 Mio.). Per 31. Dezember 2008 beträgt das Aktienkapital CHF 204,2 Mio. und setzt sich aus 4 345 323 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 47 zusammen (vgl. 1.3 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis).

### 2. Beteiligungen

Name	Sitz	Zweck	Aktienkapital in TCHF	Beteiligungs- quote in %
Mobimo AG	Luzern	Immobiliengesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Verwaltungs AG	Küschnacht	Immobiliengesellschaft	100	100,0
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finanz	Minimalkapital	100,0
Scala Tower AG	Luzern	Ruhende Gesellschaft	100	100,0
Olmero AG	Opfikon	Informatik	208	6,44

### 3. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 6,5 Mio. für die Ausgabe von höchstens 138 252 voll libierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 47 zwecks Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitenden der Konzerngesellschaft gewährt werden.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 1 898 Optionsrechte ausgeübt, was zur Reduktion des Bestandes des bedingten Aktienkapitals gegenüber dem 31. Dezember 2008 (max. 140 150 libierte Namenaktien) führte.

### 4. Genehmigtes Kapital

Per 31. Dezember 2008 besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2010 durch Ausgabe von höchstens 360 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 47 je Aktie um maximal CHF 16,9 Mio. zu erhöhen.

### 5. Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2008 hält die Gesellschaft 10 000 eigene Aktien. Diese wurden im Oktober 2008 zu einem Durchschnittskurs von CHF 160,14 erworben.

### 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. 663bis OR)

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Erfolgsbeteiligungen			Sozial- leistungen	Leistungen für zusätzliche Arbeiten	Total 2008	Total 2007
		in bar	in Options- rechten					
VR	625	579	153	58	0	0	1 415	2 859
Urs Ledermann, Präsident VR <sup>3</sup>	109	109	22	10	0	0	250	245
Dr. Alfred Meili, Präsident VR <sup>1</sup>	200	152	26	16	0	0	394	1 430
Dr. Kurt Bättig, VR <sup>1</sup>	21	28	5	4	0	0	58	248
Brian Fischer, VR <sup>2</sup>	35	32	14	0	0	0	81	0
Wilhelm Hansen, VR <sup>2</sup>	35	32	14	6	0	0	87	0
Karl Reichmuth, VR <sup>6</sup>	81	126	30	0	0	0	237	584
Peter Schaub, VR <sup>2</sup>	41	32	14	7	0	0	94	0
Paul Schnetzer, VR <sup>3</sup>	25	9	10	3	0	0	47	0
Georges Theiler, VR	78	59	18	12	0	0	167	248
Hermann Gerber, VR <sup>5</sup>	0	0	0	0	0	0	0	104
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>1 145</b>	<b>397</b>	<b>72</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 854</b>	<b>1 689</b>
Paul Schnetzer, CEO <sup>4,7</sup>	405	200	34	79	0	0	718	1 208

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

Per 31. Dezember 2008 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.  
(Angaben nach Art. 663c OR)

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen		Total 2008	Total 2007
		ausgegebene	beschlossene		
VR	4 481	39 160	1 268	44 909	238 402
Urs Ledermann, Präsident VR <sup>3</sup>	3 125	1 741	185	5 051	4 241
Dr. Alfred Meili, Präsident VR <sup>1</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	192 533
Dr. Kurt Bättig, VR <sup>1</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	2 481
Brian Fischer, VR <sup>2</sup>	0	0	112	112	0
Wilhelm Hansen, VR <sup>2</sup>	0	0	112	112	0
Karl Reichmuth, VR <sup>6</sup>	1	29 245	241	29 487	29 634
Peter Schaub, VR <sup>2</sup>	530	0	112	642	0
Paul Schnetzer, VR <sup>3</sup>	399	5 433	356	6 188	6 431
Georges Theiler, VR	426	2 741	150	3 317	3 082
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>4 408</b>	<b>741</b>	<b>310</b>	<b>5 459</b>	<b>1 041</b>
Christoph Caviezel, CEO <sup>3</sup>	2 200	0	150	2 350	0
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomgmt. <sup>8</sup>	1 908	0	46	1 954	0
Andreas Häggerli, Leiter Entwicklung <sup>3</sup>	0	0	23	23	0
Markus Meier, CFO	300	741	91	1 132	1 041

<sup>1</sup> bis Mai 2008

<sup>4</sup> höchster Betrag

<sup>7</sup> bis September 2008

<sup>2</sup> ab Mai 2008

<sup>5</sup> bis Mai 2007

<sup>8</sup> ab Juli 2008

<sup>3</sup> ab Oktober 2008

<sup>6</sup> Im Namen der Privatbankiers Reichmuth & Co;  
Präsident VR ab Mai 2008 bis September 2008

## **8. Risikobeurteilung**

Die Erfordernisse des Risikomanagements erfüllt der Verwaltungsrat mit dem Audit & Risk Committee (AC). Die Hauptaufgabe des AC ist es, den Verwaltungsrat durch Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen zu unterstützen. Die vier Tätigkeitsbereiche des Audit & Risk Committee sind:

- Budgetierung, Abschlusserstellung, externe Revision und externe Schätzung
- Risikomanagement und Internes Kontrollsysteem (IKS), inkl. Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien (Compliance)
- Finanzierung
- Steuern

In der Berichtsperiode hat das AC zusammen mit dem Management ein Risikoinventar erstellt, welches die wesentlichen Risiken nach Risikobereichen enthält. Pro Risiko werden Risk Owner, Auswirkungen und umgesetzte Massnahmen analysiert und nach den Kriterien Wahrscheinlichkeit, finanzielle Auswirkungen und Imageschaden bewertet. Sofern nötig werden weitere Massnahmen definiert, um das beurteilte Risiko weiter zu bewirtschaften.

## **2.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**

in TCHF	2008	2007
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	81 712	63 851
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Vortrag auf neue Rechnung	81 712	63 851
	81 712	63 851

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 8. April 2009 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 auf den Seiten 98 bis 103 wiedergegebene Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsysteem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

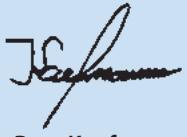
Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



**Reto Benz**

Zugelassener  
Revisionsexperte,  
Leitender Revisor



**Reto Kaufmann**

Zugelassener  
Revisionsexperte

Luzern, 18. Februar 2009



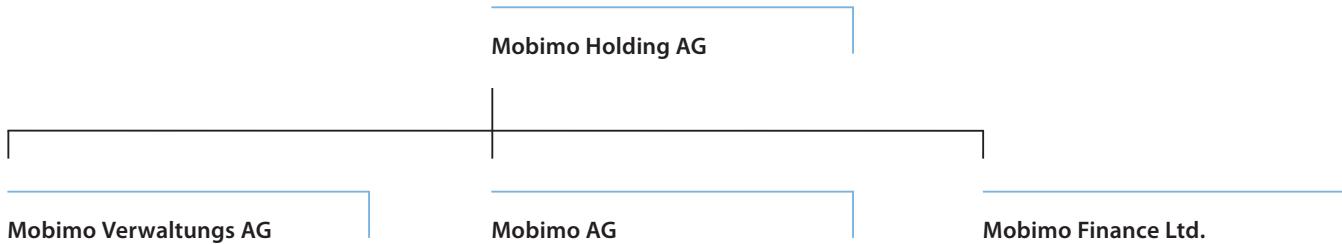
# Corporate Governance

Der Corporate-Governance-Bericht orientiert sich an der Struktur der SIX-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 2008

Die Mobimo-Gruppe besitzt folgende Rechtsstruktur und Beteiligungsverhältnisse:



Die Mobimo Holding AG mit Sitz in Luzern ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Per 31. Dezember 2008 beträgt die Börsenkapitalisierung CHF 615 Mio. bei einem Kurs von CHF 141.50.

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

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	Küschnacht	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 selbstständig beurteilt. Sie legt die Strategie fest, bestimmt Architekten, Ingenieure und Fachplaner, erarbeitet Grundkonzepte, kontrolliert die Baustellen und die Leistungen der externen Dienstleister.

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 2008 einen bedeutenden Anteil der Aktien und Optionen der Mobimo Holding AG:

Chasellas Global	9,2%
Pensionskasse des Kantons Zug	4,4%
Dr. Alfred Meili <sup>1</sup>	3,2%

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

Von den gesamten 4 345 323 ausgegebenen Aktien sind 80% (3 484 660 Titel) per 31. Dezember 2008 auch effektiv im Aktienregister eingetragen. Der Dispobestand umfasst somit rund 20%. Von den eingetragenen Aktien befinden sich rund 96% in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei rund 82% dieser Schweizer Aktien von juristischen Personen gehalten werden.

Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand verfügen total 228 Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von rund 47%.

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

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

## 2 Kapitalstruktur

### 2.1 Kapital

2008 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Nennwertrückzahlung von CHF 9.– und damit Reduktion des Nennwertes auf CHF 47.– pro Aktie;
- b) Kapitalerhöhung von CHF 0,1 Mio. durch Ausgabe von 1 000 neuen Aktien zu CHF 56 nominal und 898 neuen Aktien zu CHF 47.– nominal zufolge Optionsausübung über bedingtes Kapital.

Kapital per 31. Dezember 2008	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	204 230	4 345 323	47.00
Genehmigtes Kapital	max. 16 920	360 000	47.00
Bedingtes Kapital	max. 6 498	138 252	47.00

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 2010 das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 360 000 voll liberen 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 kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 138 252 voll liberen 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. Das Optionsprogramm wird 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
Aktienkapital per 31. 12. 2008	204 230	4 345 323	47.00
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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2008	16 920	360 000	47.00
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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2008	6 498	138 252	47.00

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

## **2.4 Aktien und Partizipationsscheine**

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2008 CHF 204 230 181 und setzt sich aus 4 345 323 voll libierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 47.– zusammen, welche alle dividendenberechtigt sind und über eine Stimme verfügen. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien.

Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

## **2.5 Genusscheine**

Die Mobimo Holding AG hat keine Genusscheine ausgegeben.

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

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

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

Per 31. Dezember 2008 sind 4% 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 begeben.

### **Optionen**

An Optionen auf Mobimo-Aktien sind per 31. Dezember 2008 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrates, nahe stehenden Dritten und der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG zugeteilten insgesamt 103 403 Optionen ausstehend. Mit diesen Optionen kann dieselbe Anzahl von voll libierten Namenaktien bezogen werden. Die Einzelheiten zu dieser Option werden in Erläuterung 36 der Konzernrechnung beschrieben.

### **3 Verwaltungsrat**

#### **3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates**

##### **Urs Ledermann, Präsident, Mitglied Immobilien-Ausschuss**

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, Zürich, der 1957 gegründeten Familienunternehmung Cleaning Store Company AG, Zürich (eine führende Textilreinigungsgruppe) 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. Zudem ist er Mitglied der Verwaltungsräte der Sada AG Zürich sowie der SCM Strategic Capital Management AG. Er ist seit dem Jahr 2003 Mitglied des Verwaltungsrates.

##### **Georges Theiler, Vizepräsident, Mitglied Immobilien-Ausschuss**

dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer,  
Nationalität CH, Wohnort Luzern

Georges Theiler wurde am 20. Mai 1949 in Luzern geboren. Er schloss das Gymnasium in Luzern ab und studierte bis 1976 an der ETH Zürich. Nach einer zweijährigen Beratungstätigkeit im Bereich Spitalplanung 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 in den Bereichen Hochbau, Tunnelbau, Generalunternehmung, Immobilienentwicklung und -verwaltung tätig. 1997 wurde die Gesellschaft an die Batigroup AG verkauft.

Seit 1997 ist Georges Theiler Inhaber der GT-Consulting, die sich auf Beratungs- und Verwaltungsratsmandate spezialisiert hat. Er ist in mehreren Verwaltungsräten als Präsident und Mitglied tätig. Seit 1995 vertritt er die FDP im Nationalrat. Im Jahr 2000 wurde er Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG.

##### **Brian Fischer,**

##### **Mitglied Audit & Risk Committee**

Rechtsanwalt und eidg. diplomierte Steuerexperte, Nationalität CH,  
Wohnort Langnau a. Albis ZH

Brian Fischer wurde am 27. Januar 1971 in Melbourne (Australien) geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums in Davos im Jahre 1990 studierte er bis 1996 an der Universität Bern. Von 1997 bis Ende 2000 war er als Steuer- und Rechtsberater bei PricewaterhouseCoopers AG tätig. Seit Anfang 2001 ist er im Bereich Investment Banking der Bank Vontobel AG tätig. Er hat Mobimo beim IPO 2005 und bei den Kapitalerhöhungen 2006 und 2007 beraten. Er ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrates.

##### **Wilhelm Hansen,**

##### **Mitglied Audit & Risk Committee**

lic. rer. pol., Unternehmensberater,  
Nationalität CH, Wohnort Basel

Wilhelm Hansen ist am 30. August 1953 geboren. Nach 25-jähriger Tätigkeit im Bereich von Kapitalanlagen (bei der damaligen SBG als Anlageberater, als Leiter der Wertschriftenabteilung der Basler Versicherungen und als Teilhaber der Privatbank Baumann & Cie) spezialisierte er sich 2002 als selbständiger Unternehmensberater in den Bereichen Organisations- und Strategieentwicklung sowie Corporate Governance. Daneben übt er verschiedene Mandate aus. So ist er heute u.a. Präsident des Bankrates der Basellandschaftlichen Kantonalbank. Er ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrates.

**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 Hypothekargeschäft operierenden Instituts. Bereits in jungen Jahren hatte Karl Reichmuth das eidg. Buchhalterdiplom sowie den Ausweis eines Finanzanalysten an der New York University erworben. Es folgten Kurse und Seminare bei IMD Lausanne, INSEAD Fontainebleau und das Senior-Manager-Programm an der Harvard University in Boston.

Vor dreizehn 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.

**Peter Schaub,****Vorsitzender Audit & Risk Committee**

Rechtsanwalt, Nationalität CH,  
Wohnort Uster ZH

Peter Schaub wurde am 4. Dezember 1960 in Zürich geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums in Zürich studierte er Jurisprudenz an der Universität Zürich und schloss das Studium 1987 mit dem Lizentiat ab. 1987/88 war er als juristischer Mitarbeiter in der Anwaltskanzlei Schellenberg Wittmer in Zürich tätig und im Jahr 1990 erwarb er das zürcherische Anwaltspatent. Zwischen 1990 und 1993 war Peter Schaub als Steuerkommissär für den Kanton Zürich tätig, und seit 1994 ist er Partner der Steuer- und Anwaltspraxis Weber Schaub & Partner in Zürich.

Weiter hält er verschiedene Verwaltungsratsmandate, unter anderem bei der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen, der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG, Uetikon a. See und der Rüegg Cheminée AG, Zumikon. Er ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrates.

**Paul Schnetzer,****Vorsitzender Immobilien-Ausschuss**

Unternehmer, 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 zum CEO der Mobimo-Gruppe befördert. Er leitete zudem direkt den Bereich Immobilieneinkauf. Er verfügt über ein breites fachliches Know-how und grosse praktische Erfahrung in allen Bereichen. Seit 1. Oktober 2008 ist er Mitglied des Verwaltungsrates.

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

**Urs Ledermann** besitzt privat und über seine Gesellschaften Ledermann AG Beteiligungen und Immobilien, Sihl Liegenschaften AG und Ledermann Liegenschaften AG ein eigenes Immobilienportefeuille mit Schwerpunkt in der Stadt Zürich. Potenziellen Interessenkonflikten wird durch entsprechende organisatorische und vertragliche Vorkehrungen Rechnung getragen. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten ist in einer schriftlichen Vereinbarung u.a. festgehalten, keine weiteren Verwaltungsratsmandate bei anderen Immobiliengesellschaften anzunehmen und sämtliche Transaktionen in Aktien von Immobiliengesellschaften an Mobimo zu melden. Ferner orientiert Urs Ledermann den Immobilien-Ausschuss über die an ihn und seine Gesellschaften gerichteten Angebote zum Kauf von Liegenschaften und räumt Mobimo den Vortritt ein.

Analoge Vereinbarungen bestehen für alle Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

**Georges Theiler** ist für die Implenia AG beratend tätig.

**Wilhelm Hansen** ist Präsident des Bankrates der Basellandschaftlichen Kantonalbank und besitzt 20% der Aktien an der Tarimo AG, Basel. Diese Gesellschaften halten bzw. finanzieren Liegenschaften.

**Peter Schaub** übt Verwaltungsratsmandate bei der CPH Chemie + Papier Holding AG und der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG aus. Diese Gesellschaften halten unter anderem Betriebs- sowie Entwicklungsliegenschaften (CPH) sowie Anlage-liegenschaften (UBV).

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 dauern-den 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 sieben Mitglieder) zusammen und wird jeweils an der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtszeit der Mitglieder des Verwaltungsrates endet am Tag der entsprechenden ordentlichen Generalversammlung. Sie sind nach Ablauf der Amtszeit sofort wieder wählbar.

### **3.5 Interne Organisation**

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selber und hat Urs Ledermann zu seinem Präsidenten und Georges Theiler zu seinem Vizepräsidenten bestimmt.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist, und entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

2008 wurden insgesamt 10 ordentliche und ausserordentliche Sitzungen abgehalten. Der Verwaltungsrat war jeweils vollzählig anwesend.

Der CEO und der CFO und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrates zeitweise teil, wobei der Verwaltungsrat immer zuerst ohne diese Personen tagt. Der Präsident entscheidet über den Bezug von Mitarbeitern oder externen Beratern zur Behandlung von spezifischen Themen. Im Berichtsjahr wurde ein Immobilien-Ausschuss und ein Audit & Risk Committee gebildet, denen jeweils 3 Verwaltungsräte angehören.

Der Verwaltungsrat bezweckt mit dem Immobilien-Ausschuss die erfolgreiche Umsetzung der von ihm jährlich zu beschliessenden, strategischen Investitions- und Devestitionsziele. Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Immobilien-Ausschuss und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf sind im Organisationsreglement der Mobimo Holding AG festgelegt. Der Immobilien-Ausschuss setzt sich zum Ziel, ein möglichst breites Immobilien-Know-how in den Verwaltungsrat einzubringen durch

- permanente Marktbeobachtungen,
- den Ausbau des Netzwerkes zu Investoren usw.,
- die enge Zusammenarbeit mit dem Management,
- regelmässige Informationen an den Verwaltungsrat.

Der Immobilien-Ausschuss erfüllt drei Funktionen, nämlich

- den Entscheid über Immobilien-Einkäufe und Devestitionen im Rahmen seiner Kompetenzen,
- die Antragstellung an den Verwaltungsrat für Einkaufsgeschäfte, die in dessen Kompetenzen liegen, und
- die Aufsicht im Anlage- und Entwicklungsgeschäft.

Die dem Verwaltungsrat gemäss Organisationsreglement und Gesetz zugewiesenen Pflichten und Kompetenzen verbleiben dem Verwaltungsrat als Gesamtremium. Die Hauptaufgabe des Audit & Risk Committee ist es, den Verwaltungsrat durch Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen zu unterstützen. Die vier Tätigkeitsbereiche des Audit & Risk Committee sind:

- Budgetierung, Abschlusserstellung, externe Revision und externe Schätzung,
- Risikomanagement und internes Kontrollsysteem (IKS) inkl. Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien (Compliance),
- Finanzierung,
- Steuern.

### **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 sowie des Liegenschaftenschäzers,
- d) Beschlüsse über die Gründung sowie den Erwerb und die Veräußerung von Konzern- oder Beteiligungsgesellschaften,
- e) Initiierung von Geschäftsbeziehungen der Mobimo-Gruppe zu wichtigen Dritt- partien,
- 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 Liegenschaftentransaktionen mit einer Gesamtsumme von über CHF 30 Mio. übt der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG aus, solche zwischen CHF 10 und 30 Mio. der Immobilien-Ausschuss. Operative Entscheidungen betreffend Liegenschaftentransaktionen bis zu einem Investitionsvolumen von CHF 10 Mio. sind an die Geschäftsleitung delegiert.

### 3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Unter der Leitung des Verwaltungsratspräsidenten werden alle zwei Wochen Koordinations- und Informationssitzungen mit dem CEO abgehalten.

Der Immobilien-Ausschuss trifft sich in der Regel im 3-Wochen-Rhythmus zu Sitzungen. Der Präsident kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Der CEO nimmt üblicherweise an den Sitzungen teil. Über jede Sitzung ist ein Protokoll zu erstellen, welches dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Das Audit & Risk Committee trifft sich an mindestens zwei ordentlichen Sitzungen jährlich. An seinen Sitzungen behandelt das Audit & Risk Committee u.a. die Jahres- und Halbjahresabschlüsse, Berichte der externen Revisoren und der externen Schätzer, wesentliche rechnungslegungs-technische, rechtliche, steuerliche und regulatorische Angelegenheiten sowie weitere verlangte Berichte und das Risikomanagement/IKS.

Der Vorsitzende kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Das Audit & Risk Committee kann je nach Bedarf Mitglieder der Geschäftsleitung, andere Mitarbeiter, externe Berater oder Revisoren an seine Sitzungen einladen oder sie auffordern, sich mit Mitgliedern oder Beratern des Audit & Risk Committee zu treffen. Der CFO nimmt üblicherweise an den Sitzungen teil. Über jede Sitzung ist ein Protokoll zu erstellen, welches dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Der Gesamtverwaltungsrat wird vierteljährlich mittels Management Report umfassend über die Bereiche Finanzlage/Budgeterreicherung, 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 und der Liegenschaftenschätzer werden auch sonst regelmässig beigezogen, um grössere Transaktionen zu beurteilen.

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

#### Dr. Christoph Caviezel

CEO, Dr. iur., Rechtsanwalt,  
Nationalität CH, Wohnort Zürich

Christoph Caviezel, von Laax GR, wurde am 19. August 1957 geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums in Chur erwarb er 1980 das Lizenziat der Rechte in Fribourg. Anschliessend folgte das Rechtsanwalts-patent des Kantons Graubünden und 1988 die Promotion zum Dr. iur. Nach einigen Jahren der Tätigkeit als Rechtsanwalt übernahm er 1986 die Leitung der Immobilien-abteilung der SBB in Luzern. 1995 wechselte er zur börsenkotierten Intershop Holding AG und wurde 1999 Mitglied der Geschäftsleitung, zuständig für die Immobilien Schweiz. Ab 2001 führte er die Intershop als CEO und war seit 2003 auch Mitglied des Verwaltungsrates.

Seit 1. Oktober 2008 ist Christoph Caviezel CEO der Mobimo-Gruppe und leitet direkt die Abteilung Einkauf und Devestition. Er ist Mitglied des Investment Committee der Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA), Zürich.

**Peter Grossenbacher**

Leiter Portfolio Management, Master of Advanced Studies Zürcher Fachhochschule in Real Estate Management und dipl. Immobilientreuhänder, Nationalität CH, Wohnort Weisslingen ZH

Peter Grossenbacher wurde am 10. November 1969 in Schaffhausen geboren. Nach einer bautechnischen Grundausbildung und der Erlangung des Bauführerdiploms arbeitete er in der Bau- und Immobilienbranche in verschiedenen Unternehmungen. Seit 2002 ist er für Mobimo tätig. Während fünf Jahren leitete er den Bereich Projektmanagement mit primärer Verantwortung für die Entwicklung und Realisierung von hochwertigem und ökologisch gebautem Wohneigentum an guten Lagen. Seit Juli 2008 ist Peter Grossenbacher Leiter Portfolio Management.

**Andreas Häggerli**

Leiter Entwicklung, dipl. Architekt HTL, Nationalität CH, Wohnort Scheuren BE

Andreas Häggerli wurde am 22. Juni 1957 in Brüttelen BE geboren. Nach der Ausbildung als dipl. Arch. HTL durchlief er während 12 Jahren verschiedene Positionen im Architekturbereich (Entwicklung/Projektmanagement/Vermarktung/Leitung eines Architekturbüros). Bei der Göhner Merkur AG arbeitete er als Leiter des Immobilienhandelsbereichs, war verantwortlich für Immobilien-Devestitionen sowie die Führung und Restrukturierung eines Teilbereiches der Generalunternehmung. Bei der Livit AG führte er als Mitglied der Geschäftsleitung den Bereich Immobilien Consulting Schweiz (Development / Immobilienhandel / Bautreuhand / Erstvermietung). Zuletzt entwickelte, realisierte und leitete er das D4 Business Center Luzern in Root, ein Engagement von Suva Asset Management.

Seit 1. Oktober 2008 leitet er die Abteilung Entwicklung und ist damit für den gesamten Bereich Immobilienentwicklung, Realisierung und Verkauf von Immobilien verantwortlich.

**Markus Meier**

CFO, dipl. Wirtschaftsprüfer, Nationalität CH, Wohnort Winterthur ZH

Markus Meier wurde am 6. Juli 1964 in Winterthur geboren. Nach der betriebswirtschaftlichen Ausbildung an der Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule in Zürich mit dem Abschluss Betriebsökonom FH durchlief er bei Arthur Andersen AG die Ausbildung zum dipl. Wirtschaftsprüfer. Ab 1995 bis 1999 übte er bei Arthur Andersen in Zürich und St. Gallen leitende Funktionen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Unternehmensberatung aus. Von 1999 bis 2003 war er als Group Controller für die finanziellen und steuerlichen Belange der BZ Gruppe Holding Aktiengesellschaft, Wilen, sowie für mehrere börsenkotierte und private 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. Markus Meier wird Mobimo Ende Februar 2009 verlassen. Sein bisheriger Stellvertreter und Leiter Controlling, Manuel Itten, wird ab 1. März 2009 die CFO-Funktion übernehmen.

**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 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

### 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, Aktiendarlehen, offene und stille Reserven) dem Verwaltungsrat, nahe stehenden 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 Unterschreitung 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 Verwaltungsratshonoraren 2008 wurden 46 % als Fixhonorare und 43 % als variable Entschädigungen in bar und 11 % in Optionen ausgerichtet. Von den Vergütungen im Berichtsjahr an die Geschäftsleitung wurden 71 % als Fixhonorare und 25 % als variable Entschädigungen in bar und 4 % 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).

## **7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen**

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

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

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

Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu. Die Einladungen zur Generalversammlung erfolgen mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsblatt. Überdies werden unter Beachtung derselben Frist an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre persönliche Einladungen verschickt. In der Einladung sind alle Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrates und allfälliger Aktionäre, welche die Durchführung der Generalversammlung verlangt haben, anzugeben.

Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist auf diese Auflegung und auf das Recht der Aktionäre hinzuweisen, die Zustellung dieser Unterlagen zu verlangen.

### **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. April 2009 ist der 26. März 2009. Die Generalversammlung 2010 findet am 5. Mai 2010 in Luzern statt.

### **7.1 Angebotspflicht**

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und damit zusammen mit den Papieren, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 1/3 % der Stimmrechte, ob ausübar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Aktien der Gesellschaft (Art. 32 BEHG).

Aus Gründen des BewG hat die Gesellschaft gegenüber den Bewilligungsbehörden auf die Aufnahme einer statutarisch zulässigen «Opting out»- oder «Opting up»-Klausel verzichtet. Es gilt somit die gesetzliche Regelung nach Art. 32 BEHG betreffend die Pflicht zur Unterbreitung eines Angebots.

### **7.2 Kontrollwechselklauseln**

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

## 8. 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 26 000.– Das Honorar von Wüest & Partner (Liegenschaftenschätzer) betrug im Berichtsjahr insgesamt CHF 0,1 Mio.

### 8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

In der Berichtsperiode wurde ein Audit & Risk Committee (AC) eingeführt, welches u. a. die folgenden Aufgaben übernimmt:

- Das AC überprüft den jährlichen Revisionsplan und -umfang und beurteilt die Leistung, die Honorierung sowie die Unabhängigkeit der externen Revisoren und gibt dem VR eine Empfehlung ab.
- Das AC beurteilt die Einstufung der Risiken von Falschdarstellungen in der Jahresrechnung durch die Geschäftsleitung und die externen Revisoren und beurteilt und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.

## 9. Informationspolitik

- Das AC diskutiert mit der Geschäftsleitung und den externen Revisoren den revidierten Jahresabschluss sowie den Zwischenabschluss und nimmt eine kritische Analyse insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle vor. Das AC entscheidet, ob der Einzel- und Konzernabschluss dem VR zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden kann, bevor der VR diesen genehmigt und publiziert.
- Das AC diskutiert mit den externen Revisoren wesentliche im Rahmen der Revision aufgetauchte Probleme sowie alle Management Letters oder andere bedeutende Berichte über das IKS, die von den externen Revisoren verfasst oder deren Verfassung von ihnen vorgeschlagen werden, sowie die Antworten der Geschäftsleitung auf solche Berichte, berichtet an den VR gegebenenfalls mit Vorschlägen für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.
- Das AC diskutiert mit der Geschäftsleitung und den externen Revisoren deren Einschätzung der allgemeinen Qualität der Rechnungslegungspolitik der Mobimo, die in der Finanzberichterstattung zur Anwendung kommt, nimmt eine kritische Analyse vor und berichtet an den VR.

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 3. März 2009 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2008 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 SIX Swiss Exchange.

Im Weiteren untersteht die Gesellschaft der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 72 des Kotierungsreglements.

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

### Kontakt

Dr. Christoph Caviezel  
CEO  
Tel. +41 44 397 11 56  
[christoph.caviezel@mobimo.ch](mailto:christoph.caviezel@mobimo.ch)

Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise behandelnden AC- oder Verwaltungsratssitzungen persönlich oder telefonisch teil.

## 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



