



GESCHÄFTSBERICHT 2009

MOBIMO HOLDING

Mobimo-Gruppe (konsolidiert)		2009	Restated 2008
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	25,2	22,4
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	63,1	57,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	9,3	9,0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	98,5	77,9
Gewinn	CHF Mio.	62,6	45,0
Eigenkapitalrendite ¹		8,0 %	5,9 %
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	55,6	38,3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ²		7,1 %	5,0 %
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	1 147,9	892,4
Anlageobjekte Wohnliegenschaften ³	CHF Mio.	135,0	157,5
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	211,3	104,0
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	383,3	334,5
Total Liegenschaften	CHF Mio.	1 877,5	1 488,4
Leerstand Anlageobjekte		6,7 %	6,1 %
Diskontierungssatz für Neubewertung		4,98 %	4,98 %
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen) ⁴		59,3	52,1
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		3,1 %	3,5 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,1	5,9
Eigenkapitalanteil		48 %	52 %
Net Gearing ⁵		89 %	76 %
Mobimo-Aktie			
Anzahl ausstehende Aktien		5 049 179	4 335 323
Gewinn je Aktie	CHF	14.09	10.37
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	12.51	8.82
Kapitalrückzahlung mittels Nennwertreduktion ⁶	CHF	9.00	9.00
Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung)		5,1 %	6,4 %
Ausschüttungsquote		73 %	87 %
Nominalwert pro Aktie	CHF	38.00	47.00
Aktienkapital	CHF Mio.	192,0	204,2
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen ⁷	CHF	180.29	177.77
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	176.10	141.50
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	889.9	614.9
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	926,9	784,2

¹ Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode.

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

³ Die Reduktion 2009 stammt hauptsächlich aus der Anwendung von IAS40 revised und der daraus folgenden Umgliederung der Baulandanteile in die Liegenschaften im Bau (Erläuterung 7 der Konzernrechnung).

⁴ Entwicklung Personalbestand siehe auch Erläuterung 28.

⁵ Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital.

⁶ Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2009 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 5. Mai 2010.

⁷ Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen auch ausgeübt werden.



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Horgen, «SeeRenade»
Stockerstrasse 27 – 29



Kennzahlen im Überblick	1
Über Mobimo	4
Firmenportrait	6
Konzernstruktur und Meilensteine	7
Verwaltungsrat / Geschäftsleitung	8
Strategie / Portfolio	10
Angaben zur Aktie	12
Zum Geschäftsjahr 2009	14
Brief an die Aktionäre	16
Jahresbericht	18
Integration der LO Holding Lausanne-Ouchy SA	20
Finanzbericht	28
Konzernrechnung	30
• Konsolidierte Bilanz	30
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	32
• Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	33
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	34
• Konsolidierte Geldflussrechnung	35
• Anhang zur Konzernrechnung	36
• Segmentberichterstattung	44
Detailangaben zum Immobilienportfolio	84
• Angaben zur Promotion	84
• Geografische Verteilung der Promotion	85
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	86
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	94
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	96
• Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften	96
• Angaben zu den Beteiligungen	96
• Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften nach Wirtschaftsräumen	98
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	99
Bericht des Liegenschaftenschätzers	100
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	104
• Bilanz	104
• Erfolgsrechnung	106
• Anhang zur Jahresrechnung	107
• Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	109
• Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	110
Corporate Governance	112
Adressen	128

Titelseite

Anlageobjekt
Geschäftsliegenschaft

Lausanne, «Les Mercier A»
Voie du Chariot 6





ÜBER MOBIMO

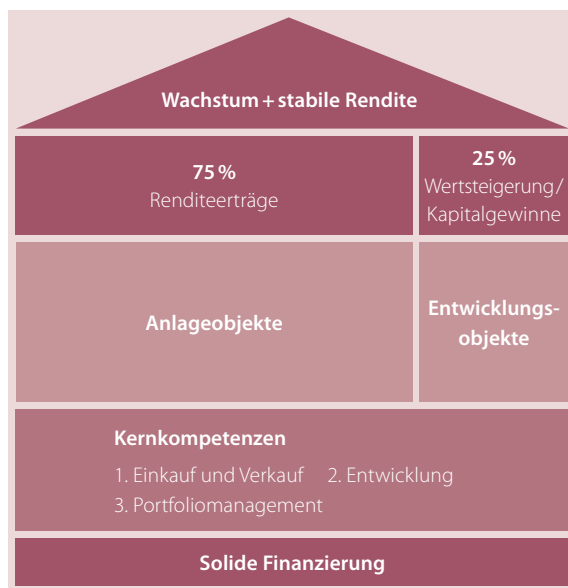
Anlageobjekt
Mietwohnungen

Zürich, «Secret Garden»
Manessestrasse 190/192



Mobimo – eine führende schweizerische Immobiliengesellschaft

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange börsennotiert. Heute gehört Mobimo zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Nach dem Zusammenschluss mit der LO Holding Lausanne-Ouchy SA Ende 2009 gehört Mobimo sowohl in der Deutschschweiz als auch in der Westschweiz zu den grössten Marktteilnehmern. Anlagen und Investitionen werden primär an attraktiven Standorten in den Wirtschaftszentren Zürich, Luzern / Zug, Basel, Aarau, Lausanne / Genf und St. Gallen getätigt.



Mit diesem Geschäftsmodell unterscheidet sich Mobimo wesentlich von anderen Marktteilnehmern.

Geschäftsmodell vereint stabile Renditen mit Wachstum

Ausgehend von einer soliden Finanzierung mit einem hohen Eigenkapitalanteil von mindestens 40 % plant, baut und unterhält Mobimo einerseits renditeorientierte Anlageobjekte und realisiert andererseits Entwicklungsobjekte mit beachtlichem Gewinnpotenzial.

Basierend auf ihren drei Kernkompetenzen Einkauf / Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement ist es Mobimo gelungen, ein hochwertiges Anlageportfolio bestehend aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis mit stabilen Erträgen aufzubauen. Aus der gut gefüllten Projektpipeline entstehen laufend neue Anlageobjekte und attraktive Stockwerkeigentumswohnungen, mit deren Verkauf Kapitalgewinne erzielt werden.

Attraktives Portfolio

Das kombinierte Immobilienportfolio umfasst per 31. Dezember 2009 139 Liegenschaften im Wert von rund CHF 1 878 Mio., davon entfallen CHF 1 283 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 595 Mio. auf Entwicklungsobjekte. Der Nutzungsmix wird laufend optimiert und der Wohnanteil durch die Planung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftenportfolio schrittweise erhöht. Ziel ist es, mittelfristig je zu einem Drittel in Geschäftsliegenschaften, Wohnimmobilien sowie Gewerbeliegenschaften (Gewerbe, Detailhandel, Spezialnutzungen) investiert zu sein.

Gesicherte Erträge

Rund drei Viertel des Immobilienportfolios sind in Anlageobjekte investiert, welche sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungen breit diversifiziert sind. Die Mietfläche von 506 000 m² Fläche generiert ein Mietertragspotenzial von rund CHF 92 Millionen per Ende 2009. Damit ist ein Grossteil der Einkünfte stabil und berechenbar. Dank des eigenen Portfoliomanagement-Teams ist eine hohe Marktnähe gewährleistet und Mobimo kann rasch auf Marktänderungen reagieren.

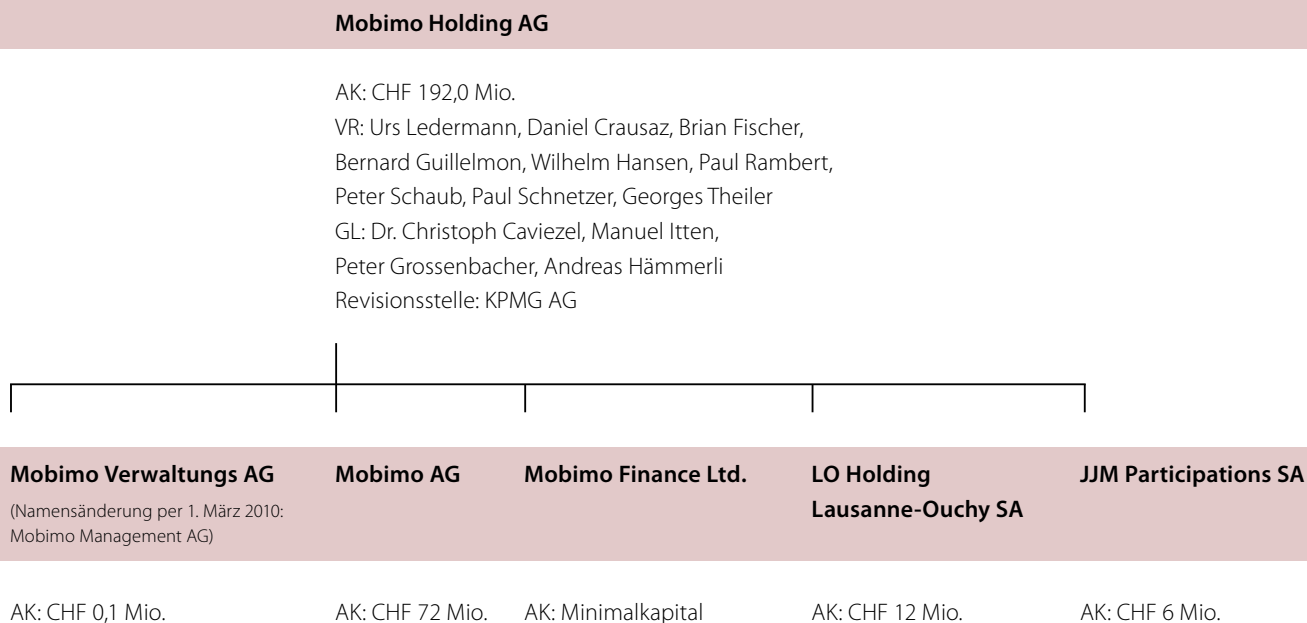
Entwicklungsobjekte mit Wertsteigerungspotenzial

Derzeit plant und realisiert Mobimo Anlage- und Promotionsobjekte mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 610 Mio., wovon rund ein Drittel in den Mobimo Tower in Zürich-West, dem momentan grössten Projekt der Gruppe, investiert werden.

Attraktive Ausschüttungsrendite

Mobimo weist konstant eine hohe Ausschüttung aus. Seit dem Börsengang 2005 wurden jedes Jahr CHF 9.00 in Form einer verrechnungssteuerfreien Nennwertrückzahlung an die Mobimo-Aktionäre ausbezahlt. Die Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung) der letzten fünf Jahre beträgt rund 5 %.

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 wurde das Aktienkapital der Mobimo Holding AG auf CHF 181,1 Mio. aufgestockt.

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.

2009

Am 9. November 2009 wurde das Umtauschangebot der Mobimo Holding AG für die LO Holding Lausanne-Ouchy SA erfolgreich vollzogen. Die Mobimo hält somit knapp 99% der LO-Aktien. Zur Durchführung der Wandlung wurde das Aktienkapital um CHF 26,9 Mio. erhöht.



Georges Theiler

Vizepräsident des Verwaltungsrates
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

Bernard Guillelmon

Mitglied des Verwaltungsrates
(seit Dezember 2009)

Urs Ledermann

Präsident des Verwaltungsrates
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

Brian Fischer

Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied des
Audit & Risk Committee

Wilhelm Hansen

Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied des
Audit & Risk Committee

Daniel Crausaz

Mitglied des Verwaltungsrates
(seit Dezember 2009)



Paul Rambert

Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied des Immobilien-Ausschusses
(seit Dezember 2009)



Peter Schaub

Mitglied des Verwaltungsrates
Vorsitzender des
Audit & Risk Committee



Paul Schnetzer

Mitglied des Verwaltungsrates
Vorsitzender des Immobilien-
Ausschusses



Dr. Christoph Caviezel

Vorsitzender der Geschäftsleitung,
CEO



Peter Grossenbacher

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiter Portfoliomanagement



Manuel Itten

Mitglied der Geschäftsleitung,
CFO
(seit März 2009)

Andreas Hämmerli

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiter Entwicklung

Qualitatives Wachstum

Mobimo strebt einen weiteren schrittweisen Ausbau ihres Immobilienportfolios an. Der Ausbau erfolgt primär durch den Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio sowie 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 zukunftssträchtige Standorte der Schweiz. Darunter verstehen wir in erster Linie die Wirtschaftsräume Zürich, Luzern/Zug, Basel, Aarau, 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 einen Viertel.

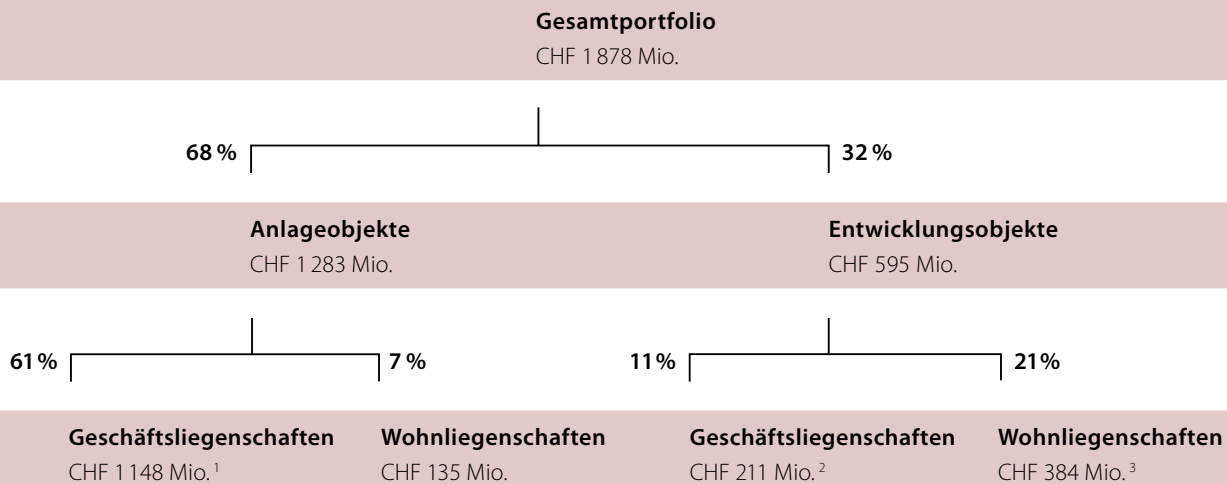
Solide Finanzierung

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

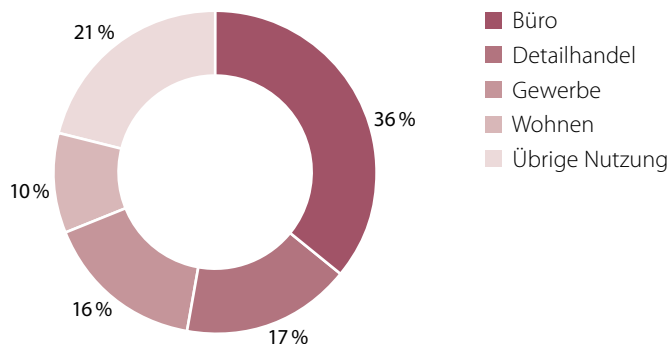
Rentable Anlage

Die Mobimo-Aktie wirft regelmässig eine Dividende ab. Sie zeichnet sich durch eine stetige Wertentwicklung und eine hohe Ausschüttungsquote aus.

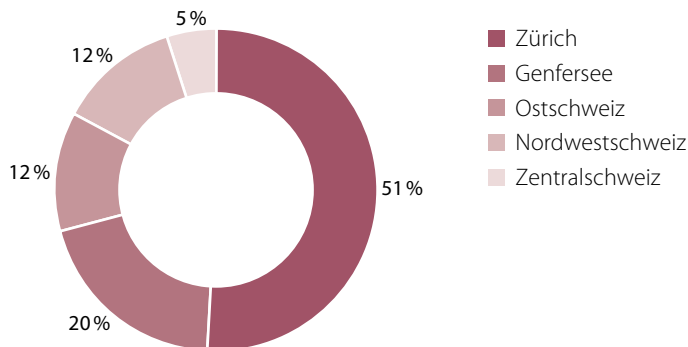
IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.12.2009



NUTZUNGSMIX PORTFOLIO PER 31.12.2009⁴



VERTEILUNG PORTFOLIO NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN⁵



¹ Inkl. selbstgenutzte Liegenschaften.

² Inkl. Geschäftsliegenschaft Zürich, Turbinenstrasse, Hotel (Mobimo Tower); Horgen, Seestrasse 80 (Parkhaus) und Lausanne, Rue de Geneve 7 (Anlageliegenschaften im Bau) als Entwicklungen für das eigene Portfolio.

³ Inkl. Wohnliegenschaften Adliswil, Wilacker II; Horgen, Seestrasse 43–45; Lausanne, Beau Séjour 8; Zürich, Katzenbachstrasse II und Zürich, Manessestrasse (Anlageliegenschaften im Bau) als Entwicklungen für das eigene Portfolio.

⁴ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart.

⁵ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen.

I. Übersicht

Anzahl Aktien

Anzahl Aktien per 31. Dezember	2009	2008	2007	2006	2005
Aktienkapital (in TCHF)	192 035	204 230	243 232	225 346	192 411
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	5 053 552	4 355 323	4 343 425	3 466 860	2 600 145
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	38	47	56	65	74
Davon eigene Aktien	4 373	10 000	0	0	0
Anzahl ausstehende Namenaktien	5 049 179	4 345 323	4 343 425	3 466 860	2 600 145

Kennzahlen der Aktie

Kennzahlen in CHF per 31. Dezember	2009	2008	2007	2006	2005
Gewinn pro Aktie	14.09	10.37	12.88	12.62	15.62
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	12.51	8.82	9.56	8.27	10.51
NAV pro Aktie, nach Optionen	180.29	177.37	178.95	175.91	174.54
Bruttodividende (Nennwertrückzahlung) ¹	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung)	5,1 %	6,4 %	4,9 %	4,6 %	4,8 %
Ausschüttungsquote	73 %	87 %	75 %	76 %	65 %

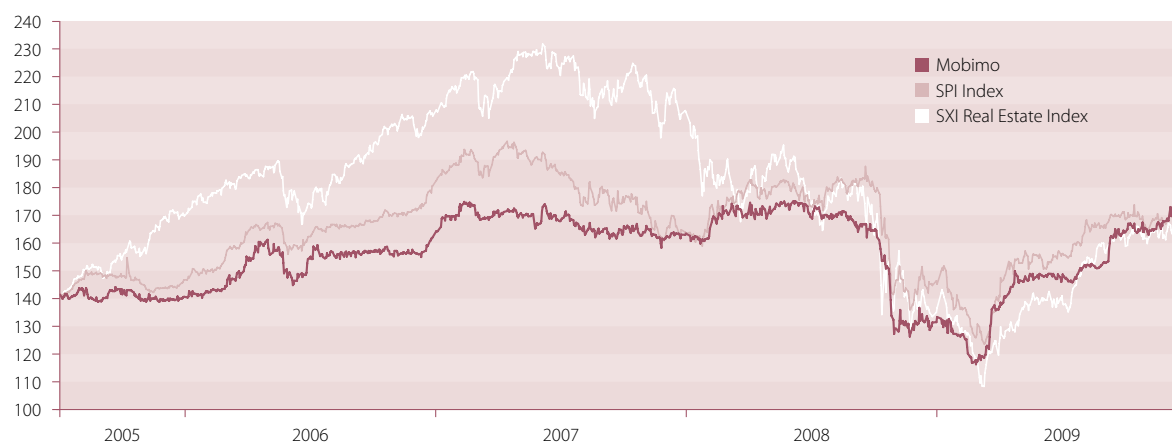
Kennzahlen der Aktie

Börsenkurse in CHF pro Aktie	2009	2008	2007	2006	2005
Höchst	176.60	183.79	192.20	186.22	166.55
Tiefst	116.30	126.29	166.16	162.09	160.43
Jahresendkurs	176.10	141.50	182.00	198.00	188.50
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	5 920	3 370	3 047	3 137	1 792
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in CHF Mio.)	889,9	614,9	790,5	686,4	490,1

Die Namenaktien der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich im Main Caps Segment gehandelt. Valorensymbol: MOBN / Valor: 1110887 / ISIN-Code: CH0011108872, Bloomberg: MOBN SW Equity / Reuters: MOBN.S
Aktuelle Börsendaten finden Sie auf www.mobimo.ch

II. Entwicklung des Aktienkurses

23. Juni 2005 bis 31. Dezember 2009



¹ Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2009 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 5. Mai 2010.

Der Kurs der Mobimo-Aktie steigerte sich im Jahr 2009 um 24,5% von CHF 141.50 auf CHF 176.10. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 9.00 pro Aktie, in Form einer Nennwertrückzahlung am 30. Juni 2009, erzielte die Mobimo-Aktie über das gesamte Jahr betrachtet eine Total-Performance von 30,8%. Per 31. Dezember 2009 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 176.10 um 2,3% unter dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 180.29.

Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen entwickelten sich 2009 positiv. Im Durchschnitt wurden täglich 5920 (VJ 3370) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von TCHF 880 (VJ TCHF 545) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie 2009 einen Jahresumsatz von CHF 230 Mio. (VJ CHF 143 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

III. Aktionariat

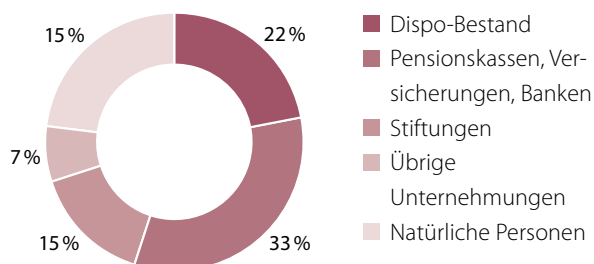
Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2009 mehr als drei Prozent des Aktienkapitals:

Reichmuth & Co Investmentfonds AG¹, 5,77%,
Dr. Alfred Meili², 5,62%,
Pensionskasse des Kantons Zug, 3,80%,

Free float per 31. Dezember 2009 (gem. Definition SIX Swiss Exchange): 94 %

Aktionärsstruktur



IV. Ausschüttungspolitik

Mobimo weist konstant eine hohe Ausschüttung aus. Seit dem Börsengang 2005 wurden jedes Jahr CHF 9.00 in Form einer verrechnungssteuerfreien Nennwertrückzahlung an die Mobimo-Aktionäre ausbezahlt. Die durchschnittliche Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung) der letzten 5 Jahre lag bei rund 5%.

V. Kommunikation

Mobimo informiert mit einem Geschäftsbericht und einem Halbjahresbericht in deutscher, englischer und französischer Sprache über den Geschäftsgang. Kursrelevante Tatsachen werden im Rahmen der Ad-hoc-Publizität veröffentlicht.

Auf der Website www.mobimo.ch finden Sie laufend aktualisierte Informationen über unser Unternehmen, über die Aktie, Termine sowie Antworten auf gängige Fragen.

Die Geschäftsberichte und Halbjahresberichte der Mobimo Holding AG werden aus ökologischen und ökonomischen Gründen nur auf Wunsch in gedruckter Form per Post versendet.

VI. Kontaktadressen und Kalender

Mobimo Holding AG
Dr. Christoph Caviezel, CEO
Manuel Itten, CFO
Tel. +41 44 397 11 86
ir@mobimo.ch

Aktienregister

Tel. +41 44 809 58 58
info@sharecomm.ch

Generalversammlung:
5. Mai 2010, KKL Luzern

Finanzberichterstattung:
1. Halbjahr 2010: 25. August 2010

¹ Die Aktionärsgruppe Reichmuth & Co Investmentfonds AG umfasst Chasellas Global, Reichmuth Alpin und Reichmuth Voralpin

² Inkl. der von Dr. Alfred Meili vertretenen Aktionärsgruppe





ZUM GESCHÄFTSJAHR 2009

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Horgen, «Visidea I»
Stockerstrasse 40–42



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2009 vorzulegen. Die Berichtsperiode war ein strategisch wie operativ ausgezeichnetes Jahr für Mobimo. Wir konnten wesentliche Vorhaben erfolgreich umsetzen und die Leistungsfähigkeit der Gruppe weiter erhöhen. Insgesamt resultierte ein Reingewinn von CHF 62,6 Mio. (Vorjahr 45,0) bzw. ein Gewinn pro Aktie von CHF 14.09 (10.37). Damit sind wir zum fünften aufeinanderfolgenden Mal in der Lage, unseren Aktionären eine attraktive Nennwertrückzahlung von neun Franken pro Aktie vorzuschlagen.

Mobimo hat im Berichtsjahr die im Vorjahr angepassten strategischen Leitlinien in Taten umgesetzt. Wichtigster Meilenstein war der Zusammenschluss mit der LO Holding Lausanne-Ouchy SA (LO), einem führenden Westschweizer Immobilienunternehmen. Neben einer weiteren Diversifikation unseres Portfolios wurde damit der strategische Eintritt in den Wirtschaftsraum Lausanne/Genf, den wir als zukunftssträftig erachten, erfolgreich vollzogen. Beim Portfolio der LO im Wert von CHF 393 Mio. handelt es sich um hochwertige Geschäfts-, Detailhandels- und Wohnliegenschaften im Stadtzentrum von Lausanne. Zudem verfügt das ehemalige Gewerbe-Areal «Le Flon» noch über erhebliches Entwicklungspotenzial. Und mit der Integration des erfolgreichen Lausanner Teams sind wir gut gerüstet, um unsere Aktivitäten im Immobilienmarkt am Genfersee auszubauen.

Gleichzeitig gelang es im Berichtsjahr, die Basis für eine Erhöhung des Wohnanteils in unserem Anlage-Portfolio zu legen. Zurzeit fliessen rund CHF 150 Mio. in den Bau von attraktiven Mietwohnungen an guten Lagen im Grossraum Zürich und in Lausanne. Schliesslich gelang es, unsere Pipeline mit vielversprechenden Projekten zu ergänzen und damit die Grundlage für zukünftiges Wachstum zu schaffen.

Von der Wirtschaftskrise wenig belastet

2009 waren die Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise auch bei Mobimo spürbar – sowohl im Positiven wie im Negativen. Einerseits sorgten die günstigen Hypothekarzinsen und die hohe Nachfrage nach Sachwerten, verbunden mit einer nach wie vor zuversichtlichen Konsumentenstimmung, für eine rege Nachfrage nach Wohneigentum. Dank unseren attraktiven Stockwerkeigentumsangeboten im Raum Zürich konnte Mobimo optimal von diesen Marktverhältnissen profitieren und verkaufte insgesamt 160 Wohnungen – soviel wie noch nie in der Geschichte unserer Gesellschaft.

Andererseits zeigten sich im Vermietungsmarkt für Büro- und Gewerbeflächen erwartungsgemäss Spuren der Rezession. Obwohl wir 2009 (unter Ausklammerung der LO-Portfolioerweiterung) eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen verzeichneten, stieg die Leerstandsquote leicht auf 6,7% (Vorjahr 6,1%). Die Wiedervermietung von frei werdenden Flächen dürfte im laufenden Geschäftsjahr angesichts der nach wie vor schwierigen Wirtschaftslage anspruchsvoll bleiben. Dennoch sind wir für 2010 zuversichtlich, verfügt Mobimo doch über ein schlagkräftiges Vermietungsteam.

Gut gefüllte Projekt-Pipeline

Die Nachfrage nach Anlageobjekten ist unverändert hoch. Dementsprechend war es schwierig, Immobilien zu vernünftigen Preisen erwerben zu können. Dank unserer Entwicklungskompetenz sowie den in den vergangenen Jahren vorangetriebenen Projekten ist Mobimo von dieser angespannten Marktsituation wenig betroffen.

Um die Qualität des Liegenschaftenportfolios weiter zu erhöhen wird der Anlagebestand zielgerichtet bereinigt. Im vergangenen Jahr wurden sechs Liegenschaften mit Gewinn und zu einem Totalbetrag von CHF 40,1 Mio. veräussert.

Auch der Wert unseres Portfolios erwies sich als stabil. Der 2009 erzielte Bewertungsgewinn von CHF 9,3 Mio. ist im Wesentlichen auf Vermietungserfolge sowie auf die Fertigstellung der Wohnliegenschaft Oh!mega in Zürich zurückzuführen. Der Bau unseres zurzeit bedeutendsten Projektes, des 24-stöckigen Mobimo Towers in Zürich-West, verläuft planmässig. Bereits im letzten Jahr konnte mit der SV Group ein langjähriger Mietvertrag für das geplante Marriott-Hotel abgeschlossen werden. Aufgrund der differenzierten Nachfrage wurden die Grundrisse der darüberliegenden Wohnungen angepasst. Es stehen nun 53 attraktive Wohnungen mit Flächen zwischen 100 und 300 m² zur Auswahl, die 2011 bezugsbereit sein werden.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung, Zugänge im Verwaltungsrat und Anpassung der Vergütungspolitik

Im Zuge des erfolgreichen Umtauschangebots an die Aktionäre der LO wurde das Aktienkapital der Mobimo um rund 16% auf CHF 192 Mio., bestehend aus 5 053 552 Namenaktien, erhöht. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. Dezember 2009 wurden drei LO-Vertreter in den Verwaltungsrat gewählt. Es sind dies der langjährige CEO der LO, Paul Rambert, sowie die bisherigen LO-Verwaltungsräte Daniel Crausaz und Bernard Guillemon. Der Kreis der Verwaltungsräte erhöhte sich damit neu auf neun Personen. Es ist vorgesehen zu beantragen, das Gremium 2010 wieder um ein Mitglied und in den folgenden zwei Jahren um zwei weitere Mitglieder zu verkleinern.

Per 2009 wurden neu fixe Entschädigungen für den Verwaltungsrat eingeführt, die das bisher erfolgsabhängige Modell (fixer Anteil und Optionen) ablösen. Damit folgt Mobimo den Ansprüchen einer zeitgemässen Corporate Governance, die eine klare Trennung zwischen der operativer Führung (Geschäftsleitung) und der strategischen Verantwortung (Verwaltungsrat) vornimmt.

Mit Genugtuung stellten wir fest, dass unsere Aktivitäten auch vom Kapitalmarkt honoriert werden. Die Mobimo-Aktie erfreute sich einer regen Nachfrage, die gehandelten Volumina stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 76% und auch der Abschlag des Aktienkurses zum Net Asset Value reduzierte sich gegen Jahresende auf 2,3%.

Ausblick

Wir freuen uns über das wachsende Interesse an Mobimo und beabsichtigen, das Unternehmen im laufenden Jahr weiter zu stärken. Schwerpunkte unserer Tätigkeit in 2010 werden die Flächenvermarktung, der Verkauf von Stockwerkeigentum, die Integration der LO sowie die Weiterentwicklung unserer gut gefüllten Projektpipeline sein. Da wir im Zuge der strategischen Anpassungen einige ursprünglich für den Verkauf von Stockwerkeigentum vorgesehene Objekte in Anlageliegenschaften umgewandelt haben, wird der (einmalige) Verkaufserfolg aus der Promotionstätigkeit naturgemäss zurückgehen. Im Gegenzug dürften die regelmässigen Einnahmen aus der Vermietung weiter zunehmen.

Im Namen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr grosses Engagement. Unseren Kunden und Geschäftspartnern danken wir für die angenehme Zusammenarbeit. Und Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sprechen wir unseren Dank für das Vertrauen in unsere Gesellschaft aus.



Urs Ledermann

Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Christoph Caviezel

Chief Executive Officer

MOBIMO ERZIelt EIN
SEHR GUTES ERGEBNIS

Mobimo erzielte im Geschäftsjahr 2009 trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ein sehr gutes Ergebnis und steigerte den Gewinn um 39% auf CHF 62,6 Mio. (Vorjahr CHF 45,0 Mio.). Es gelang, sowohl im Promotions- als auch im Anlagegeschäft, ein besseres Ergebnis zu erzielen. Der Erfolg aus Verkauf von Stockwerkeigentum liegt mit CHF 25,2 Mio. (Vorjahr CHF 22,4 Mio.) um 13% über der Vorjahresperiode, während der Erfolg aus Vermietung um 9,0% gegenüber 2008 auf CHF 63,1 Mio. (Vorjahr CHF 57,9 Mio.) zunahm. Aus dem Zusammenschluss mit der LO Holding Lausanne-Ouchy SA (LO) resultierte ein negativer Goodwill der mit CHF 15,6 Mio. direkt erfolgswirksam erfasst wurde.

Das von Mobimo im Sommer 2009 lancierte öffentliche Umtauschangebot für LO fand breite Zustimmung. Die Transaktion wurde am 9. November 2009 erfolgreich abgeschlossen, knapp 99% der LO-Holding-Aktien konnten gegen neu geschaffene Mobimo-Aktien umgetauscht werden. Der Zusammenschluss der beiden Gesellschaften ergab im Berichtsjahr bereits ein positives Ergebnis. Für die Periode vom 9. November bis zum 31. Dezember steuerte LO einen positiven Betrag von CHF 1,2 Mio. zur Erfolgsrechnung bei.

Im ausgewiesenen Gewinn enthalten ist ein Erfolg aus Marktwertanpassungen der Liegenschaften von CHF 9,3 Mio. (Vorjahr CHF 9,0 Mio.), was einer Steigerung um 4% gegenüber dem positiven Neubewertungserfolg des Vorjahres entspricht. Der angewandte durchschnittliche Diskontierungssatz in den Neubewertungen blieb mit 4,98% (Vorjahr 4,98%) im Vergleich mit dem Vorjahr unverändert.

Mit CHF 55,6 Mio. (Vorjahr CHF 38,3 Mio.) wurde ein Erfolg ohne Neubewertungseffekte erzielt, der 45% über der Vorjahresperiode liegt.

Der EBIT wurde um 26% auf CHF 98,5 Mio. (Vorjahr CHF 77,9 Mio.) gesteigert, vor Neubewertungseffekten stieg der erzielte EBIT um 29% auf CHF 89,1 Mio. (Vorjahr CHF 69,0 Mio.) gegenüber dem Vorjahr.

Der Wert des Gesamtportfolios nahm in der Berichtsperiode um 26% auf CHF 1 878 Mio. (Vorjahr CHF 1 488 Mio.) zu. Für den Aktientausch im Zuge des öffentlichen Umtauschangebots für die LO wurden aus dem genehmigten Kapital 708 229 neue Aktien mit einem Nennwert von CHF 38.00 je Aktie geschaffen und damit das Aktienkapital um insgesamt CHF 26,9 Mio. erhöht.

Mit dem sehr guten operativen Ergebnis stieg der Gewinn pro Aktie um 36% von CHF 14.09 (Vorjahr CHF 10.37) und der Gewinn je Aktie vor Neubewertungseffekten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 41,8% auf CHF 12.51 (Vorjahr 8.82).

Die Eigenkapitalrendite liegt mit 8,0% (Vorjahr 5,9%) um 2,1 Prozentpunkte über dem Vorjahr und die Eigenkapitalrendite vor Neubewertungseffekten erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode ebenfalls um 2,1 Prozentpunkte auf 7,1% (Vorjahr 5,0%).

Nach ausstehenden Optionen sowie unter Berücksichtigung einer Ausschüttung von CHF 9.00 pro Aktie durch Nennwertreduktion im Juni 2009 beträgt der innere Wert (NAV) der Aktie CHF 180.29 im Vergleich zu CHF 177.37 per 31. Dezember 2008.

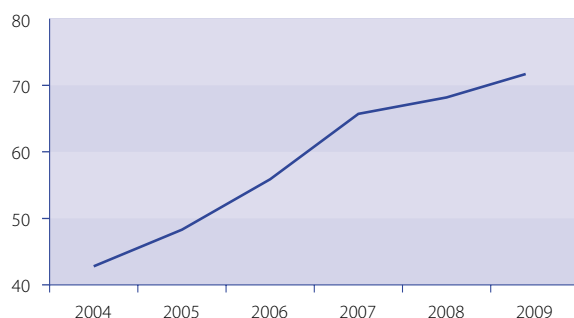
Mit einer Eigenkapitalquote von 48% bleibt Mobimo weiterhin solide kapitalisiert. Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten konnte auf 3,1% (Vorjahr 3,5%) reduziert werden, während die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten weiterhin bei langfristig orientierten 5,1 Jahren (Vorjahr 5,9 Jahre) liegt.

Am 31. Dezember 2009 notierte die Mobimo-Aktie mit einem Jahresschlusskurs von CHF 176.10, was einem Abschlag gegenüber dem NAV pro Aktie nach Optionen von 2,3% entspricht. Über das gesamte Jahr betrachtet, erreichte die Mobimo-Aktie, unter Anrechnung der Nennwertrückzahlung von CHF 9.00, eine Total-Performance von 30,8%.

Wachstum des Anlageportfolios

Der Ertrag aus Vermietung konnte um 9,4% auf CHF 71,8 Mio. (Vorjahr CHF 65,6 Mio.) erhöht werden. Von den zusätzlich generierten Mieterträgen von CHF 6,2 Mio. entfallen CHF 3,8 Mio. auf den Zugang des LO-Anlageportfolios. Bei den Anlageobjekten erhöhte sich die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr leicht von 6,1% auf 6,7%. Dem gegenüber blieb der direkte Aufwand für vermietete Liegenschaften mit 12% (Vorjahr 12%) im Vergleich zur Vorjahresperiode unverändert.

Im langfristigen Vergleich liegt der erzielte Ertrag aus Vermietung von CHF 71.8 Mio. um 73% über dem Ergebnis des Geschäftsjahres vor dem IPO von CHF 41,6 Mio.

Entwicklung Ertrag / Erfolg aus Vermietung in CHF Mio.

Mit dem erfolgreichen Zusammenschluss von Mobimo und LO wurde ein Immobilienportfolio an erstklassiger Lage in Lausanne mit einem Gesamtwert von CHF 393 Mio. übernommen. Weitere Erläuterungen zur erfolgreichen Transaktion finden Sie auf Seite 20 («Integration der LO Holding Lausanne-Ouchy SA»).

Im aktuellen Transaktionsmarkt gestaltet sich die Akquisition von Immobilien an guten Lagen mit attraktiven Renditen nach wie vor schwierig. In der Berichtsperiode wurde die Geschäftsliegenschaft Dierikon, Pilatusstrasse 2, zu einem Kaufpreis von CHF 11 Mio. erworben. Weiter wurden für CHF 1,0 Mio. eine Liegenschaft in Aarau, Buchserstrasse 47, als Arrondierung des Torfeld-Areals, sowie eine Wohnung im Stockwerkeigentum St. Gallen, Wassergasse 42, als Ergänzung des bestehenden Anlageobjekts, erworben.

Mit den Aktionären der 04Real AG wurde am 22. Dezember 2009 eine Vereinbarung zur Übernahme der Gesellschaft unterzeichnet. Das Unternehmen besitzt einen Gebäudekomplex mit einer Mietfläche von 45 000m², der sich auf einem 12 600m² grossen Areal an zentralster Lage in Lausanne befindet.

Folgende Anlageliegenschaften wurden 2009 zur Portfoliooptimierung zu einem Verkaufspreis von insgesamt CHF 40,1 Mio. veräussert:

- Egg, Dorfplatz 1 und 2
- Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 4/4a
- Neuhausen, Zentralstrasse 2–6
- Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36
- Schwerzenbach, Bahnstrasse 5
- Weisslingen, Dorfstrasse 6/8/10/12

Aus diesen Devestitionen resultierte ein Nettogewinn von CHF 1,7 Mio.

Erfolgreiche Entwicklung beim Verkauf von Wohneigentum und den Liegenschaften im Bau

Der erzielte Ertrag aus Verkauf Promotion liegt mit CHF 182,3 Mio. (Vorjahr 126,8 Mio.) um 43,8% über dem Vorjahr, da 2009 die Rekordzahl von 160 Wohnungen den Käufern als neues Eigentum übertragen werden konnte. Aufgrund der erstmaligen Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRIC 15 muss der Ertrag beginnend ab dem Geschäftsjahr 2008 bei Eigentumsübertragung der Wohnobjekte als realisiert gebucht werden. Die Vorjahreszahlen wurden wo notwendig entsprechend adjustiert.

In der Berichtsperiode blieb der Markt für Wohneigentum trotz schwierigem gesamtwirtschaftlichem Umfeld stabil. Die äusserst attraktive Zinssituation und die stetige Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten in Sachanlagen stütz-

ten den Markt. Mobimo konzentriert sich nach wie vor auf die Entwicklung von Wohneigentum an guten Standorten, insbesondere in und um die Stadt Zürich sowie im Genfersee-Gebiet.

Im Berichtsjahr wurde für CHF 7,1 Mio. in Zürich das Areal «Im Brächli» als Umwandlungsobjekt erworben. Weiter wurde eine Anzahlung in der Höhe von CHF 2,5 Mio. für das sehr attraktive Grundstück mit einer Fläche von 3 043 m² der ehemaligen Würt-Werft in Weggis getätigt. Der Übertrag dieses Grundstücks erfolgt nach Vorliegen der Baubewilligung voraussichtlich im 1. Semester 2010.

Der Bau von neuen Projekten wird jeweils erst in Angriff genommen, wenn ein Verkaufs- oder Vermietungsstand von 30 bis 40% erreicht worden ist. Deshalb verlängert sich die Dauer von Projekteinkauf bis Projektabschluss tendenziell.

Als Anlageliegenschaften im Bau werden die Entwicklungsprojekte von Renditeliegenschaften für das eigene Portfolio bezeichnet. Mit Baulandreserven an sehr guten Standorten verfügt Mobimo über äusserst attraktive Entwicklungspotenziale für das eigene Portfolio. Unabhängig vom Transaktionsmarkt besteht damit erstklassiges Wachstumspotenzial.

In der Berichtsperiode befanden sich die folgenden Anlageliegenschaften in Projektierung, im Bau oder wurden fertig erstellt:

- Adliswil, Wilacker II (Wohnliegenschaft)
- Horgen, Seestrasse 43–45 (Wohnliegenschaft)
- Horgen, Seestrasse 80 (Parkhaus)
- Lausanne, Rue de Genève 7 (Geschäftsliegenschaft)
- Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 (Wohnliegenschaft)
- Zürich, Katzenbach II (Wohnliegenschaft)
- Zürich, Manessestrasse 190/192 (Wohnliegenschaft)
- Zürich, Turbinenstrasse, Hotel (Geschäftsliegenschaft)

Für diese Bauprojekte belaufen sich die Gesamtinvestitionen auf rund CHF 370 Mio. Insgesamt werden mit diesen Projekten 361 Wohnungen, eine Geschäftsliegenschaft, ein Parkhaus sowie ein Hotel erstellt.

Zudem wurden in der Berichtsperiode die Geschäftsliegenschaften Aarau, Buchserstrasse 7/13; Aarau, Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4; Aarau, Industriestrasse 28 und Aarau, Torfeldstrasse (Parkhaus) in die Kategorie Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Daraus wird das Entwicklungsareal Torfeld mit einer Fläche von 55 000 m² an erstklassiger Lage entstehen und für die Entwicklung von attraktiven Wohnungen und Geschäftsliegenschaften zur Verfügung stehen.

LO HOLDING LAUSANNE-OUCHY SA WIRD TEIL VON MOBIMO

Erfolgreiche Transaktion

Mobimo und die ebenfalls an der SIX Swiss Exchange kotierte LO Holding Lausanne-Ouchy SA (LO) schlossen sich im zweiten Halbjahr 2009 zusammen. Mobimo offerierte den LO-Aktionären in einem öffentlichen Umtauschangebot neu geschaffene Mobimo-Aktien für ihre LO-Aktien. Bis Ende 2009 wurden 99,15% der LO-Aktien angedient und damit die Transaktion mit überwältigender Mehrheit vollzogen. Um die Partnerschaft auch im Verwaltungsrat der Mobimo zu reflektieren, wurden am 17. Dezember 2009 die LO-Vertreter Paul Rambert, Daniel Crausaz und Bernard Guillelmon anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung in den Mobimo-Verwaltungsrat gewählt. Die LO wird heute ad interim vom CEO der Mobimo Christoph Caviezel geleitet.

Qualitatives und quantitatives Wachstum

Der Zusammenschluss von Mobimo und LO vereint zahlreiche strategische Vorteile und die «neue» Gruppe weist beachtliches Potenzial auf. So kann LO mit der Unterstützung von Mobimo ihre Expansionsschritte wie geplant umsetzen und Mobimo kann durch die Verbindung mit LO im attraktiven Liegenschaftsmarkt Arc Lémanique Fuss fassen. Die wichtigsten Synergieeffekte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Regionale Diversifikation in die Romandie

Mobimo ist nach dem Zusammenschluss eine der geografisch am besten diversifizierten schweizerischen Immobiliengesellschaften. Gleichzeitig entsteht ein Standbein in diesem lukrativen Liegenschaftsmarkt.

2. Zusätzliche hochwertige Objekte an zentraler Lage

Mit den Liegenschaften im Lausanner Flon-Quartier sowie den weiteren LO-Objekten wird das Portfolio von Mobimo nicht nur umfangreicher, sondern gewinnt weiter an Substanz. Die Anlageobjekte der beiden Gesellschaften sind komplementär und ergänzen sich hervorragend. Ebenso verbindend sind die hohe Qualität und die guten Lagen der Liegenschaften.

3. Sinnvolle Diversifikation der Portfoliostruktur

Nach der Integration von LO befinden sich ein gutes Viertel der Anlage- und Entwicklungsprojekte von Mobimo in der Westschweiz. Damit wurde das Portfolio weiter verbreitert und gestärkt. Der Anteil Gewerbeliegenschaften erhöhte sich nutzungstechnisch leicht, während sich der prozentuale Anteil an Geschäftsliegenschaften kaum änderte.

4. Plattform für weitere Aktivitäten im Arc Lémanique

Das Führungsteam der LO ist sehr erfahren und es ist in der Romandie bestens verankert. Damit ist einerseits die weitere Entwicklung des Flon-Quartiers sichergestellt und andererseits bieten sich mit den etablierten Strukturen gute Möglichkeiten, in der Region Genfersee zu expandieren und vermehrt als aktiver Marktteilnehmer in dieser Region aufzutreten. Dabei wird LO weiterhin unter dem eigenen Namen auftreten.

Le Flon – Herzstück Lausannes und Meisterleistung der LO

In Lausanne, mitten im Zentrum und an besterschlossener Lage, liegt das Quartier Le Flon. Geschaffen – geplant, entwickelt und gebaut – wurde die «Flon-Vision» während den letzten 10 Jahren von der LO. Das ehemalige Industriegelände wurde seit 1998 komplett erneuert und präsentiert sich heute als Vorzeigequartier der Stadt Lausanne.

Unter der Leitung von Paul Rambert wurde Ende der Neunzigerjahre ein umfassendes Konzept zur Entwicklung des teilweise heruntergekommenen, aber sehr zentralen Areals erarbeitet. Schrittweise nahm Le Flon seine Gestalt als lebhaftes, urbanes Zentrum an. Heute ist das Quartier ein lebendiger und moderner Stadtteil, der Tradition mit städtischem Lebensgefühl vereint und sich so zum Wirtschafts-, Kultur- und Freizeitzentrum der Stadt Lausanne entwickelt hat.

Auf Mietflächen von rund 90 000 Quadratmetern vereinen sich Gewerbe- und Ladenflächen, Bürogebäude, Wohnungen, ein topmodernes unterirdisches Parkhaus mit einer Kapazität für 925 Autos sowie mehrere Plätze und Begegnungszonen. Besucher kommen in den Genuss eines breiten Angebots, das hübsche Boutiquen und Shops sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Bars, Galerien und einen grossen Kinokomplex umfasst. Der Anschluss an die Nahverkehrsverbindungen ist hervorragend, führen doch zwei U-Bahn-Stationen, die S-Bahn sowie mehrere Buslinien direkt ins Quartier.

Le Flon lebt dank zahlreicher Angebote rund um die Uhr, sieben Tage in der Woche und 365 Tage im Jahr. Die möglichen Aktivitäten – und damit auch die Mieter in den Liegenschaften der LO – sind breit gestreut. Ein aktiv betriebenes Management sorgt für zahlreiche, qualitativ hochstehende Events.

Mit dem Flon ist Lausanne um eine städtebaulich wie auch kommerziell interessante Attraktion reicher geworden, die nicht mehr aus dem Stadtbild wegzudenken wäre.

Attraktive Entwicklungsprojekte in Lausanne

Momentan realisiert die Gruppe rund 100 Wohnungen an bevorzugter Lage in Lausanne, an der Rue Beau-Séjour. Ebenso wird das Gebäude Rue de Genève 7 in Lausanne totalsaniert, wofür knapp CHF 20 Millionen investiert werden. Ab 2010 wird die Ausbauphase 3 in Le Flon in Angriff genommen; wobei noch ein Entwicklungspotenzial von rund CHF 70 Millionen besteht.

Ebenfalls in Lausanne plant Mobimo die Übernahme der O4Real AG, die ein 12 600 Quadratmeter grosses Areal zwischen Avenue d'Ouchy, Avenue de la Gare und Place de la Gare, direkt angrenzend zum Hauptbahnhof Lausanne, besitzt. Die dazugehörige Liegenschaft mit gut 45 000 m² Mietfläche liegt an exquisiter Lage mit unverbaubarer Sicht auf See und Alpen. Das Grundstück weist Ausbaupotenzial auf und Mobimo beabsichtigt, sofern die Transaktion zustande kommt, attraktive und der speziellen Lage entsprechende Entwicklungsprogramme zu lancieren. Schliesslich evaluiert auch die LO laufend weitere Investitionen und so dürften in den kommenden Quartalen weitere vielversprechende Projekte initialisiert werden.

1874	Die «Compagnie du Chemin de fer Lausanne-Ouchy et des Eaux de Bret» wird durch den Unternehmer Jean-Jacques Mercier-Marcel in Lausanne gegründet. Zweck ist der Personen- und Warentransport zwischen Ouchy, dem Bahnhof und der Place Saint-François.
1877	Eröffnung der Standseilbahn Lausanne-Ouchy. In der Flon-Senke werden neue Gebäude erstellt. Das Flon-Gebiet wird zum Hauptumschlagplatz für Waren in der Stadt Lausanne. Das Familienunternehmen wird grösser und transformiert sich in eine AG.
1930	Vereinbarung zwischen dem Unternehmen und der Stadt Lausanne über die Gestaltung des Flon, gültig bis 1980.
1984	Die Compagnie du Chemin de fer Lausanne-Ouchy separiert die Aktivitäten und konzentriert sich nur noch auf die Immobilien, während die Stadt das Transportwesen der Gruppe übernimmt. Gleichzeitig wird der Firmenname in LO Holding Lausanne-Ouchy SA geändert.
Ab 1999	Entwicklung des Masterplans für das Flon-Quartier und Baubeginn der ersten Etappe.
Ab 2003	Zweite Etappe der Flon-Vision (bis 2008) wird realisiert
2009	LO Holding Lausanne-Ouchy SA schliesst sich mit Mobimo zusammen



Anlageobjekt
Geschäftsliegenschaft

Lausanne, «Miroiterie»
Rue du Port-Franc 11







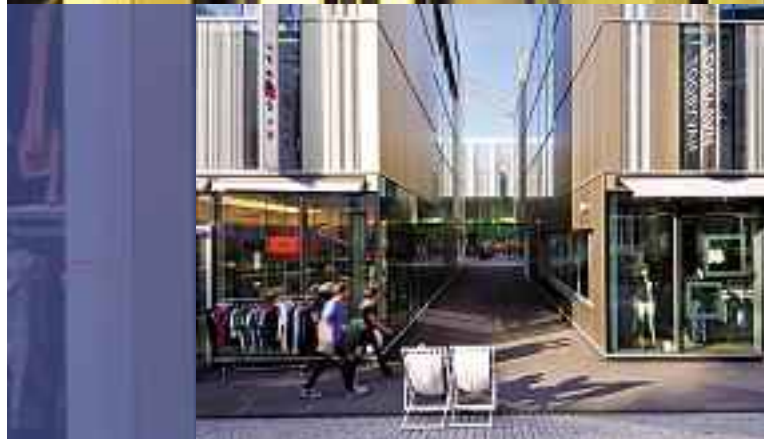


Lausanne, «l'arbre du Flon»

Anlageobjekt
Geschäftsliegenschaft

Lausanne, «La Banane»
Rue de Genève 2–6





Anlageobjekt
Geschäftsliegenschaft

Lausanne, «Les Mercier»
Voie du Chariot 2 – 7







FINANZBERICHT

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Adliswil, «Wilacker I»
Bernhofstrasse 43 – 45a



1 KONZERNRECHNUNG

1.1 KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31. 12. 2009	Restated ¹ 31. 12. 2008	Restated 01. 01. 2008
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	2	27 407	11 594	17 125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	5 079	4 845	4 601
Derivative Finanzinstrumente	12	0	0	129
Sonstige Forderungen	4	11 937	8 064	6 356
Promotion (Liegenschaften)	5	254 805	306 069	297 810
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	575	2 099	331
Total Umlaufvermögen		299 803	332 671	326 352
Anlagevermögen				
Anlageliegenschaften				
– Geschäftsliegenschaften	7	1 232 806	925 270	898 662
– Wohnliegenschaften	7	135 007	157 542	126 665
– Anlageliegenschaften im Bau	7	237 785	0	0
Sachanlagen				
– Anlageliegenschaften im Bau	8	0	85 382	0
– Selbstgenutzte Liegenschaft	8	17 107	14 128	14 676
– Übrige Sachanlagen	8	1 052	1 176	1 049
Immaterielle Anlagen	9	382	318	27 011
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10	15 297	0	0
Finanzanlagen	11	8 765	1 676	3 709
Total Anlagevermögen		1 648 201	1 185 492	1 071 772
Total Aktiven		1 948 004	1 518 163	1 398 124

¹ Das Restatement erfolgte aufgrund der neuen IFRIC 15 (vgl. 1.5.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung – IFRIC 15 Verträge zur Erstellung von Liegenschaften)

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31. 12. 2009	Restated 31. 12. 2008	Restated 01. 01. 2008
Passiven				
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	171 342	141 899	96 074
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	11 404	9 196	9 181
Laufende Steuerverbindlichkeiten		30 501	23 925	18 011
Derivative Finanzinstrumente	12	420	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	14	4 708	6	311
Käuferanzahlungen	15	6 957	22 004	30 565
Passive Rechnungsabgrenzung	16	20 086	9 481	25 010
Total kurzfristiges Fremdkapital		245 418	206 511	179 152
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	674 589	467 130	386 172
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	2 309	1 107	1 118
Derivative Finanzinstrumente	12	6 030	2 092	292
Latente Steuerverbindlichkeiten	18	92 772	57 094	52 470
Total langfristiges Fremdkapital		775 700	527 423	440 052
Total Fremdkapital		1 021 118	733 934	619 204
Eigenkapital				
Aktienkapital	19	192 035	204 230	243 232
Eigene Aktien		-721	-1 605	0
Kapitalreserven		370 242	281 073	281 073
Gewinnreserven		363 799	300 531	254 615
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		925 355	784 229	778 920
Minderheitsanteile		1 531	0	0
Total Eigenkapital		926 886	784 229	778 920
Total Passiven		1 948 004	1 518 163	1 398 124

1 KONZERNRECHNUNG

1.2.1 KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2009	Restated 2008
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	21	182 296	126 818
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	22	-157 073	-104 407
Erfolg aus Verkauf Promotion		25 223	22 411
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	23	71 762	65 576
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	24	-8 622	-7 637
Erfolg aus Vermietung		63 140	57 939
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		19 072	16 738
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-9 753	-7 773
Erfolg aus Neubewertung	25	9 319	8 965
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	26	1 690	2 007
Negativer Goodwill aus Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1.6.1	15 633	0
Sonstige Erlöse	27	4 079	4 215
Personalaufwand	28	-14 005	-11 665
Betriebsaufwand	29	-3 773	-3 742
Verwaltungsaufwand	30	-1 743	-1 289
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		99 563	78 841
Abschreibungen und Amortisationen	31	-1 110	-914
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		98 453	77 927
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		344	0
Finanzertrag	32	592	577
Finanzaufwand	32	-20 822	-20 987
Gewinn vor Steuern (EBT)		78 567	57 517
Steueraufwand	33	-16 008	-12 493
Gewinn		62 559	45 024
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		62 549	45 024
Davon Minderheitsanteile		10	0
EBITDA exkl. Neubewertung		90 244	69 876
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		89 134	68 962
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		69 248	48 552
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	55 559	38 300
Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	20	14.09	10.37
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	12.51	8.82
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	20	13.85	10.20
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	12.30	8.67

1 KONZERNRECHNUNG

1.2.2 KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2009	Restated 2008
Gewinn	62 559	45 024
Cash Flow Hedges		
– Nicht realisierte Gewinne/Verluste	0	1 038
– Transfer in die Erfolgsrechnung	–310	–182
– Steuereffekt	68	–188
Sonstiges Ergebnis	–242	668
Gesamtergebnis	62 317	45 692
– davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	62 307	45 692
– davon Minderheitsanteile	10	0

1 KONZERNRECHNUNG

1.3 KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Den Aktionären der Mobimo Holding AG zu- rechenbares Eigenkapital	Minderheiten	Total Eigenkapital
Stand 1. 1. 2008	243 232	0	281 073	776	264 879	265 655	789 960		789 960
Effekt aus der Erstanwendung von IFRIC 15 ¹					-11 040	-11 040	-11 040		-11 040
Stand 1. 1. 2008 (Restated)	243 232	0	281 073	776	253 839	254 615	778 920		778 920
Gewinn 2008					45 024	45 024	45 024		45 024
Cash Flow Hedges: – Nicht realisierte Gewinne / Verluste ²				1 038		1 038	1 038		1 038
– Transfer in die Erfolgsrechnung ²				-182		-182	-182		-182
Steuereffekt				-188		-188	-188		-188
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	668	0	668	668		668
Gesamtergebnis	0	0	0	668	45 024	45 692	45 692		45 692
Nennwert- rückzahlung	-39 100						-39 100		-39 100
Kapitalerhöhung	98						98		98
Aktienbasierte Vergütungen					225	225	225		225
Erwerb Eigene Aktien		-1 605					-1 605		-1 605
Stand 31. 12. 2008	204 230	-1 605	281 073	1 444	299 087	300 531	784 229		784 229
Stand 1. 1. 2009	204 230	-1 605	281 073	1 444	299 087	300 531	784 229		784 229
Gewinn 2009					62 549	62 549	62 549	10	62 559
Cash Flow Hedges: – Transfer in die Erfolgsrechnung ²				-310		-310	-310		-310
Steuereffekt				68		68	68		68
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-242	0	-242	-242		-242
Gesamtergebnis	0	0	0	-242	62 549	62 307	62 307	10	62 317
Nennwert- rückzahlung	-39 108	90					-39 018		-39 018
Kapitalerhöhung	26 913	-683	88 977				115 207		115 207
Aktienbasierte Vergütungen		397	15		195	195	607		607
Laufende Steuereffekte			47		766	766	813		813
Erwerb eigene Aktien		-348					-348		-348
Veräußerung eigene Aktien		1 062	58				1 120		1 120
Minderheiten aus Akquisition								1 958	1 958
Kauf von Minderheiten		366	71				437	-437	0
Stand 31. 12. 2009	192 035	-721	370 242	1 202	362 597	363 799	925 355	1 531	926 886

¹ Der Einfluss auf den konsolidierten Eigenkapitalspiegel durch die Anwendung von IFRIC 15 (Restatement) ist in der Erläuterung 1.5.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung beschrieben.

² Die Cash Flow Hedges sind in Erläuterung 12 Finanzverbindlichkeiten beschrieben

1 KONZERNRECHNUNG

1.4 KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2009	Restated 2008
Gewinn vor Steuern		78 567	57 517
Negativer Goodwill aus Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1.6.1	-15 633	0
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	25	-9 319	-8 965
Aktienbasierte Vergütungen	37	607	225
Abschreibung auf Sachanlagen	31	913	812
Amortisation auf immaterielle Anlagen	31	197	102
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	26	-1 690	-2 007
Verlust aus Verkauf Sachanlagen	27	0	57
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10	-344	0
Finanzergebnis	32	20 230	20 410
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		571	-244
Promotion (Liegenschaften)		61 389	-32 200
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-3 063	-3 444
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		25	-11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-2 313	15
Käuferanzahlungen		-15 047	-8 562
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		8 302	-15 140
Bezahlte Ertragssteuern		-3 582	-2 175
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		119 810	6 390
Investitionen in Finanzanlagen	11	-2 660	0
Akquisition von Tochtergesellschaften, netto übernommene flüssige Mittel	1.6.1	-23 149	0
Investitionen in Anlageliegenschaften	7	-81 881	-34 177
Investitionen in Sachanlagen	8	-100	-70 247
Investitionen in immaterielle Anlagen	9	-261	-130
Devestition Finanzanlagen	11	426	2 033
Devestition Sachanlagen	8	0	104
Devestition Anlageliegenschaften	7	39 644	24 264
Erhaltene Dividenden		80	80
Erhaltene Zinsen		464	496
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-67 437	-77 577
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		151 491	278 035
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-129 797	-150 267
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	19	0	98
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	19	-39 018	-39 100
Erwerb eigene Aktien	19	-348	-1 605
Veräusserung eigene Aktien	19	1 120	0
Bezahlte Zinsen		-20 008	-21 505
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-36 560	65 656
Zunahme / Abnahme flüssige Mittel		15 813	-5 531
Flüssige Mittel Anfang Periode		11 594	17 125
Flüssige Mittel Ende Periode		27 407	11 594

1.5.1 Geschäftstätigkeit

Die Mobimo-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung mit Aktivitäten ausschliesslich in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit umfasst einerseits das langfristige Halten und Bewirtschaften von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften und andererseits den Bau und Verkauf von Wohneigentum sowie die Entwicklung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften.

Muttergesellschaft ist die Mobimo Holding AG, eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern.

1.5.2 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 Anlageliegenschaften im Bau, 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 ak-

tuellen 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 1 606 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 wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontsätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung der Diskontsätze um 0,25 % (durchschnittlicher Diskontsatz per 31. Dezember 2009 4,98 %) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2009 um 5,1 % bzw. um CHF 82 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25 % würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2009 um 4,6 % oder um CHF 74 Mio. reduzieren.

Schätzung der Baukosten von Promotionen

Mobimo betreibt laufende Bauprojekte (Promotionen) im Umfang von CHF 255 Mio., wobei die Luxus-Wohnungen des Mobimo Tower mit CHF 96 Mio. aktuell den wertmässig grössten Anteil ausmachen. 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, notwendig werden.

Ertragssteuern

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 93 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau.

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

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

Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteuerveranlagungen für Liegenschaftenverkäufe der laufenden Periode sowie 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

In der Konzernrechnung 2009 hat Mobimo die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen erstmals angewendet: IFRS 8 «Operative Segmente», IFRIC 13 «Kundentreueprogramme», IFRIC 15 «Verträge zur Erstellung von Liegenschaften», IFRIC 16 «Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb» und IFRIC 18 «Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden» sowie die überarbeiteten IAS 23 «Fremdkapitalkosten», IAS 1 «Darstellung des Abschlusses», IFRS 2 «Aktienbasierte Vergütungen» und IAS 32 «Finanzinstrumente: Darstellung» / IAS 1 «Darstellung des Abschlusses», Änderungen zu IFRS 7 «Finanzinstrumente: Angaben», IFRIC 9 und IAS 39 «Eingebettete Derivative», IFRS 1 «Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards» und IAS 27 «Konzern und separate Einzelabschlüsse nach IFRS» und diverse Änderungen zu IFRS (Annual Improvements 2008).

Diese Änderungen hatten folgende Auswirkungen:

IFRS 8 – Operative Segmente

IFRS 8 ersetzt den bisherigen IAS 14 «Segmentberichterstattung». Der neue Standard verlangt Änderungen in der Methodik und im Format der Segmentberichterstattung. Die Bestimmung der Segmente und die Präsentation der Segmentinformation muss auf Basis der Informationen erfolgen, welche dem Gruppen-Management intern zur Verfügung gestellt werden (Managementansatz). IFRS 8 definiert dabei ein operatives Segment als einen Bereich eines Unternehmens, der Geschäftstätigkeiten betreibt, mit denen Erträge erwirtschaftet werden und bei denen Aufwände anfallen können, dessen Betriebsergebnisse regelmässig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen und die Beurteilung der Ertragskraft überprüft werden und für das separate Finanzinformationen vorliegen. Unter IFRS 8 werden in der Segmentsberichterstattung neu die zwei Segmente «Portfoliomanagement» und «Entwicklung» offen gelegt. Eine Beschrei-

bung der Segmente ist in den Erläuterungen zur Segmentberichterstattung enthalten. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

IFRIC 15 – Verträge zur Erstellung von Liegenschaften

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.

Gemäss Übergangsbestimmungen muss IFRIC 15 rückwirkend angewendet werden. Auf die Bilanz hatte die Änderung folgenden Einfluss:

	31. 12. 2008 TCHF	01. 01. 2008 TCHF
Promotion (Liegenschaften)	5 400	15 951
Käuferanzahlungen	-21 079	-29 995
Latente und laufende Steuerverbindlichkeiten	3 206	3 004
Nettoeffekt auf das Konzerneigenkapital	-12 473	-11 040

Der Einfluss auf Erfolgsrechnung und Gewinn je Aktie für das Geschäftsjahr 2008 war wie folgt:

	TCHF
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	6 280
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-7 914
Erfolg aus Verkauf Promotion	-1 634
Steueraufwand	201
Reingewinn	-1 433
Gewinn je Aktie in CHF	
– inkl. Neubewertung	-0.33
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	-0.33
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	
– inkl. Neubewertung	-0.32
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	-0.32

IAS 40 – Renditeigenschaften

Als Teil des Annual-Improvement-Projektes vom April 2008 ist eine Änderung von IAS 40 Renditeigenschaften in Kraft getreten. Renditeigenschaften sind bei Anwendung des Fair-Value-Modells neu bereits während der Bauphase (Anlageliegenschaften im Bau) und nicht erst nach Fertigstellung zu Verkehrswerten zu bewerten. Bis anhin erfolgte die Bewertung bis zur Fertigstellung gemäss IAS 16 zu Anschaffungskosten. Die Neuerung muss prospektiv eingeführt werden und hatte deshalb auf das Ergebnis 2008 sowie auf die Bilanz per 31. Dezember 2008 keinen Einfluss. Im Geschäftsjahr 2009 hat Mobimo aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften im Bau einen Gewinn aus Neubewertung von TCHF 8 007 erfasst. Hiervon entfielen TCHF 5 588 auf die Ersterfassung per 1. Januar 2009.

IAS 1 rev. – Darstellung des Abschlusses

Die Anwendung von IAS 1 führte zu einer zusätzlichen Offenlegung des Gesamtergebnisses. Im Rahmen des Improvement-Projektes erfolgte zudem eine Klärung des Ausweises von bestimmten, gemäss IAS 39 als «zum Handel gehalten» klassierten Finanzinstrumenten. Mobimo hat bis anhin alle derivativen Finanzinstrumente unabhängig von ihrer Laufzeit im Umlaufvermögen bzw. im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Gemäss den ergänzten Bestimmungen in IAS 1 sind derivative Finanzinstrumente mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten als langfristig zu klassieren. Mobimo hat deshalb rückwirkend per 1. Januar 2008 derivative Finanzinstrumente im Betrage von TCHF 292 vom kurzfristigen ins langfristige Fremdkapital umklassiert und per 31. Dezember 2008 derivative Finanzinstrumente im Betrage von

TCHF 2 092 ebenfalls vom kurzfristigen ins langfristige Fremdkapital umklassiert.

Aus den übrigen Änderungen haben sich keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2009 ergeben.

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 offen gelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Konzernleitung darstellen.

Standard/Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo (Geschäftsjahr)
IFRS 3 rev.	Unternehmenszusammenschlüsse	***	1. Juli 2009	Geschäftsjahr 2010
IAS 27 rev.	Konzern und separate Einzelabschlüsse nach IFRS	***	1. Juli 2009	Geschäftsjahr 2010
Änderungen zu IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – zur Absicherung qualifizierender Grundgeschäfte	*	1. Juli 2009	Geschäftsjahr 2010
IFRIC 17	Ausschüttung von nicht geldwirksamen Vermögenswerten an Eigentümer	*	1. Juli 2009	Geschäftsjahr 2010
Änderungen von IFRSs 2008	Änderungen zu IFRS 5 – zur Veräusserung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche	*	1. Juli 2009	Geschäftsjahr 2010
Änderungen von IFRSs (April 2009)		****	1. Juli 2009 1. Januar 2010	Geschäftsjahr 2010
IFRS 1 rev.	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards	*	1. Juli 2009	Geschäftsjahr 2010
Änderungen zu IFRS 2	Bilanzierung von aktienbasierten Vergütungen mit Barausgleich	*	1. Januar 2010	Geschäftsjahr 2010
Änderungen von IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – zusätzliche Ausnahmen	*	1. Januar 2010	Geschäftsjahr 2010
Änderung zu IAS 32 – Finanzinstrumente	Darstellung – Klassifizierung von Bezugsrechten	*	1. Februar 2010	Geschäftsjahr 2011
IFRIC 19	Tilgung von Finanzverbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	*	1. Juli 2010	Geschäftsjahr 2011
IAS 24 (rev. 2009)	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	*	1. Januar 2011	Geschäftsjahr 2011
Änderungen zu IFRIC 14	IAS 19 – die Begrenzung eines Personalvorsorgeaktivums, minimale Beitragspflichten und deren Zusammenhang – Vorauszahlung einer Mindestdotierungsverpflichtung	*	1. Januar 2011	Geschäftsjahr 2011
IFRS 9	Finanzinstrumente: Bewertung und Klassierung	****	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013

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

*** Nur Auswirkungen auf eventuelle zukünftige Akquisitionen.

**** Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo sind noch nicht ausreichend zuverlässig bestimmbar.

Konsolidierungskreis und -methoden

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei welchen die Mobimo Holding AG direkt oder indirekt die Kontrolle ausübt. Kontrolle bedeutet die massgebende Beeinflussung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeit, um daraus entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Dies ist der Fall, wenn der Konzern bei Gesellschaften über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt oder wenn die Geschäftsleitung vertraglich zugesichert ist oder de facto ausgeübt wird (vgl. Konsolidierungskreis in Erläuterung 42). 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 sowie Anteile an gemeinschaftlich kontrollierten Unternehmen (Joint Ventures) werden nach der Equity-Methode erfasst und in der Bilanz separat bilanziert. Ein allfälliger Goodwill wird als Bestandteil des Buchwertes ausgewiesen.

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 2009 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 ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird.

Promotion (Liegenschaften)

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

Promotionen werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der erwartete Endverlust sofort zurückgestellt.

Anlageliegenschaften**Geschäfts-, Wohn- und Anlage-
liegenschaften im Bau**

Diese Liegenschaften werden im Sinne von IAS 40 als Renditeliegenschaften klassifiziert. Dabei handelt es sich um Objekte (erworbene oder selbst erstellte), welche über einen längeren Zeitraum gehalten und bewirtschaftet werden.

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

Die Bewertung im Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Liegenschaften zu Verkehrswerten bewertet. Dafür erfolgt auf den Bilanzstichtag eine Bewertung durch den unabhängigen Liegenschaftsexperten Wüest & Partner. Die Verkehrswerte werden auf Basis der DCF-Methode (Discounted Cashflow) bestimmt.

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

Mieteinnahmen

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

Instandsetzungskosten

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

Diskontierung

Die Diskontierung erfolgt für jede Liegenschaft nach Massgabe von standort- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Diese reflektieren sowohl die standortrelevanten 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.

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 oder im Falle einer Wertbeeinträchtigung 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. Ertragssteuern) werden mindestens einmal jährlich beurteilt. Liegen Indikatoren einer nachhaltigen Werteinbusse vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Werts durchgeführt (Impairment-Test).

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

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

Der erzielbare Wert von Forderungen und Darlehen entspricht dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows. Der erzielbare Wert der übrigen Vermögenswerte ist der grössere Wert von Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten und Nutzwert.

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

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

Zur Veräusserung gehaltene, langfristige Vermögenswerte

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

Unmittelbar bevor langfristige Vermögenswerte als zur Veräusserung gehalten klassifiziert werden, werden die Buchwerte in Anwendung der entsprechenden IFRS bewertet. Nach der Umklassierung erfolgt die Bewertung für alle Vermögensgegenstände mit Ausnahme von zum Verkehrswert bewerteten Renditeliegenschaften, Finanzaktiven, latenten Steueraktiven und Aktiven aus Vorsorgeplänen zum tieferen Wert von Buchwert und Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten. Abzuschreibende Vermögenswerte werden ab dem Zeitpunkt der Umklassierung nicht mehr abgeschrieben. Für die übrigen Vermögenswerte erfolgt die Bewertung auch nach der Umklassierung gemäss den entsprechenden Standards.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Personalvorsorge

Die Mobimo hat sich für die obligatorische Personalvorsorge gemäss BVG einer Sammelstiftung angeschlossen. Zusätzlich besteht ein separater Anschluss an eine andere Sammelstiftung für die Arbeitnehmer und Rentner der LO. Beide Sammelstiftungen sind weder für den Sparprozess noch für die Risiken Tod, Invalidität und Alter vollständig rückversichert. Der Arbeitgeber trägt deshalb sämtliche Risiken mit. Diese Pläne werden deshalb unter IAS 19 als leistungsorientiert qualifiziert.

Die überobligatorische berufliche Vorsorge der Mobimo 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 betreffende 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, soweit sie 10% des grösseren Betrages von Planvermögen und Vorsorgeverpflichtung überschreiten. Der langfristig erwartete Ertrag auf den Pensionsvermögen wurde anhand der Anlagestrategie der Vorsorgeeinrichtungen und der langfristig zu erwartenden Erträge per Ende 2009 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 Anlageliegenschaften beinhalten die Nettomietserträge, d.h. die Sollmietetträge abzüglich Leerstandskosten.

Die Verkaufserlöse der Promotion werden nach Baufertigstellung im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr erfasst.

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

Leasing

Leasingverträge werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen bei Vertragsabschluss im Wesentlichen an die Konzerngesellschaft übergehen. Dabei werden die Leasingraten gemäss Annuitätenmethode in Zins- und Tilgungsbeträge aufgeteilt. Die Abschreibung der Leasinggegenstände erfolgt über die geschätzte Nutzungs- oder kürzere Leasingdauer.

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

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Krediten, die zur Finanzierung von konkreten Bauprojekten aufgenommen wurden, werden während der Bauzeit aktiviert.

Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode der Erfolgsrechnung belastet.

Steuern

Die Ertragsteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragsteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen. In diesen Fällen werden die Ertragsteuern ebenfalls im Eigenkapital verbucht.

Die laufenden Ertragsteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden bzw. angekündigten Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf getätigten Liegenschaftenverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

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

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

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden.

Derivative Finanzinstrumente werden bei der Ersterfassung und auch nachfolgend zu Verkehrswerten bewertet. Die Gewinne und Verluste aus der Anpassung der Verkehrswerte werden wie folgt behandelt:

Die Absicherung von Zinsrisiken auf Finanzverbindlichkeiten wird in bestimmten Fällen als Cash Flow Hedge eingestuft. Der effektive Teil der Veränderung der Verkehrswerte der Derivate werden direkt über eine ausgesonderte Reserve im Eigenkapital (Hedging-Reserve) erfasst. Sobald die abgesicherten Transaktionen (Zinszahlungen) eintreten, erfolgt eine Übertragung der kumulierten nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung und ein Ausweis im Finanzergebnis.

Die Verkehrswertänderungen auf allen übrigen Derivaten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen.

Optionsprogramm

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

Gewinn je Aktie

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

Die Führungsstruktur der Mobimo-Gruppe und damit auch die interne Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger der Gruppe basiert auf den einzelnen Geschäftssparten. Die Geschäftssparten richten sich nach den Dienstleistungen bzw. Tätigkeiten der Gruppe.

Gemäss IFRS 8 bilden die zwei Geschäftssparten Portfoliomanagement und Entwicklung die berichterstattungspflichtigen Segmente. Die Geschäftstätigkeit der zwei Geschäftssparten kann wie folgt umschrieben werden:

Portfoliomanagement

Langfristiges Halten und Bewirtschaften von Geschäfts- und Wohnliegenschaften.

Andererseits wickelt sie auch den Einkauf und Verkauf von Anlageliegenschaften ab.

Entwicklung

Die Sparte Entwicklung ist einerseits für den Einkauf von Bauland, den Bau und Verkauf von Wohneigentum (Neubauten und Umwandlungen) zuständig. Andererseits sind in der Geschäftssparte Entwicklung auch Bauland, Anlageliegenschaften im Bau sowie fertig gestellte Liegenschaften, die für die Überführung in das Portfolio der Anlageliegenschaften bestimmt sind, enthalten. Diese Anlageliegenschaften 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 Anlageliegenschaften (und damit in das Segment Portfoliomanagement). Anlageliegenschaften mit einem nachhaltigen Leerstand über 10%, bei denen sich der Leerstand ohne umfassende bauliche Massnahmen nicht nachhaltig wieder unter 10% senken lässt, werden aus den Anlageliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften umgegliedert.

Der Verwaltungsrat, welcher als Hauptentscheidungsträger identifiziert wurde, überwacht das Ergebnis der einzelnen Sparten auf Stufe des EBIT. Dieser wird nach den gleichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelt wie in der Konzernrechnung nach IFRS. Ertragssteuern und Zinsen werden nicht in das Segmentergebnis mit eingerechnet und werden in der Spalte «Überleitung» ausgewiesen. Die Kosten der zentralen Funktionen wie Finanzen und IT, Marketing und Kommunikation und Rechtsdienst und die zentralen Dienste werden wie die Aufwendungen für die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat ebenfalls nicht auf die Segmente umgelegt und sind ebenfalls als Überleitungsposten ausgewiesen.

Die Segmentaktiven umfassen Promotionen, Anlageliegenschaften, selbst genutzte Liegenschaften und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Alle übrigen Aktiven werden nicht auf die Segmente aufgeteilt. Die Bewertung der Segmentaktiven erfolgt gleich wie in der Konzernrechnung nach IFRS.

Zwischen den einzelnen Segmenten fanden keine Transaktionen statt. Eine Elimination von Intersegmenttransaktionen war somit nicht notwendig.

Aufgrund der ausschliesslichen Tätigkeit der Mobimo in der Schweiz ist eine geografische Segmentierung von Umsatz und Anlagevermögen hinfällig.

Mobimo hat keine Umsätze mit einzelnen Kunden getätigt, die mehr als 10% des Konzernumsatzes ausmachen.

Eine weitere Unterteilung des Ertrages aus der Vermietung von Liegenschaften auf Geschäftsliegenschaften, Wohnliegenschaften und Promotionen ist in Erläuterung 23 ersichtlich.

Segmentinformationen 2009

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Verkauf Promotion		182 296	182 296		182 296
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	65 050	6 712	71 762		71 762
Erfolg aus Neubewertung	612	8 707	9 319		9 319
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 690		1 690		1 690
Total Segmentertrag	67 352	197 715	265 067		265 067
Segmentergebnis EBIT	52 545	30 102	82 647	15 806	98 453
Finanzergebnis					-19 886
Gewinn vor Steuern (EBT)					78 567
Steuern					-16 009
Gewinn					62 559
Promotion (Liegenschaften)		254 805	254 805		254 805
Anlageliegenschaften	1 265 795	102 018	1 367 813		1 367 813
Selbstgenutzte Liegenschaften	17 107		17 107		17 107
Anlageliegenschaften im Bau		237 785	237 785		237 785
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 962	117	5 079		5 079
Total Segmentaktiven	1 287 864	594 725	1 882 589		1 882 589
Nicht zugeteilte Aktiven				65 415	65 415
Total Aktiven					1 948 004
Abschreibungen und Amortisationen	-739	-174	-913	-197	-1 110
Investitionen in Anlagevermögen	13 382	68 522	81 904	339	82 243

Segmentinformationen 2008

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Restated Total
Ertrag aus Verkauf Promotion		126 818	126 818		126 818
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	63 266	2 310	65 576		65 576
Erfolg aus Neubewertung	9 321	-356	8 965		8 965
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	2 007		2 007		2 007
Total Segmentertrag	74 594	128 772	203 366	0	203 366
Segmentergebnis EBIT	62 791	16 335	79 126	-1 199	77 927
Finanzergebnis					-20 410
Gewinn vor Steuern (EBT)					57 517
Steuern					-12 493
Gewinn					45 024
Promotion (Liegenschaften)		306 069	306 069		306 069
Anlageliegenschaften	1 035 850	46 962	1 082 812		1 082 812
Selbstgenutzte Liegenschaften	14 128		14 128		14 128
Anlageliegenschaften im Bau		85 382	85 382		85 382
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 621	224	4 845		4 845
Total Segmentaktiven	1 054 599	438 637	1 493 236	0	1 493 236
Nicht zugeteilte Aktiven				24 927	24 927
Total Aktiven					1 518 163
Abschreibungen und Amortisationen	-667	-247	-914		-914
Investitionen in Anlagevermögen	27 206	76 675	103 881	673	104 554

1.6.1 Erläuterungen zur Konzernrechnung

1. Änderungen im Konsolidierungskreis

Am 23. Juli 2009 erwarb Mobimo von der JBF Finance SA, Buchillon, insgesamt 26 109 Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne (LO). Dies entsprach rund 21,8% des Aktienkapitals der LO. Die LO ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft, welche vor allem Immobilien in der Stadt Lausanne hält. Der Kaufpreis betrug CHF 1 230 je LO-Aktie, was einen totalen Kaufpreis von CHF 32 114 070 ergab. Am 9. September 2009 unterbreitete die Mobimo ein öffentliches Umtauschangebot für alle sich im Publikum befindenden Namenaktien der LO sowie der JJM Participations SA, Lausanne (JJMP). Die JJMP hielt 42 846 LO-Aktien bzw. 35,7 % des Aktienkapitals der LO. Ansonsten übte die Gesellschaft keine weitere Geschäftstätigkeit aus. Bis zum Ablauf der Nachfrist für das Angebot am 27. Oktober 2009 wurden der Mobimo sämtliche Namenaktien der JJMP sowie 28 402 LO-Namenaktien angedient. Unter Einbezug der Aktien, welche Mobimo bereits vor dem öffentlichen Umtauschangebot erworben hatte, ergab dies eine direkte und indirekte Beteiligung der Mobimo an LO von insgesamt 118 690 LO Aktien, was 98,91 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte der LO entspricht.

Das Umtauschangebot wurde am 9. November 2009 vollzogen. Dies entspricht auch dem Akquisitionsdatum, d.h. dem Datum, an dem die Mobimo die Kontrolle über die LO erlangte. Das definitive Umtauschverhältnis betrug 8,3 Mobimo-Aktien für jede angediente LO-Aktie sowie 26,35 Mobimo-Aktien für jede angediente JJMP-Aktie. Die für den Vollzug des Angebotes erforderlichen Mobimo-Aktien wurden durch eine Kapitalerhöhung aus dem bestehenden genehmigten Kapital geschaffen. Insgesamt wurden dabei 708 229 Namenaktien der Mobimo mit einem Nennwert von je CHF 38.00 ausgegeben. Davon wurden 4 150 Aktien zum Umtausch der von LO gehaltenen eigenen Aktien verwendet.

Die Akquisition hatte folgende Auswirkungen auf die Aktiven und Verbindlichkeiten von Mobimo:

	IFRS Buchwert	Anpassung an Marktwert	Marktwert
Flüssige Mittel	10 834		10 834
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	803		803
Sonstige Forderungen	165		165
Aktive Rechnungsabgrenzung	567		568
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	331 804		331 804
– Wohnliegenschaften	22 429		22 429
– Anlageliegenschaften im Bau	39 130		39 130
Sachanlagen			
Selbstgenutzte Liegenschaften	3 545		3 545
– Übrige Sachanlagen	124		124
– Immaterielle Anlagen			
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	14 954		14 954
Finanzanlagen	4 854		4 854
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–104 300		–104 300
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–4 521		–4 521
Laufende Steuerverbindlichkeiten	–335		–335
Derivative Finanzinstrumente	–20		–20
Sonstige Verbindlichkeiten	–103		–103
Passive Rechnungsabgrenzung	–3 907		–3 907
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	–103 761	–7 345 ¹	–111 106
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	–1 177		–1 177
Derivative Finanzinstrumente	–2 630		–2 630
Latente Steuerverbindlichkeiten	–33 436	1 616 ¹	–31 820
Identifizierbare Nettoaktiven			169 291
Minderheiten			–1 958
Negativer Goodwill aus Akquisition			–15 633
Kaufpreis inkl. Transaktionskosten			151 700
Kaufpreis in Aktien abgegolten			–115 821
Nicht bezahlte Transaktionskosten			–1 896
Übernommene Flüssige Mittel			–10 834
Nettogeldabfluss			–23 149

¹ Fair-Value-Anpassungen der Finanzverbindlichkeiten und zugehörige latente Steuern.

Die zur Erfüllung des Umtauschangebotes ausgegebenen Mobimo-Aktien wurden zum Börsenkurs per Akquisitionsdatum von CHF 164.50 bewertet. Im Kaufpreis sind Transaktionskosten in der Höhe von CHF 3,8 Mio. enthalten, wovon CHF 1,9 Mio. noch nicht bezahlt sind. In der Periode seit dem Kauf hat LO CHF 1,2 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen. Falls die Akquisition bereits per 1. Januar 2009 stattgefunden hätte, hätten der konsolidierte Umsatz CHF 271,8 Mio. und das Konzernergebnis CHF 75,2 Mio. betragen.

Der aus der Akquisition entstandene negative Goodwill in Höhe von CHF 15.6 Mio. wurde vollumfänglich erfolgswirksam erfasst und ist in einer separaten Position enthalten.

Aufgrund der Beteiligungsquote von knapp 99% sind die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Kraftloserklärung der sich noch im Publikum befindlichen LO-Aktien erfüllt. Dieses Verfahren (squeeze out) wurde im Dezember 2009 eingeleitet. Die LO-Aktien werden nach Abschluss des Verfahrens voraussichtlich im Mai 2010 dekotiert. Bis zum 31. Dezember 2009 hat Mobimo weitere 292 LO-Aktien übernommen. Der Kauf wurde wie im Umtauschangebot mit 8,3 Mobimo-Aktien je LO-Aktie abgegolten. Im Vorjahr gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

2. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben.

Von den CHF 27,4 Mio. (Vorjahr CHF 11,6 Mio.) flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,31 % (Vorjahr 0,44 %).

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2009	2008
Ausstehende Kaufpreise Immobilien	117	224
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	6 264	5 691
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	-1 302	-1 070
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5 079	4 845

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 2,0 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) Forderungen für Mietzinsen und CHF 4,3 Mio. (Vorjahr CHF 5,4 Mio.) für Nebenkosten und übrige Forderungen aus Liegenschaftsabrechnungen enthalten.

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

	2009	2008
Forderungen nicht fällig	3 718	4 256
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	972	437
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	125	77
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	264	75
Total	5 079	4 845

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

	2009	2008
Einzelwertberichtigung		
Bestand per 1. Januar	1 070	663
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	380	0
Veränderung Wertberichtigung	-148	407
Bestand per 31. Dezember	1 302	1 070

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

Aufgrund von Erfahrungswerten erwartet Mobimo keine zusätzlichen Ausfälle.

4. Sonstige Forderungen

	2009	2008
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	1 369	1 175
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	7 864	6 662
Forderungen WIR	171	227
Anzahlung Vorvertrag Landkauf Weggis	2 533	0
Total sonstige Forderungen	11 937	8 064

Die Position übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält CHF 6,3 Mio. (Vorjahr CHF 5,8 Mio.) Sicherstellungen gegenüber der öffentlichen Hand.

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

5. Promotion (Liegenschaften)

	2009	2008
Bauland	70 815	81 611
Immobilien im Bau	150 427	203 907
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	33 563	20 551
Total Promotion	254 805	306 069

Gemäss den Bestimmungen von IFRIC 15 werden der Umsatz und damit auch der Gewinn aus dem Verkauf von Promotionen erst nach Fertigstellung der Liegenschaften bei Eigentumsübertrag an die Käufer erfasst. Die Promotionen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Einfluss auf die Promotionen von IFRIC 15 (Restatement) sind in der Erläuterung 1.5.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung beschrieben.

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

Auf Zürich, Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower) entfallen aufgelaufene Baukosten von CHF 95,5 Mio.

Im Laufe des Jahres wurden die Projekte Herrliberg, Schipfplateau; Horgen, Stockerstrasse 27 – 29; Thalwil, Bergstrasse und Zürich, Katzenbach I fertig erstellt. Insgesamt wurden im Rahmen dieser vier Projekte 135 Wohnungen zum Verkauf erstellt. 130 der 135 Wohnungen waren per 31. Dezember 2009 zu Eigentum übertragen.

14 weitere Wohnungen zum Verkauf werden mit dem Start des Projektes Wädenswil, Rötiboden realisiert. Als Wandlungsobjekt wurde das Objekt Zürich, im Brächli im August 2009 für den Neubau von Wohneigentum erworben. Mit Winterthur, Museumsstrasse wurde ein weiteres Wandlungsobjekt aus den Anlageobjekten in die Projektentwicklung überführt.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von TCHF 2 084 (Vorjahr TCHF 70) für noch nicht verkaufte Objekte und Bauland.

6. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2009	2008
Anzahlungen an Generalunternehmungen im Rahmen des Baufortschritts	0	1 782
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	373	6
Sonstige Posten	202	311
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	575	2 099

7. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2009	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Anlageliegenschaften im Bau	2009 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2009	925 270	116 985	40 557¹	1 082 812
Anlagekosten				
Bestand am 1. Januar 2009	783 023	107 388	40 630	931 041
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	331 805	22 429	39 132	393 366
Zugänge aus Käufen	12 307	0	0	12 307
Zugänge aus Investitionen	2 174	82	67 318	69 574
Abgänge	-32 744	-4 751	0	-37 495
Transfer zu Promotion	-6 047	0	-2 611	-8 658
Transfer von Sachanlagen	0	0	85 382	85 382
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2009	1 090 518	125 148	229 851²	1 445 517
Neubewertung				
Total am 1. Januar 2009	142 247	9 597	-73	151 771
Höherbewertungen	9 196	1 481	8 395	19 072
Tieferbewertungen	-9 266	-99	-388	-9 753
Abgänge	661	-1 120	0	-459
Transfer zu Promotion	-550	0	0	-550
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2009	142 288	9 859	7 934	160 081
Verkehrswert am 31. Dezember 2009	1 232 806	135 007	237 785	1 605 598
(Brandversicherungswert)	(1 329 980)	(137 446)	(143 196)	(1 610 622)

¹ Die Eröffnungsbestände in der Kategorie Anlageliegenschaften im Bau waren im Vorjahr in den Wohnliegenschaften enthalten.

² Inkl. CHF 17 Mio. Sicherstellung für Zürich, Turbinenstrasse, Hotel (Mobimo Tower)

2008	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegenschaften	2008 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2008	898 662	126 665	1 025 327
Anlagekosten			
Bestand am 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
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2008	783 023	148 017	931 040
Neubewertung			
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
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2008	142 247	9 525	151 772
Verkehrswert am 31. Dezember 2008	925 270	157 542	1 082 812
(Brandversicherungswert)	(1 151 777)	(116 590)	(1 268 367)

Mit der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA wurden insgesamt 40 Anlageliegenschaften und 2 Anlageliegenschaften im Bau mit einem Marktwert von CHF 393,4 Mio. per 9. Dezember 2009 erworben. Weitere Angaben zur Akquisition und den Anlageliegenschaften sind in Erläuterung 1 und in den Detailangaben zum Immobilienportfolio enthalten.

Weiter wurden im Berichtsjahr folgende 3 Anlageliegenschaften erworben:

Aarau, Buchserstrasse 47 / Florastrasse 1	Geschäftsliegenschaft
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Wassergasse 42 (STWE)	Wohnliegenschaft

Aus dem Verkauf von 6 Anlageliegenschaften und kleineren Landabtretungen zum Gesamtpreis von CHF 40,1 Mio. entstand ein Gewinn von CHF 1,7 Mio. (vgl. Erläuterung 25). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Egg, Dorfplatz 1 und 2	Wohnliegenschaft
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 4/4a	Geschäftsliegenschaft
Neuhausen, Zentralstrasse 2 – 6	Geschäftsliegenschaft
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	Geschäftsliegenschaft
Schwerzenbach, Bahnstrasse 5	Geschäftsliegenschaft
Weisslingen, Dorfstrasse 6/8/10/12	Geschäftsliegenschaft

Unter Transfer zu Promotionen sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

	von	nach
Adliswil, Wilacker II (Landanteil Neuaufteilung)	Anlageliegenschaften im Bau	Promotion (Bauland)
Winterthur, Museumstrasse 3 (Palmhof)	Geschäftsliegenschaften	Promotion (fertig gestellte Immobilien)

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

Unter den Anlageliegenschaften im Bau werden die Wohnliegenschaften im Bau Adliswil, Wilacker II; Horgen, Seestrasse 43 – 45; Lausanne, Rue de Genève 7; Lausanne, Rue Beau-Séjour 8; Zürich, Katzenbach II und Zürich, Manessestrasse 190/192 geführt. Weiter sind die Geschäftsliegenschaften im Bau Horgen, Seestrasse 80; Zürich, Turbinenstrasse, Hotel (Mobimo Tower) enthalten. Der Mobimo Tower ist mit einem Verkehrswert von CHF 90,3 Mio. enthalten.

Die Bilanzierung der Anlageliegenschaften beruht auf jährlich per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen unabhängigen Immobilienexperten. Die Verkehrswertgutachten per 31. Dezember 2009 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2009 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,98 % (Vorjahr 4,98 %), in einer Bandbreite von 4,2 % bis 6,2 % (Vorjahr 4,2 % bis 6,2 %), verwendet.

8. Sachanlagen

2009	Anlageliegen- schaften im Bau	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2009 Total
Anschaffungswerte				
Bestand am 1. Januar	85 382	15 339	1 751	102 472
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	3 545	123	3 668
Zugänge	0	22	78	100
Abgänge	0	0	-179	-179
Transfer zu Anlageliegenschaften im Bau	-85 382	0	0	-85 382
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	0	18 906	1 773	20 679
Abschreibungen				
Bestand am 1. Januar	0	-1 211	-575	-1 786
Zugänge	0	-589	-325	-914
Abgänge	0	0	179	179
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	0	-1 799	-721	-2 521
Nettobuchwert am 31. Dezember	0	17 107	1 052	18 159
(Brandversicherungswert)	(0)	(13 764)	(540)	(14 304)

In den selbst genutzten Liegenschaften ist die Geschäftsliegenschaft Küsnacht, Seestrasse enthalten. Die Geschäftsliegenschaft wird von der Mobimo Verwaltungs AG als Verwaltungsgebäude genutzt. Des Weiteren sind in den selbst genutzten Liegenschaften die Geschäftsliegenschaften Lausanne, Place de l'Europe 7 sowie Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16 enthalten, welche von der LO Holding Lausanne-Ouchy SA als Verwaltungsgebäude benutzt werden.

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

Die Anlageliegenschaften im Bau werden prospektiv ab dem 1. Januar 2009 neu unter den Anlageliegenschaften ausgewiesen und werden neu nach dem Fair-Value-Modell bewertet (siehe Erläuterung 7).

2008	Anlageliegenschaften im Bau	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2008 Total
Anschaffungswerte				
Bestand am 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
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	85 382	15 339	1 751	102 472
Abschreibungen				
Bestand am 1. Januar	0	-654	-375	-1 029
Zugänge	0	-557	-255	-812
Abgänge	0	0	55	55
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	0	-1 211	-575	-1 786
Nettobuchwert am 31. Dezember	85 382¹	14 128	1 176	100 686
(Brandversicherungswert)	0	(9 370)	0	(9 370)

9. Immaterielle Anlagen

2009	Software	2009 Total
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	423	423
Zugänge	261	261
Bestand am 31. Dezember	684	684
Amortisation		
Bestand am 1. Januar	-105	-105
Zugänge	-197	-197
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	-302	-302
Nettobuchwert am 31. Dezember	382	382

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 Wohnungseigentum wurde den Promotionen und die Entwicklung des Hotels den Anlageliegenschaften im Bau zugewiesen.

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

2008	Bauprojekt	Software	2008 Total
Anschaffungswerte			
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
Bestand am 31. Dezember	0	423	423
Amortisation			
Bestand am 1. Januar	0	-3	-3
Zugänge	0	-102	-102
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	0	-105	-105
Nettobuchwert am 31. Dezember	0	318	318

10. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

	2009	2008
Beteiligung Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40 %)	3 354	0
Beteiligung Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50 %)	11 943	0
Total	15 297	0

Mit der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA erwarb Mobimo die Beteiligungen an der Flonplex SA und der Parking du Centre SA (PC SA). Die Flonplex SA ist eine Kinobetriebsgesellschaft, Mehrheitsaktionärin der Gesellschaft ist die Pathé Schweiz AG. Die Parking Centre SA ist ein Joint Venture mit der Vinci Park SA und ist eine Betriebsgesellschaft für Parkhäuser.

Finanzielle Eckdaten für das Geschäftsjahr 2009 (Basis 100 %):

	Flonplex SA	PC SA
Aktiven	27 864	54 150
Verbindlichkeiten	19 479	30 264
Umsatz	11 141	5 425
Gewinn	1 272	1 050

Im Zeitpunkt der Abschlusserstellung lagen die Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2009 der oben genannten Gesellschaften noch nicht vor. Anteilige Werte wurden basierend auf verlässlichen Daten geschätzt.

11. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
Darlehen an Dritte	3 184	730
Darlehen an assoziierte Unternehmen	2 640	0
Nicht konsolidierte Beteiligungen (zur Veräusserung verfügbar)	2 230	392
Übrige	711	554
Total	8 765	1 676

Die nicht konsolidierten Beteiligungen setzen sich zusammen aus der Parking St-François SA (Buchwert TCHF 1 838) sowie aus der Olmero AG (Buchwert TCHF 392).

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt verändert:

	2009	2008
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	1 741	3 774
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	4 855	0
Zugänge	2 660	0
Abgänge	-426	-2 033
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	8 830	1 741
Wertberichtigungen/nicht realisierte Gewinne/Verluste		
Bestand am 1. Januar	-65	-65
Kumulierte Wertberichtigungen/nicht realisierte Gewinne/Verluste am 31. Dezember	-65	-65
Nettobuchwert am 31. Dezember	8 765	1 676

Der Zugang aus der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA von TCHF 4 855 bestand hauptsächlich aus Darlehen an assoziierte Unternehmen im Umfang von TCHF 2 840 und der Minderheitsbeteiligung im Betrag von TCHF 1 838 an der Parking St-François SA. Im Durchschnitt lag die Verzinsung der Darlehen bei 4,2 % (Vorjahr 4,4 %). Im Bestand der Finanzanlagen ist weiter die Beteiligung Olmero im Betrag von TCHF 392 enthalten.

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

12. Finanzverbindlichkeiten

	2009	2008
Bank Kontokorrent	2 567	0
Baukredite auf Promotionen (Liegenschaften)	30 250	42 767
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	3 128	3 817
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	135 397	95 315
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	171 342	141 899
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	674 589	467 130
Total Finanzverbindlichkeiten	845 931	609 029

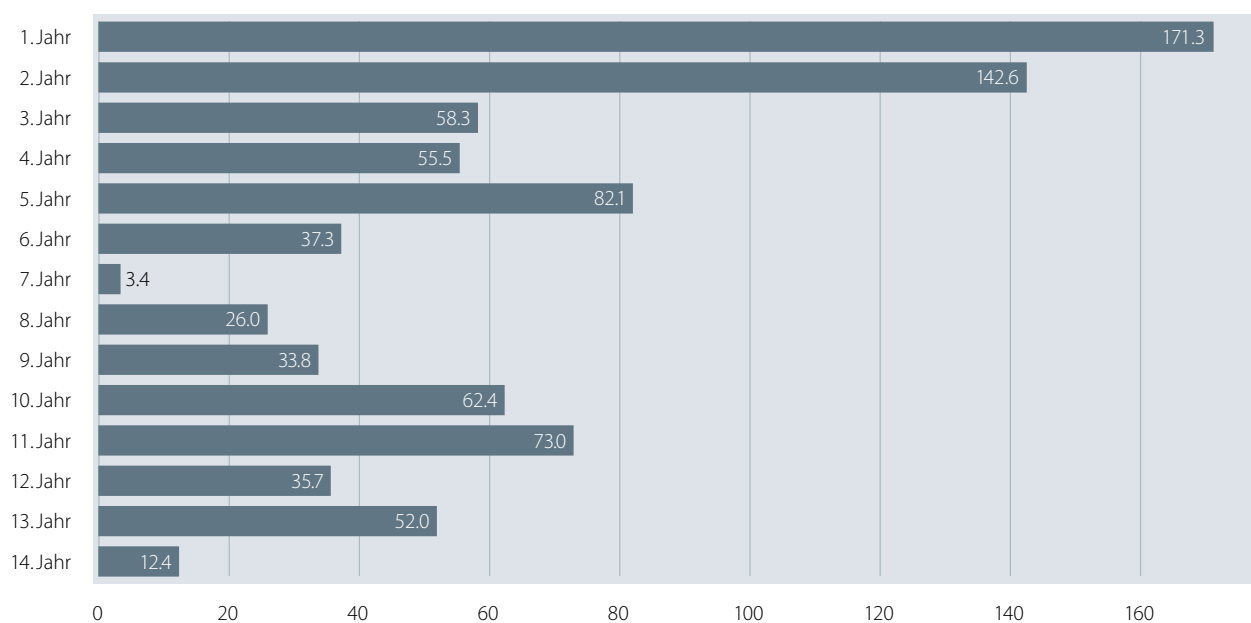
Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	2009	2008
2009	n/a	141 899
2010	171 342	43 182
2011	142 612	59 928
2012	58 301	15 871
2013	55 469	45 294
2014	82 135	46 866
2015	37 285	33 394
2016	3 382	750
2017	26 016	750
2018	33 789	9 550
2019	62 433	37 150
2020	73 023	96 900
2021	35 723	11 600
2022	52 021	53 495
2023	12 400	12 400
Total Finanzverbindlichkeiten	845 931	609 029

Hypothesen im Betrage von CHF 135,4 Mio. (Vorjahr CHF 95,3 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 5,1 Jahre (Jahr 2008: 5,9 Jahre). Diese Abnahme erklärt sich einerseits durch die zusätzliche Aufnahme von Baukrediten mit Laufzeiten bis 2 Jahre und andererseits durch die Erhöhung des Anteils von Hypotheken zwischen 1 und 5 Jahren aufgrund der Übernahme der Finanzierungen der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

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

	2009	2008
bis zu einem Jahr	171 342	141 899
bis 2 Jahre	142 612	43 182
bis 3 Jahre	58 301	59 928
bis 4 Jahre	55 469	15 871
bis 5 Jahre	82 135	45 294
mehr als 5 Jahre	336 072	302 855
Total Finanzverbindlichkeiten	845 931	609 029

Die Zinssätze der Hypotheken wurden mittels Refinanzierungsvereinbarungen teilweise bereits im Voraus abgesichert. Bei solchen Forward Rate Agreements handelt es sich in der Regel um in die Kreditverträge eingebettete Derivate, welche gemäss IAS 39 zum Verkehrswert zu bilanzieren sind. Solche Zinsabsicherungen wurden teilweise als Cash Flow Hedge im Sinne von IAS 39 eingestuft und die Verkehrswertanpassung auf dem effektiven Teil der Absicherung 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 2009 bis 2022 der Fall. Der im Berichtsjahr in die Erfolgsrechnung umgebuchte Betrag ist TCHF 310 (Vorjahr TCHF 182). Per 31. Dezember 2009 und 2008 bestanden keine Derivate, welche für Cash Flow Hedges verwendet wurden respektive die abgesicherten Finanzverbindlichkeiten liefen bereits.

Mobimo hat für weitere Hypotheken im Betrage von CHF 118,3 Mio. (Vorjahr TCHF 24) Refinanzierungsvereinbarungen sowie separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Diese Geschäfte werden nicht als Cash Flow Hedges eingestuft. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps und Forwards mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF –6,4 Mio. (Vorjahr CHF –2,1 Mio.).

Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2009 CHF –6,4 Mio. netto (Vorjahr –2,1 Mio.).

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2009 CHF 746,3 Mio. fix und CHF 99,6 Mio. variabel verzinslich (unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps).

Die durchschnittlichen Zinssätze sind wie folgt:

	2009 in %	2008 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	3,53	3,69
– variabel verzinsliche	1,28	2,81
Baukredite:		
– variabel verzinsliche	1,82	3,02
Total durchschnittlicher Zinssatz	3,06	3,51

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2009 belief sich auf 3,06 % (Vorjahr 3,51 %). Diese Reduktion ist einerseits auf auslaufende Finanzierungsvereinbarungen mit höheren Zinssätzen und andererseits mit dem Neuabschluss von unter dem Durchschnitt liegenden Bilanzsätzen zurückzuführen.

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 843,3 Mio. sind durch Grundpfandrechte sichergestellt (Vorjahr sämtliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 609,0 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 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.). Zudem bestehen per 31. Dezember 2009 noch nicht beanspruchte Hypothekar- und Baukredite im Gesamtbetrag von ca. CHF 159,2 Mio (Vorjahr CHF 63,9 Mio.).

13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	2009	2008
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11 404	9 196
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11 404	9 196

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

14. Sonstige Verbindlichkeiten

	2009	2008
Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen	287	0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	4 149	6
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	272	0
Total sonstige Verbindlichkeiten	4 708	6

Die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um TCHF 4 702 basiert vor allem auf Transaktionskosten aus der Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA im Betrag von CHF 2,5 Mio., welche per 31. Dezember 2009 noch nicht bezahlt wurden.

15. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von TCHF 6 957 (Vorjahr TCHF 925) stellen Reservationszahlungen vor der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge dar. Neu werden sämtliche Käuferanzahlungen separat als Verbindlichkeit ausgewiesen. Bis anhin wurden Anzahlungen für Aufträge, welche nach der POC-Methode bilanziert wurden, mit dem Auftragssaldo verrechnet (vgl. Abschnitt Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze).

16. Passive Rechnungsabgrenzung

	2009	2008
Abgrenzungen Baufortschritt	8 548	2 531
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	2 080	2 159
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	1 070	983
Sonstige Posten	8 388	3 808
Total passive Rechnungsabgrenzungen	20 086	9 481

Die Abgrenzungen für den Baufortschritt enthalten durch Dritte bereits erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Baukosten. Die Zunahme der sonstigen Posten erklärt sich im Wesentlichen durch den Zugang aus der Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA in der Höhe von CHF 2,9 Mio.

17. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

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

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	2009	2008
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	9 981	8 210
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	6 590	0
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	542	545
Zinsaufwendungen	403	271
Arbeitnehmerbeiträge	499	435
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-843	978
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	-148	-458
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode	17 024	9 981

Veränderung des Planvermögens	2009	2008
Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	7 936	6 652
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	5 414	0
Erwartete Rendite auf Planvermögen	364	347
Arbeitgeberbeiträge	555	480
Arbeitnehmerbeiträge	499	435
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-843	978
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-160	-956
Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode	13 765	7 936

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

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	2009	2008	2007	2006
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	17 024	9 981	8 210	6 292
Marktwert des Planvermögens	-13 765	-7 936	-6 652	-4 990
Nettoverbindlichkeit	3 259	2 045	1 558	1 302
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-950	-938	-440	-200
In der Bilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten	2 309	1 107	1 118	1 102

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

Erfasster Nettovorsorgeaufwand	2009	2008
Laufender Dienstzeitaufwand	542	545
Zinsaufwand	403	271
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-364	-347
Nettovorsorgeaufwand	581	469

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2010 betragen TCHF 601.
Die in der Bilanz erfassten Nettoverpflichtungen haben sich wie folgt verändert:

Entwicklung der Nettovorsorgeverpflichtung	2009	2008
Per 1. Januar	1 107	1 118
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1 176	0
Nettovorsorgeaufwand der Firma	581	469
Arbeitgeberbeiträge	-555	-480
Per 31. Dezember	2 309	1 107

Erfahrungsgewinne und -verluste	2009	2008	2007	2006
Effektiver Vermögensertrag	204	-609	248	232
Effektiver Vermögensertrag in %	2,0%	-7,7%	3,7%	5,0%
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen	160	956	-31	-72
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen in %	1,9%	12,0%	-0,5%	-1,0%
Erfahrungsverlust (-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten	194	-344	755	-207
Erfahrungsverlust (-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten in %	1,8%	-3,4%	-9,2%	-3,0%

Der effektive Ertrag auf dem Planvermögen betrug TCHF 204 (Vorjahr TCHF -609), was zu keiner Veränderung in der Erfolgsrechnung führte.

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven 2009 in %	Erwarteter Ertrag 2009 in %	Planaktiven 2008 in %	Erwarteter Ertrag 2008 in %
Aktien	29%	6,25%	36%	6,00%
Obligationen und Anleihen	39%	2,10%	34%	2,30%
Immobilien	20%	3,90%	15%	3,80%
Alternative Anlagen	2%	4,20%	9%	4,20%
Andere	10%	1,20%	6%	0,70%
Total	100%	3,80%	100%	3,90%

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

	1. 1. 2010	1. 1. 2009
Diskontierungssatz	3,5%	3,6%
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3,8%	3,9%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3%	1,3%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,5%	0,6%
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	3,0%	3,0%

18. Latente Steuern

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

	2009		2008	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Anlagelienschaften		95 915		58 289
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	590		234	
Sonstige Positionen	2 397	339	628	445
Latente Steuern auf temporären Differenzen	2 987	96 254	862	58 734
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	495		778	
Latente Steuern total	3 482	96 254	1 640	58 734
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-3 482	-3 482	-1 640	-1 640
Latente Steuerverbindlichkeiten		92 772		57 094

Die Gesellschaft hält und bewirtschaftet einerseits Liegenschaften und ist andererseits im Promotionsgeschäft tätig. Die Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften unterliegen in einigen Kantonen für denjenigen Teil, der die wiedereingebrachten Abschreibungen übersteigt, einer gesonderten Besteuerung in Form einer Grundstückgewinnsteuer. Die massgebenden Steuersätze variieren je nach Besitzdauer des betroffenen Objekts. Die Grundstückgewinnsteuersätze enthalten Spekulationszuschläge bzw. Besitzesdauerabzüge, weshalb die Steuerbelastung mit zunehmender Besitzesdauer abnimmt.

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und im Falle von Liegenschaften individuell für jedes einzelne Objekt gerechnet. Dabei wurde für jede Liegenschaft die erwartete Resthaltedauer geschätzt.

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Das erfasste Guthaben von CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.) bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den Staats- und Gemeindesteuern von CHF 2,9 Mio. (Vorjahr CHF 4,6 Mio.). Die Gruppengesellschaften verfügen über keine zusätzlichen steuerlichen Verlustvorträge, auf denen keine latenten Steuern aktiviert wurden.

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

Von der Veränderung der latenten Steuerverbindlichkeiten von CHF 35,7 Mio. (Vorjahr CHF 8,4 Mio.) wurden CHF 3,9 Mio. (Vorjahr CHF 8,2 Mio.) erfolgswirksam erfasst. Die latenten Steuern auf Finanzinstrumenten von CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) wurden direkt im sonstigen Ergebnis erfasst. Weiter wurden mit Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA latente Steuern im Betrag von CHF 31,8 Mio. übernommen.

19. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2009 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 47.00 auf CHF 38.00 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 30. Juni 2009 mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 39,1 Mio. (Vorjahr CHF 39,1 Mio.).

Am 9. November 2009 hat Mobimo 708 229 neue Aktien aus dem bestehenden bedingten Kapital ausgegeben. Die Aktien dienten zur Erfüllung des öffentlichen Umtauschangebotes vom 23. Juli 2009 zur Übernahme sämtlicher sich im Publikum befindenden Namenaktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne (LO), direkt und indirekt über die JJM Participations SA, Lausanne (vgl. Erläuterung 1 Veränderungen im Konsolidierungskreis). Die ausgegebenen Aktien wurden zum Börsenkurs per Akquisitionsdatum von CHF 164.50 bewertet. Das Aktienkapital hat sich damit nominal um CHF 26,9 Mio. erhöht. Die von der LO Holding Lausanne-Ouchy SA getauschten eigenen Aktien über CHF 0,7 Mio. wurden separat ausgewiesen. Der über den Nominalwert hinaus gehende Betrag von total CHF 89 Mio. wurde den Kapitalreserven gutgeschrieben. Die Kosten der Kapitalerhöhung im Betrage von CHF 0,6 Mio. wurden den Kapitalreserven belastet. Insgesamt ergab sich damit eine Erhöhung des Eigenkapitals von CHF 115,3 Mio.

Das Aktienkapital und die eigenen Aktien haben sich wie folgt verändert:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1. Januar 2008	4 343 425		4 343 425
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	1 898		1 898
Rückkauf eigene Aktien		-10 000	-10 000
Bestand 31. Dezember 2008	4 345 323	-10 000	4 335 323
Ausgabe neuer Aktien für die Akquisition der JJM Participations SA	295 521		295 521
Ausgabe neuer Aktien für Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	412 708	-4 150	408 558
Rückkauf eigener Aktien		-2 000	-2 000
Verkauf eigener Aktien		7 000	7 000
Kauf von Minderheiten mittels Abgabe von eigenen Aktien		2 421	2 421
Abgabe an VR und Management für aktienbasierte Vergütungen		2 356	2 356
Bestand 31. Dezember 2009	5 053 552	-4 373	5 049 179

Per 31. Dezember 2009 beträgt das Aktienkapital CHF 192,0 Mio. und setzt sich aus 5 053 552 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 38.00 zusammen. Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an Generalversammlungen der Gesellschaft.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 5,3 Mio. für die Ausgabe von höchstens 138 252 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 38.00 je Aktie zwecks Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaft gewährt werden.

Schliesslich besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2011 durch Ausgabe von höchstens 491 771 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 38.00 je Aktie um maximal CHF 18,7 Mio. zu erhöhen.

Per 31. Dezember 2009 hält die Gesellschaft 4 373 eigene Aktien, davon werden 223 von der Mobimo Holding AG und 4 150 von der LO Holding Lausanne-Ouchy SA gehalten. Der Vorjahresbestand von 10 000 eigenen Aktien reduzierte sich durch Veräusserung von 7 000 zum Betrag von TCHF 1 020. Am Markt wurden für einen nachträglichen Tausch von Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA weitere 2 000 Aktien zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 173.52 erworben und für den Tausch insgesamt 2 421 eingesetzt. Im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots wurden bei der LO Holding Lausanne-Ouchy SA eigene Aktien getauscht und damit 4 150 eigene Aktien erworben. Weiter wurden 2 356 Aktien im Rahmen der Entschädigung VR und GL ausgegeben.

Im Weiteren wurde im Berichtsjahr der steuerliche Nutzen in der Höhe von CHF 0,8 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 kommenden Generalversammlung vom 5. Mai 2010 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 45,5 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 9.00 pro Aktie.

Kapitalstruktur

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Kapital per 31. Dezember 2009			
Aktienkapital	192 035	5 053 552	38
Genehmigtes Kapital (bis 22. Mai 2011)	max. 18 687	491 771	38
Bedingtes Kapital	max. 5 254	138 252	38
Kapitalveränderungen			
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
Aktienkapital per 31. 12. 2009	192 035	5 053 552	38
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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2009	18 687	491 771	38
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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2009	5 254	138 252	38

20. 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.

	2009	Restated 2008
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	4 335 323	4 343 425
Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	102 839	708
Effekt aus Ausgabe Gratis-Bezugsrecht auf ausstehende Aktien	1 503	-2 050
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	4 439 665	4 342 083
Effekt der ausstehenden Optionen:		
– Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	103 403	102 768
– Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	-25 749	-27 339
– Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	4 517 319	4 417 512
Gewinn in TCHF	62 549	45 023
Erfolg aus Neubewertung in TCHF	-9 319	-8 965
Zurechenbare latente Steuern in TCHF	2 330	2 241
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	55 559	38 299
Gewinn je Aktie in CHF	14.09	10.37
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	13.85	10.19
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	12.51	8.82
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	12.30	8.67
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	5 049 179	4 335 332
Anzahl ausstehender Optionen	105 806	103 403
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	5 154 985	4 438 726
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF	925 355	784 229
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	4 021	4 860
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	929 376	789 089
NAV je Aktie in CHF	183.27	180.89
NAV je Aktie verwässert in CHF	180.29	177.77

21. Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Mit 160 zu Stockwerkeigentum übertragenen Wohnungen wurde 2009 im Bereich der Promotionen ein Rekordergebnis erreicht. Der erzielte Ertrag konnte gegenüber dem Vorjahr (Restated) um CHF 55,5 Mio. gesteigert werden.

Der Einfluss auf den Ertrag und Erfolg aus Verkauf Promotionen durch die Anwendung von IFRIC 15 (Restatement) sind in der Erläuterung 1.5.2 Grundsätze der Konzernrechnungslegung beschrieben.

22. Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen	157 059	104 590
Veränderungen von Wertberichtigungen	14	-183
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	157 073	104 407

23. Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

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

	2009	2008
Geschäftsliegenschaften	64 190	58 122
Wohnliegenschaften	7 097	7 100
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	71 287	65 222
Promotion ¹	475	354
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	71 762	65 576

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

¹ Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

24. Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften

	2009	2008
Geschäftsliegenschaften	5 842	5 542
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	532	492
Wohnliegenschaften	1 147	1 007
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	31	5
Aufwand Anlageliegenschaften	7 552	7 046
Vermietete Liegenschaften Promotion	1 069	578
Debitorenverlust Promotion	1	13
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	8 622	7 637

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

25. Erfolg aus Neubewertung

	2009	2008
Höherbewertungen	19 072	16 738
Tieferbewertungen	-9 753	-7 773
Erfolg aus Neubewertungen	9 319	8 965

In 2009 hat Mobimo aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften im Bau einen Gewinn aus Neubewertung von TCHF 8 007 erfasst. Hiervon entfielen TCHF 5 588 auf die Ersterfassung per 1. Januar 2009.

26. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

	2009	2008
Verkaufserlös Anlageobjekte	40 100	24 425
Anlagewert	-37 954	-22 257
Verkaufskosten	-456	-161
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 690	2 007

In der Berichtsperiode wurden die sechs Anlageliegenschaften Egg, Dorfplatz 1 und 2; Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 4/4a; Neuhausen, Zentralstrasse 2-6; Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36; Schwerzenbach, Bahnstrasse 5; Weisslingen, Dorfstrasse 6/8/10/12 verkauft (vgl. Erläuterung 7).

27. Sonstige Erlöse

	2009	2008
Aktiviert Eigenleistungen	3 607	4 255
Sonstige Erlöse	472	17
Verlust aus Verkauf Sachanlagen	0	-57
Total Sonstige Erlöse	4 079	4 215

28. Personalaufwand

	2009	2008
Gehälter	8 313	7 033
Sozialversicherung	773	807
Personalvorsorgepläne im Beitragsprimat	102	93
Personalvorsorgepläne im Leistungsprimat	581	469
Entschädigung Verwaltungsrat ¹	1 283	625
Erfolgsbeteiligung und Optionsprogramm ¹	1 770	1 477
Externe Weiterbildungskosten	175	146
Sonstiger Personalaufwand	1 008	1 015
Total Personalaufwand	14 005	11 665
Personalbestand per 31. Dezember (Vollzeitstellen)	73,7	51,0
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	59,3	52,1

Mit dem Zugang aus der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA erhöhte sich der Personalbestand per 31. Dezember 2009 um 15,6 Vollzeitstellen.

¹ Die Entschädigung des Verwaltungsrats besteht seit 2009 aus einer fixen Vergütung. Insgesamt reduzierte sich die Gesamtentschädigung gegenüber dem Vorjahr für den Verwaltungsrat von CHF 1,4 Mio. auf CHF 1,2 Mio. (siehe Seite 108 Jahresrechnung der Mobimo Holding AG).

29. Betriebsaufwand

	2009	2008
Raumkosten	57	66
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	171	111
Kapitalsteuern	284	141
Sonstiger Betriebsaufwand	3 261	3 424
Total Betriebsaufwand	3 773	3 742

30. Verwaltungsaufwand

	2009	2008
Beratungsaufwand	1 275	863
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	208	263
Sonstiger Verwaltungsaufwand	260	163
Total Verwaltungsaufwand	1 743	1 289

31. Abschreibungen und Amortisationen

	2009	2008
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	325	255
Abschreibungen auf selbst genutzten Liegenschaften	588	557
Amortisation auf immateriellen Anlagen	197	102
Total Abschreibungen und Amortisationen	1 110	914

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 sowie den selbst genutzten Liegenschaften Place de l'Europe 7 und Rue des Cotes-de-Montbenon 16 in Lausanne.

32. Finanzerfolg

	2009	2008
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	142	120
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	119	126
Total Zinsertrag	261	246
Dividendenerträge von Beteiligungen	81	80
Ertrag aus zu Handelszwecken gehaltenen Finanzinstrumenten (Derivate)	250	251
Total Finanzertrag	592	577
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-19 118	-19 187
Aufwand aus zu Handelszwecken gehaltenen Finanzinstrumenten (Derivate)	-1 704	-1 800
Total Finanzaufwand	-20 822	-20 987
Total Finanzerfolg	-20 230	-20 410

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Baukreditzinsen von total TCHF 919 (Vorjahr TCHF 1 628) unter Promotion aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,82 % (Vorjahr 3,02 %).

33. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
Total Aufwand für laufende Steuern ¹	12 084	8 051
Latente Steuern		
Latente Steuern aus Veränderung der temporären Differenzen	4 967	5 658
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen des laufenden Jahres	283	86
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-1 326	-1 302
Total Aufwand für latente Steuern	3 924	4 442
Total Aufwand für Ertragsteuern	16 008	12 493

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von TCHF -740 (Vorjahr TCHF 694) für Ertragssteuern aus den Vorperioden enthalten. Bei der Berechnung der laufenden Ertragssteuern gelangen die effektiv gültigen Steuersätze zur Anwendung.

¹ Darin sind Grundstücksgewinnsteuern von CHF 7,6 Mio. (Vorjahr CHF 1,8 Mio.) enthalten.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2009	2008
Konzernergebnis vor Steuern	78 567	59 151
Anwendbarer Steuersatz	25 %	25 %
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	19 642	14 788
Steuerlich nicht wirksame Aufwände/Erträge	-2 576	0
Bildung laufender Steuern für Vorjahre	-740	694
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	1 105	-1 451
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-1 325	-1 302
Übrige Effekte	-97	-34
Total Steuern	16 008	12 695

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

Bezüglich im sonstigen Ergebnis erfasster latenter Steuern siehe Erläuterung 18.

34. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2009	2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	21
Promotion	141 935	139 452
Anlageliegenschaften	1 380 881	988 493
Selbst genutzte Liegenschaften	17 107	14 128
Buchwert der verpfändeten Aktiven	1 539 931	1 142 094

Es handelt sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 845,9 Mio. (Vorjahr CHF 609,0 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 12).

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

35. Operatives Leasing

Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2009	2008
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	52	70
Miet- und Leasingverpflichtungen 2 bis 5 Jahre	50	73
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen	102	143

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

Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen TCHF 71 (Vorjahr TCHF 75).

Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2009	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	64 979	750	65 729
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	168 294	1 851	170 145
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	97 163	709	97 872
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	330 436	3 310	333 746

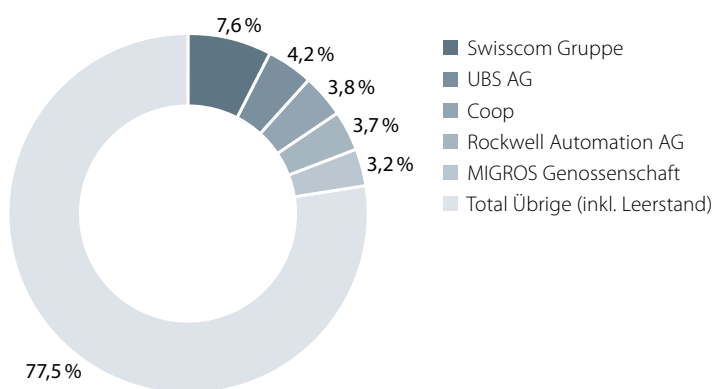
2008	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	50 578	442	51 020
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	127 894	1 185	129 079
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	65 671	520	66 191
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	244 143	2 147	246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

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 2009 stammen 80 % (CHF 66,6 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:

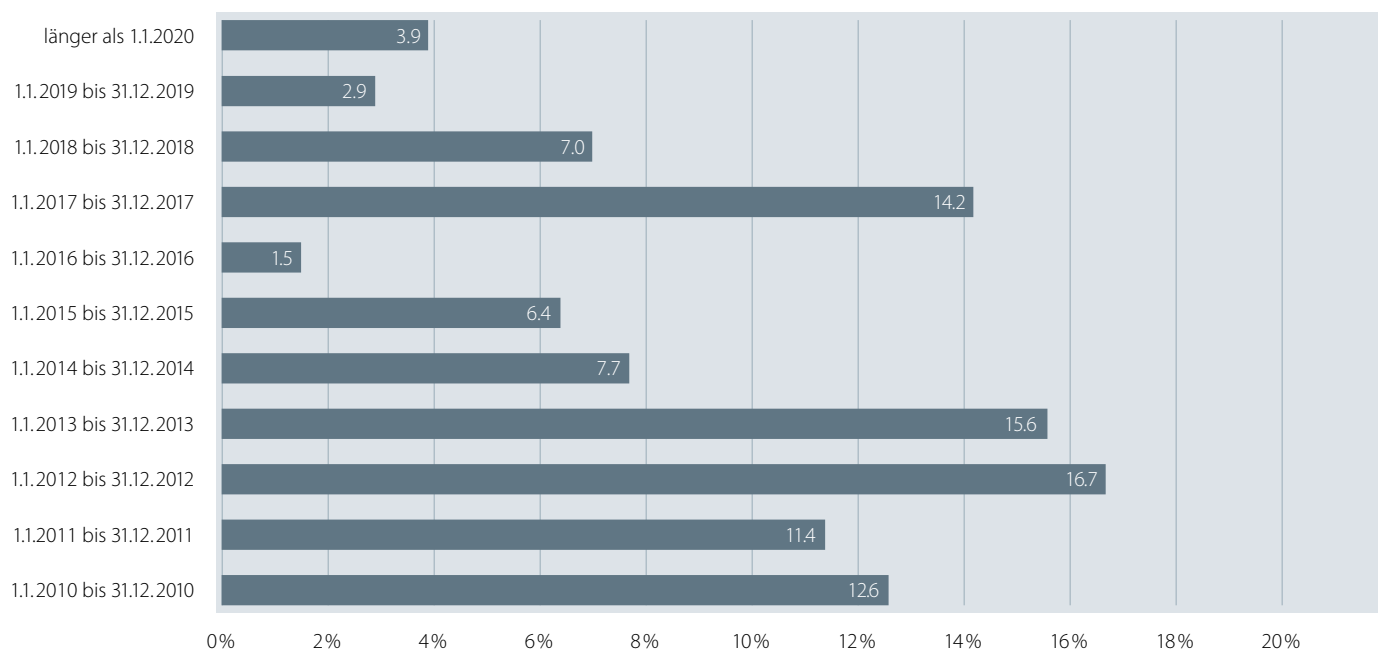
Name des Mieters	2009 Anteil in %	2008 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	7,6	10,7
UBS AG	4,2	6,0
Coop	3,8	5,0
Rockwell Automation AG	3,7	5,1
MIGROS Genossenschaft	3,2	0

Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31. 12. 2009)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind aus Erläuterung 23 ersichtlich.

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse (per 31. Dezember 2009)



36. Finanzielles Risikomanagement

36.1 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 109).

36.2 Ausfallrisiko (Kreditrisiko)

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

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

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

	Buchwerte 2009	Buchwerte 2008
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	27 407	11 594
Forderungen aus Lieferung und Leistung	5 079	4 845
Sonstige Forderungen ¹	1 709	1 086
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	575	317
Finanzanlagen (Darlehen)	6 536	1 284
Total	41 306	19 126

36.3 Liquiditätsrisiko

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

¹ Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlung Vorvertrag

² Ohne Anzahlungen an Generalunternehmer.

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.

2009	Buchwert	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	7 834	7 834		7 834			
Sonstige Verbindlichkeiten	4 708	4 708		4 708			
Passive Rechnungsabgrenzungen ²	15 161	15 161		15 161			
Finanzverbindlichkeiten	845 931	994 510	113 075	36 875	46 352	417 271	380 937
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swap	6 450	6 914	92	149	500	3 659	2 514
Total	880 084	1 029 127	113 167	64 727	46 852	420 930	383 451

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

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

² Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

36.4 Marktrisiken

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

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

Währungsrisiko

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

Zinsrisiko

Die Flüssigen Mittel des Konzerns werden zur Reduktion von variablen Hypotheken eingesetzt oder kurzfristig angelegt.

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen zum grössten Teil Kredite zur Finanzierung der Anlageliegenschaften sowie von Entwicklungsprojekten (Promotion). Bei Anlageliegenschaften wird dem Zinsrisiko in der Regel durch den Abschluss von langjährigen Festzinshypotheken Rechnung getragen. Es werden nach Bedarf auch derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung eingesetzt. Die Promotionen sind bis auf CHF 39,2 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 12).

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 um CHF 4,6 Mio. (2008: CHF 2 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das Konzernergebnis 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 1,4 Mio. (2008: 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 37,0 Mio. (Vorjahr CHF 38,0 Mio.) über dem Bilanzwert. Grund hierfür ist, dass per 31. Dezember 2009 die Marktzinssätze deutlich tiefer liegen als das abgesicherte Niveau. Die Verkehrswerte der festverzinslichen Hypotheken basieren auf den von den kreditgebenden Banken per Stichtag berechneten Vorfälligkeitsentschädigungen.

Zinssätze zur Bestimmung des Fair Values

Die Zinssätze für das Abdiskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread. Die verwendeten Diskontsätze betrugen für das Jahr 2009 zwischen 0,76 % und 3,42 % (Vorjahr zwischen 1,64 % und 3,46 %).

Fair Value Hierarchie

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per 31. Dezember 2009 nach Bewertungsmethode. Die einzelnen Stufen sind wie folgt definiert:

Level 1: kotierte Preise in einem aktiven Markt

Level 2: Die Bewertungen basieren auf Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um auf aktiven Märkten notierte Preise handelt, die sich aber direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.

Level 3: Die Inputfaktoren der Bewertungen basieren nicht auf beobachtbaren Marktdaten.

	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente	0	-6 450	0
Finanzanlagen (zum Verkauf gehaltene Anlagen)	0	0	2 230

Mobimo hält keine zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente, die dem Level 1 zuzuordnen wären.

Der Fair Value der Finanzinstrumente im Level 3 hat sich in 2009 wie folgt verändert:

	2009
Bestand 1. Januar	392
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1 838
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Gewinne und Verluste	0
Bestand 31. Dezember	2 230

Für dem Level 3 zugeordnete Finanzinstrumente wurden im 2009 Gewinne von TCHF 0 im sonstigen Gesamtergebnis erfasst. Eine vernünftigerweise zu erwartende Änderung eines in die Bewertung eingeflossenen Inputfaktors hätte keinen wesentlichen Einfluss auf die ausgewiesenen Fair Values.

36.5 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

	Buchwert 2009	Buchwert 2008
Flüssige Mittel (Bargeld)	0	0
Darlehen und Forderungen		
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	27 407	11 594
Forderungen aus Lieferung und Leistung	5 079	4 845
Sonstige Forderungen ¹	1 709	1 086
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	575	317
Finanzanlagen (Darlehen)	6 536	1 284
Total Darlehen und Forderungen	41 306	19 126
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzanlagen		
Derivative Finanzinstrumente	0	0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen (Beteiligungen)	2 230	392
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen ³	7 834	4 450
Sonstige Verbindlichkeiten	4 708	6
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁴	15 161	9 042
Finanzverbindlichkeiten	845 931	609 029
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	873 634	622 527
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	6 450	2 092

36.6 Kapitalmanagement

Der Verwaltungsrat strebt eine solide Kapitalbasis an. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) von max. 150 %. Damit einher geht ein gemäss Anlagerichtlinien nicht zu unterschreitender Eigenkapitalanteil von 40 % der Bilanzsumme. Weiter schüttet Mobimo konstant eine hohe Dividende aus. Die Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung) der letzten 5 Jahre beträgt im Durchschnitt rund 5 %. Die Eigenkapitalrendite betrug per Ende 2009 8,0 % (Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital). Die Aktie zeichnet sich durch hohe Wertbeständigkeit, Berechenbarkeit und eine Rentabilität bezogen auf den Net Asset Value (NAV) aus.

¹ Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlung Vorvertrag

² Ohne Anzahlungen an Generalunternehmer

³ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

⁴ Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

37. Aktienbasierte Vergütungen

Für Geschäftsleitung und Mitarbeiter 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.

Für das Übergangsjahr 2009 wurde für das Optionsprogramm der Prozentsatz von 20 % auf 10,5 % reduziert. Dies entspricht dem identischen Prozentsatz wie im Vorjahr für die Geschäftsleitung.

Insgesamt wurde ein Optionsaufwand von TCHF 195 im Personalaufwand verbucht

Die beschlossenen/ausgegebenen Optionen zeigen sich wie folgt:

	Gewährungszeitpunkt	2009	2008
– 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	1 825
– Aus Gewinnbeteiligung 2009	01.01.2009	2 403	n/a
Total beschlossene/ausgegebene Optionen		117 554	115 151
Ausgeübte Optionen		11 748	11 748
Verfallene Optionen		0	0
Total beschlossene/ausgegebene Optionen 31. Dezember		105 806	103 403
Ausübbare Optionen		80 516	78 170

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht jeweils dem Nennwert zum Ausübungszeitpunkt. Aufgrund der Nennwertreduktion vom 30. Juni 2009 hat sich der Ausübungspreis von CHF 47.00 auf CHF 38.00 reduziert. Im Vorjahr fand ebenfalls eine Nennwertreduktion statt. Der Ausübungspreis reduzierte sich damals von CHF 56.00 auf CHF 47.00.

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). Erstmals war eine Ausübung am 21. November 2004 möglich. In der Berichtsperiode wurden keine 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 2009 gewährten Optionen wurde auf Basis des Black-Scholes-Modells berechnet. Für die Berechnung wurden folgende Parameter verwendet:

Verkehrswert Option	CHF 81.34
Aktienpreis	CHF 141.50
Erwarteter Ausübungspreis	CHF 2.00
Volatilität	12,84 %
Barwert erwartete Dividenden	CHF 58.43
Risikoloser Zinssatz	2,19 %

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

Für den Verwaltungsrat wurde ab dem Geschäftsjahr 2009 eine Neuregelung der Entschädigung in Kraft gesetzt (siehe Corporate Governance). Aufgrund der Neuregelung partizipiert der Verwaltungsrat ab dem 1. Januar 2009 nicht mehr am Optionsprogramm. Für die Geschäftsleitung ist eine Neuregelung ab dem 1. Januar 2010 vorgesehen. Neu besteht für den Verwaltungsrat eine fixe Entschädigung, die modulartig aufgebaut ist. Die Module entsprechen den einzelnen Tätigkeiten im Verwaltungsrat, damit wird eine aufwand- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt. Jeder einzelne Verwaltungsrat hat die Wahl diese Entschädigung in bar, teilweise oder ganz in Aktien zu beziehen.

Insgesamt wurden im 2009 TCHF 360 in Form von Aktien (2 056 Stück) vergütet. Zusätzlich erhielt die Geschäftsleitung einen Sonderbonus von 300 Aktien, welche im Personalaufwand mit einem Betrag von TCHF 51 verbucht wurden.

38. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2009 bestehen insgesamt im Betrag von CHF 86,6 Mio. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben. Die Verpflichtungen stammen aus den Anlageliegenschaften im Bau Horgen, Seestrasse; Zürich, Manessestrasse und Zürich, Turbinenstrasse Hotel.

39. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen Eventualverpflichtungen im Totalbetrag von CHF 0,3 Mio. in Form von Bankgarantien für die Sicherstellung von Grundstückgewinnsteuern.

40. Bedeutende Aktionäre

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

31. Dezember	2009	2008
Reichmuth & Co Investmentfonds AG ¹	5,77 %	n/a
Dr. Alfred Meili ²	5,62 %	4,42 %
Pensionskasse des Kantons Zug	3,80 %	3,19 %

¹ Die Aktionärsgruppe Reichmuth & Co Investmentfonds AG umfasst Chasellas Global, Reichmuth Alpin und Reichmuth Voralpin. Chasellas Global wies im Vorjahr eine Beteiligung von 9.20% aus.

² Inkl. der von Dr. Alfred Meili vertretenen Aktionärsgruppe.

41. Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen gehören Aktionäre, welche einen wesentlichen Einfluss auf Mobimo ausüben können, der Verwaltungsrat und das Management, die assoziierten Gesellschaften, die von Verwaltungsräten der Mobimo-Gruppe kontrollierten Gesellschaften und die Personalvorsorgestiftung von Mobimo. Zu den von Verwaltungsräten kontrollierten Gesellschaften gehören die Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien und die Anwaltspraxis Weber Schaub & Partner. Die Lebenspartnerin von Dr. C. Caviezel ist Teilhaberin der Holenstein Rechtsanwälte AG.

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

	2009	2008
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	4 243	3 269
davon entfallen auf		
– Gehälter	3 390	2 746
– Sozialleistungen	312	298
– aktienbasierte Vergütungen	541	225

Im Rahmen des bestehenden Optionsprogrammes (vgl. Erläuterung 37) wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung in den Jahren 2000, 2001, 2004, 2005, 2006, 2007 und 2008 Optionen gewährt. Aufgrund der Neuregelung der Entschädigung des Verwaltungsrates wurden im Jahr 2009 nur der Geschäftsleitung 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
Gewinnbeteiligung 2009	2 403 Optionen

Weitere Details zum bestehenden Optionsprogramm sind aus Erläuterung 36 ersichtlich.

Es bestehen folgende weitere Beziehungen zu den nahestehenden Personen:

In der Erfolgsrechnung sind unter Rechtsberatungen zugunsten Holenstein Rechtsanwälte AG TCHF 75 und unter Aufwand aus Steuerberatung zugunsten Steuer- und Rechtsberatungskanzlei weber schaub & partner ag TCHF 133 enthalten.

Im laufenden Jahr wurde mit der Ledermann Immobilien AG ein Tauschgeschäft abgewickelt. Mobimo AG übernahm die Promotionsliegenschaft in Zürich, Im Brächli 5/7/9 für CHF 7,1 Mio. und übertrug die Liegenschaft Zürich, Arbenzstrasse 6 für CHF 4,6 Mio. Zum Ausgleich der unterschiedlichen Marktwerte bezahlte Mobimo CHF 2,5 Mio.. Der Tausch steht im Einklang mit der strategischen Investitionspolitik der Mobimo, und anderem da Zürich, Im Brächli 5/7/9 das höhere Investitionsvolumen als Zürich, Arbenzstrasse 6 bietet.

Gegenüber den assoziierten Gesellschaften wurden Darlehen von TCHF 2 640 zu marktüblichen Konditionen gewährt.

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

42. Konzerngesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungquote in %	Konsolidierungs- methode
Mobimo Holding AG	Luzern	192 035		V
Mobimo AG	Luzern	72 000	100,00	V
Mobimo Verwaltungs AG	Küsnacht	100	100,00	V
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Minimalkapital	100,00	V
JJM Participations SA ²	Lausanne	6 001	100,00	V
LO Holding Lausanne-Ouchy SA ²	Lausanne	12 000	99,15	V
Scala Tower AG	Luzern	100	100,00	V
Parking du Centre SA ²	Lausanne	6 000	50,00	E
Flonplex SA ²	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking St-François SA ²	Lausanne	1 150	26,52 ¹	nicht kons.
Olmero AG	Opfikon	208	6,44	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung

E = Equity-Bewertung

nicht kons. = nicht konsolidiert

43. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 1. März 2010 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 5. Mai 2010.

Für die Geschäftliegenschaft Oberuzwil, Wiesentalstrasse wurde eine Vereinbarung für einen Verkauf am 1. Mai 2010 zum Preis von CHF 6,8 Mio. getroffen.

Die Mobimo Holding AG und die Aktionäre der 04Real AG haben am 22. Dezember 2009 eine Vereinbarung zur Übernahme von 100 % der Aktien der 04Real AG unterzeichnet, die ein Areal im Zentrum von Lausanne besitzt. Die 04Real AG besitzt das 12 600 m² grosse Areal eingebettet zwischen Avenue d'Ouchy, Avenue de la Gare und Place de la Gare, direkt angrenzend am Hauptbahnhof von Lausanne. Der Gebäudekomplex befindet sich in einer Umnutzungsphase und umfasst Mietflächen im Ausmass von gut 45 000 m², die ab 2011 einen Mietertrag von rund CHF 5 Mio. p.a. generieren werden. Das Areal bietet die Möglichkeit, zusätzlich rund 20 000 m² Nutzfläche mit Wohnungen oder verwandten Nutzungen zu realisieren. Die Übernahme erfolgt in zwei Schritten. Mit der Unterzeichnung der Vereinbarung ist der erste Schritt erfolgt. Ziel ist es, die Übernahme im Verlauf des Frühjahrs 2010 zu vollziehen.

Es sind keine weiteren 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 2009 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

¹ Die Stimmenanteile betragen 5 %.

² Zugänge im 2009

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.1 ANGABEN ZUR PROMOTION

Ort	Adresse	Grundstücks- fläche in m²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland					
Adliswil	Wilacker Bauland I	7 231	Nein		Dez 07
Adliswil	Wilacker Bauland III	1 347	Nein		Dez 07
Adliswil	Wilacker Bauland IV	10 935	Nein		Dez 07
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Nein		April 07
Flawil	Mittlerer Botsberg 1 ²	6 777	Nein		Okt 05/April 06
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Nein		Nov 08
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental II)	7 047	Nein		Nov 05
		45 456			
Immobilien im Bau					
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental I)	7 633	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov 06
Wädenswil	Rötiboden	3 740	Nein		Okt 07
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 08
		14 228			
Fertig gestellte Immobilien					
Herrliberg	Schopfplateau	5 064	Nein		Juni 06
Horgen	Stockerstrasse 27 – 29	5 490	Nein		Nov 05
Luzern	Guggistrasse 10/12/12a ³	3 004	Nein	1979	Juli 07
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Nein		Juni 06
Winterthur	Museumstrasse 3 ³	2 550	Nein	1970	Dez 98
Zürich	Im Brächli 5/7/9 ³	2 144	Nein	1955	Aug 09
Zürich	Katzenbach I	6 530	Nein		Okt 04/Feb 05
Zürich	Zweierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82 ³	880	Nein	1991	Feb 99
		28 213			

¹ Status: beurkundeter Kaufvertrag

² Verkauf Baulandparzellen

³ Umwandlungsobjekte von Miete in STWE

Projektbeschreibung	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31. 12. 2009	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 31. 12. 2009 in TCHF	Verkaufsstand 31. 12. 2009 ¹
offen	offen	in Planung	offen	12 237	offen
offen	offen	in Planung	offen	1 659	offen
offen	offen	in Planung	offen	11 232	offen
offen	offen	in Planung	offen	12 956	offen
offen	offen	in Planung	offen	981	offen
offen	offen	in Planung	offen	16 726	offen
43 STWE	offen	in Planung	2010/11	15 024	0/43
	0			70 815	
47 STWE	62 172	Bauprojekt	2008/10	43 441	20/47
4 STWE	9 020	Bauprojekt	2009/10	3 353	1/4
14 STWE	24 800	Bauprojekt	2009/11	7 766	0/14
53 STWE	175 195	Bauprojekt	2008/11	95 867	0/53
	271 187			150 427	
15 STWE	44 685	im Verkauf	2007/09	4 466	14/15
39 STWE	41 449	im Verkauf	2007/09	1 138	38/39
9 STWE	15 936	im Verkauf		10 096	6/9
14 STWE	19 291	im Verkauf	2007/09	2 251	14/14
offen	offen	in Planung		6 883	offen
offen	offen	in Planung		7 237	offen
67 STWE	46 050	im Verkauf	2007/09	1 362	66/67
23 STWE	19 927	im Verkauf		130	23/23
	187 338			33 563	

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

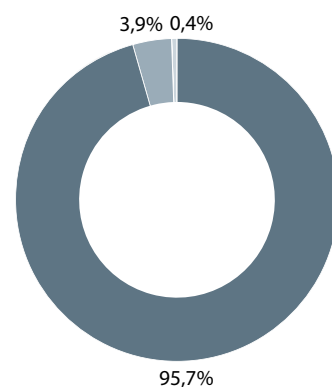
Am 31. Dezember 2009 waren
19 Promotionen bilanziert, davon

- 15 Neubauprojekte (Vorjahr 18)
- 4 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

- Kanton Zürich
- Kanton Luzern
- Kanton St. Gallen



2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 2004	1975	1998
Adliswil	Soodring 13/13a	Juni 2006	1986/1990	2005
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Juni 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 2006	2005	
Buchs	Webereiweg 3; Weierweg 6	Juni 2001		
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept 2005	1969	1995
Bülach	Schlosserstrasse 4 (lfang)	Okt 1999	1991	
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Juni 2005	1983/1986	
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Sept 2006	2008	
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Nov 2005	1983	
Gossau	Industriestrasse 149	Okt 2006	1991	2002
Herisau	Obstmarkt 1	Juli 2008	1984	
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov 2005	1998	
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühelstrasse 1	Nov 2004	1981	2002
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept 2005	1987	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Apr 2007	2007	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	
Lausanne	Flonplex ³	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Parking du Centre ³	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Place de la Gare 4 ³	Nov 2009	1961	2000
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6 ³	Nov 2009	1895	
Lausanne	Place de l'Europe 7 ³	Nov 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8 ³	Nov 2009	1911	
Lausanne	Place de l'Europe 9 ³	Nov 2009	1900	2002
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8 ³	Nov 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 17 ³	Nov 2009	1984	2002
Lausanne	Rue de la Vigie 3 ³	Nov 2009	1964	
Lausanne	Rue de la Vigie 5 ³	Nov 2009	1963	1988
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6 ³	Nov 2009	1921	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8 ³	Nov 2009	1946	1998
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16 ³	Nov 2009	1912	2007
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26 ³	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30 ³	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Rue du Port Franc 9 ³	Nov 2009	1927	
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie) ³	Nov 2009	2006	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17 ³	Nov 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33 ³	Nov 2009	2005	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1 ³	Nov 2009	2005	
Lausanne	Vallée du Flon ³	Nov 2009	n/a	2007
Lausanne	Vallée du Flon (étape II) ³	Nov 2009	n/a	2009
Lausanne	Voie du Chariot 3 ³	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 4/6 ³	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 5/7 ³	Nov 2009	2008	
Luzern	Alpenstrasse 9	Juni 2007	1890	2001
Meggen	Neuhausstrasse 3	Okt 2005	1977	
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	März 2007	2007	

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2009 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2009 in %
25 490		7,5	1 922	25,0	20,5
13 140		7,3	964	7,3	5,8
26 400		7,5	1 976	0,0	0,0
16 930		7,6	1 291	23,6	30,7
26 470		6,0	1 595	7,4	10,9
14 190		7,1	1 011	0,0	0,0
2 837		6,5	184	0,0	0,0
13 090		8,1	1 055	19,0	16,2
11 520		6,6	758	5,9	1,5
9 219		9,8	905	41,9	47,8
27 020		6,8	1 827	1,6	0,0
21 090		6,7	1 406	12,0	8,4
7 864		5,3	415	0,0	0,0
11 190		8,3	928	4,9	3,0
25 540		7,1	1 824	8,3	9,8
16 750		6,4	1 075	0,6	0,0
7 586		6,6	503	10,7	9,9
28 140		9,7	2 723	0,0	0,0
13 920		7,1	994	1,5	1,3
11 200		6,3	703	0,0	0,0
64 510		5,7	3 646	1,5	2,1
6 506		5,0	324	0,0	0,0
36 740		8,2	3 021	24,9	26,3
4 284		4,9	210	0,0	0,0
6 229		5,6	350	n/a	0,0
20 640		6,5	1 333	14,4	14,3
9 013		7,5	676	0,0	0,0
3 857		6,1	235	0,0	0,0
5 588		6,4	359	0,0	0,0
18 760		6,2	1 172	0,0	0,0
22 330		5,8	1 305	0,0	0,0
17 660		6,1	1 330	0,2	0,6
3 191		5,2	166	0,0	0,0
10 170		8,3	844	1,4	4,0
5 163		5,8	299	0,5	0,8
7 339		7,2	530	0,0	0,0
3 925		6,4	250	0,0	0,0
1 702		4,6	79	0,0	0,0
2 036		3,6	74	0,0	0,0
4 052		7,5	305	0,0	0,0
14 340		4,5	641	4,6	8,5
10 960		6,1	670	0,0	0,0
49 980		5,9	2 927	0,0	0,0
20 880		5,6	1 168	0,0	0,0
1 126		0,0	0	0,0	n/a
6 267		0,4	24	91,6	0,0
12 820		6,6	845	35,3	44,0
30 010		6,0	1 793	0,0	0,0
28 390		5,9	1 666	1,0	2,2
9 887		3,6	360	0,0	0,0
6 814		9,6	653	0,1	2,4
13 970		5,2	723	0,0	0,0

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Oberglatt	Aspstrasse 12	Sept 2005	1990	
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	Juli 2001	1996	
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Feb 1999	1974	2002
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 2001	1976	
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Okt 2001	1983	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	März 2007	1989	
St. Gallen	Schochengasse 6	Feb 2004	1974	2000
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Dez 2004	1900	2002
St. Gallen	Wassergasse 42/44	Feb 2004	1966	2000
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Feb 2004	1998	
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Dez 2000	1981	2002
Winterthur	Im Hölderli 26	Dez 1999	1980	1993
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 1999	1994	2002
Winterthur	Marktgasse 34	Dez 1995	1972	
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 2006	1881	2002
Zürich	Friedastrasse 17	Okt 1998	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Nov 1999	1974	2001
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Sept 2006	1958/1975	
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 1999	1972	
Zürich	Schifflande 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zürich	Siewerdstrasse 105	Juni 2001	1984	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	März 2002	1963/1968/1985	
Zürich	Witikonstrasse 311/311b	Sept 1997	1992	
76	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Juni 2001	1967	2003
Aarau	Buchserstrasse 15	Aug 2008	1928	
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Okt 2006	1905/1916/ 1929/1943/1954	
Aarau	Buchserstrasse 47; Florastrasse 1	Feb 2009	1914/1967	
Aarau	Industriestrasse 28	Juni 2001	1974	
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Juni 2001	1973	1994
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Aug 2003	1984	
Kreuzlingen	Romanshonerstrasse (Bauland)	Nov 2006		
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 2005		
Lausanne	Place de l'Europe 6 ³	Nov 2009	1905	
Lausanne	Rue de Geneve 19 ³	Nov 2009	1893	
Lausanne	Rue de Geneve 21 ³	Nov 2009	1902	
Lausanne	Rue de Genève 23 ³	Nov 2009	1915	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3 ³	Nov 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5 ³	Nov 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24 ³	Nov 2009	1935	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12 ³	Nov 2009	1918	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14 ³	Nov 2009	1963	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 2001	1982	
Wohlen	Zentralstrasse 34	Dez 1998	1990/1990	
20	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften			
96	Total Geschäftsliegenschaften			

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2009 in % vom Marktwert

³ Neuzugang aus der Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA per 9. 11. 2009

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2009 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2009 in %
23 730		7,8	1 858	5,5	4,4
6 800		9,0	613	16,3	18,1
6 535		10,5	683	11,7	8,3
17 500		10,2	1 788	6,8	3,8
5 347		11,0	591	14,9	17,7
12 530		6,8	851	18,7	18,6
16 580		6,5	1 076	0,0	0,0
4 034		5,8	234	0,0	0,0
14 000		6,4	901	4,0	6,5
12 820		6,2	797	0,0	0,0
6 660		9,7	649	0,0	0,0
5 689		8,4	477	0,0	0,0
17 660		7,9	1 392	23,3	22,5
4 035		6,0	240	0,0	0,0
18 580		4,8	886	15,2	28,1
7 724		7,8	606	18,1	6,8
57 650		5,7	3 265	0,0	0,0
14 010		7,2	1 003	5,9	2,9
18 200		7,1	1 293	14,2	15,1
6 333		5,2	330	0,0	0,0
5 840		7,4	430	32,6	29,8
37 640		5,6	2 097	0,0	0,0
13 870		7,0	971	16,9	18,4
8 296		6,2	514	13,1	15,5
1 130 788	899 710	6,7	75 586	7,1	8,4
11 620		8,0	925	0,0	0,0
392		8,9	35	0,0	0,0
26 500		6,1	1 622	28,7	21,9
696		0,0	0	0,0	100,0
14 720		8,3	1 225	0,0	0,0
5 536		6,4	352	0,0	0,0
5 521		10,4	575	51,6	47,3
1 865		0,0	0	n/a	n/a
3 187		0,0	0	n/a	n/a
155		0,0	0	n/a	n/a
2 765		13,8	381	13,6	19,7
2 564		11,8	303	10,6	13,5
1 939		9,2	178	0,0	0,0
602		14,1	85	8,5	0,0
250		11,3	28	0,0	0,0
729		1,7	12	0,0	0,0
1 646		8,5	140	0,0	n/a
429		8,4	36	0,0	n/a
17 040		10,1	1 724	48,9	54,3
3 861		8,1	314	32,2	39,3
102 018	95 667	7,8	7 935	22,3	23,1
1 232 806	995 377	6,8	83 521	8,5	10,7

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Adliswil	Soodring 13/13a	Alleineigentum	3 153	Nein
Aesch	Pfeffingerring 201	Alleineigentum	16 034	Keine Angaben
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Alleineigentum	8 792	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	STWE (773/1000)	2 726	Nein
Buchs	Webereiweg 3; Weierweg 6	Alleineigentum	6 705	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Alleineigentum	4 415	Nein
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Alleineigentum	4 436	Nein
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Alleineigentum	3 000	Ja (Code D) ⁴
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (929/1000)	4 368	Ja (Code D) ⁴
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 719	Ja (Tankstelle / Code D) ⁴
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Alleineigentum	4 803	Keine Angaben
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Alleineigentum	7 748	Keine Angaben
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; Bühelstrasse 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
Lausanne	Flonplex	Baurecht	1 953	Ja ⁹
Lausanne	Parking du Centre	Baurecht	5 065	Ja ⁹
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Alleineigentum	567	Ja ⁵
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	391	Ja ⁵
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja ⁵
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja ⁵
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Alleineigentum	2 260	Ja ⁵
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja ⁵
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Baurecht	972	Ja ⁸
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	533	Ja ⁵
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Alleineigentum	587	Ja ⁵
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	850	Ja ⁵
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Baurecht	867	Ja ⁹
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Baurecht	1 068	Ja ⁹
Lausanne	Rue du Port Franc 9	Alleineigentum	995	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Alleineigentum	612	Ja ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Alleineigentum	776	Ja ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja ⁶
Lausanne	Vallée du Flon	Alleineigentum	926	Ja ⁸
Lausanne	Vallée du Flon (étape II)	Alleineigentum	5 151	Ja ⁸
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja ⁶
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Alleineigentum	2 614	Ja ⁶
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Alleineigentum	1 042	Ja ⁶
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein

⁴ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁵ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

⁶ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt



Objekt- beschrieb ¹⁰	Total nutzbare Fläche in m ²	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	5 903	42,8	0,0	23,6	0,0	33,5
GH	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
GH	8 820	24,8	28,8	23,7	1,3	21,4
GH	3 921	27,9	35,4	31,8	0,0	5,0
GH	3 979	92,6	0,0	0,0	0,0	7,4
GH	880	62,2	18,0	0,0	0,0	19,9
GH	7 451	26,1	0,0	52,6	1,9	19,4
GH	4 331	60,0	16,1	15,4	0,0	8,5
GH	7 700	19,4	0,0	61,0	1,4	18,3
GH	8 949	44,7	0,0	44,5	0,0	10,8
GH	9 441	21,2	15,4	33,9	0,0	29,5
GH	1 533	0,0	70,3	0,0	0,0	29,7
GH	6 290	46,1	0,0	44,8	1,7	7,4
GH	10 646	93,7	0,5	0,0	0,0	5,8
GH	5 647	52,5	9,4	0,0	0,0	38,1
GH	2 126	76,5	0,0	0,0	0,0	23,5
GH	19 099	0,0	0,0	86,4	0,0	13,6
WH + GH	4 872	45,6	27,0	0,0	15,8	11,5
GH	2 530	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
GH	17 578	8,9	89,2	0,0	0,0	1,9
GH	1 350	0,0	66,7	0,0	0,0	33,3
GH	27 198	27,0	3,6	48,1	1,0	20,3
Baurecht	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	4 426	67,5	15,1	0,0	0,0	17,4
GH – Hotel	2 800	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH – Anteil Renditeobjekt	805	40,5	37,5	0,0	0,0	22,0
GH	1 593	75,5	24,5	0,0	0,0	0,0
GH	3 442	43,9	31,8	0,0	0,0	24,3
GH	4 401	10,3	89,7	0,0	0,0	0,0
GH	6 646	43,6	19,1	7,2	0,0	30,0
Baurecht	1 840	0,0	0,0	70,7	0,0	29,3
GH	3 650	61,5	0,0	0,0	0,0	38,5
GH	2 182	0,0	18,5	63,7	0,0	17,8
GH	2 226	73,9	0,0	3,6	0,0	22,5
GH – Anteil Renditeobjekt	775	64,5	0,0	0,0	35,5	0,0
Baurecht	867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 733	21,9	20,5	42,4	0,0	15,2
GH	2 314	20,4	57,7	0,0	0,0	21,8
GH	2 142	57,9	0,0	0,0	24,9	17,1
GH	9 971	34,9	65,1	0,0	0,0	0,0
GH	4 066	81,3	8,9	0,0	0,0	9,8
Bauland	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Bauland	54	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	2 168	75,5	15,5	0,0	0,0	9,1
GH	5 538	31,4	64,1	0,0	0,0	4,5
GH	5 005	54,6	16,0	0,0	13,8	15,5
WH + GH	13 215	65,6	0,0	9,1	0,7	24,6

⁷ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁸ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁹ Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

¹⁰ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus; MFH = Mehrfamilienhaus

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Meggen	Neuhausstrasse 3	Alleineigentum	6 661	Nein
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 597	Nein
Oberglatt	Aspstrasse 12	Alleineigentum	32 149	Nein
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	STWE (921/1000)	5 270	Nein
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Alleineigentum	9 658	Ja
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Ja
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Baurecht auf Teilparzelle	553	Nein
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Alleineigentum	4 503	Nein
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) ³
Winterthur	Im Hölderli 26	Alleineigentum	8 000	Ja
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) ³
Winterthur	Marktgasse 34	STWE (144/1000)	623	Nein
Zürich	Bahnhofstrasse 4	Alleineigentum	189	Nein
Zürich	Friedaustasse 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	Schifflande 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Siewerdstrasse 105	Alleineigentum	1 403	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Witikonstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)
76	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften		327 303	
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Alleineigentum	3 657	Ja (unbedeutend)
Aarau	Buchserstrasse 15	Alleineigentum	353	Nein
Aarau	Buchserstrasse 47; Florastrasse 1	Alleineigentum	840	Ja (Code D) ³
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Alleineigentum	41 239	Ja
Aarau	Industriestrasse 28	Alleineigentum	3 639	Ja (unbedeutend)
Aarau	Torfeldstrasse (Parkhaus)	Alleineigentum	2 339	Ja (unbedeutend)
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Alleineigentum	3 311	Nein
Kreuzlingen	Romanshorneerstrasse (Bauland)	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	4 303	Nein
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	369	Ja ⁷
Lausanne	Rue de Geneve 19	Alleineigentum	1 738	Ja ⁷
Lausanne	Rue de Geneve 21	Alleineigentum	1 440	Ja ⁷
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	1 084	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Alleineigentum	1 101	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Alleineigentum	734	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24	Alleineigentum	1 195	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja ⁸
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Ja
Wohlen	Zentralstrasse 34	Alleineigentum	3 189	Nein
20	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften		81 571	
96	Total Geschäftsliegenschaften		408 874	

Objekt- beschreibung ¹⁰	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
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	14 096	19,8	0,0	67,2	0,8	12,2
GH	4 938	56,9	0,0	34,7	0,0	8,4
GH	6 082	31,3	0,0	49,6	0,0	19,2
GH	11 552	68,0	0,0	25,8	0,0	6,2
GH	2 271	41,1	24,5	0,0	9,6	24,7
GH	4 304	67,5	0,0	0,8	0,0	31,7
GH	4 504	95,6	0,0	0,0	0,0	4,4
GH	1 073	78,7	13,0	0,0	0,0	8,4
GH	3 870	91,4	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	62,7	0,0	15,8
GH	10 586	0,0	0,9	86,3	0,0	12,8
GH	447	0,0	44,7	0,0	0,0	55,3
GH	739	64,7	28,6	0,0	0,0	6,6
GH	2 574	62,9	0,0	3,5	0,0	33,6
GH	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
GH	6 917	16,1	0,0	39,4	1,3	43,2
GH	5 438	73,8	8,5	0,0	1,4	16,3
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	3 968	62,0	6,2	8,1	0,0	23,7
WH + GH	1 999	48,8	0,0	6,5	30,7	14,0
	391 357	40,0	13,1	24,9	1,2	20,8
GH	4 047	91,0	0,0	0,0	0,0	9,0
GH	239	0,0	0,0	0,0	38,5	61,5
GH	430	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	27 512	6,5	0,4	80,1	2,5	10,6
GH	11 180	0,9	0,0	87,2	0,0	11,9
GH	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	4 341	82,6	5,1	0,0	0,0	12,3
Bauland	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Bauland	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	3 373	0,0	18,1	26,6	0,0	55,3
GH	3 515	0,0	17,1	25,8	0,0	57,0
GH	2 104	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	314	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
GH	272	0,0	0,0	36,4	0,0	63,6
GH	220	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
GH	935	0,0	0,0	21,4	0,0	78,6
GH	640	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
GH	12 903	38,0	29,6	0,0	0,0	32,3
GH	1 600	56,3	22,8	0,0	0,0	20,9
	73 625	19,5	7,4	48,7	1,1	23,3
	464 982	36,9	12,2	28,6	1,2	21,2

2.3 ANGABEN ZU DEN WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Okt 2007	1973/1980	1992/2007
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov 2005	1966	1997/2001
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov 2009	1895	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov 2009	1906	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Nov 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov 2009	1907	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov 2009	1910	
Münchwil	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juni 2007	1994/1995	
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Juni 2007	1963/1969	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept 2006	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 2006	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Juni 2007	1984/1988	
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 2001	1897	1987
Zürich	Katzenbachstrasse 239	März 2008	1969	
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Apr 1999	1969	2003

15 Liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 131	Nein
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 325	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 2	Alleineigentum	254	Ja ⁵
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Alleineigentum	478	Ja ⁵
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Dienstbarkeit	0	Ja ⁵
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Alleineigentum	716	Nein
Münchwil	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 741	Nein
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	16 656	Nein
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Alleineigentum	14 817	Nein
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Alleineigentum	658	Nein
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Alleineigentum	7 412	Nein
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Alleineigentum	361	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	609	Nein
15	Liegenschaften		65 883	

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2009 in % vom Marktwert² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2009 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2009 in %
19 740		5,4	1 065	0,1	1,1
8 981		6,1	550	1,1	2,6
4 367		6,4	279	0,0	0,0
3 691		6,1	225	0,0	0,0
1 483		8,1	120	0,0	0,0
10 920		5,7	627	0,0	0,0
1 968		7,2	141	1,0	1,1
12 540		6,2	780	14,0	13,6
18 620		6,2	1 150	4,7	3,8
17 470		6,6	1 154	4,4	1,5
3 592		5,5	197	2,8	4,5
10 680		6,7	716	5,4	4,8
6 426		6,1	394	0,0	3,8
5 085		5,7	290	2,8	0,0
9 444		5,9	555	0,0	0,0
135 007	110 209	6,1	8 243	3,3	3,3

Objekt- beschrieb ¹⁰	Total nutzbare Fläche in m ²	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 %
3 MFH	5 061	0	8	18	28	0	54	3,7
MFH	2 461	0	6	12	12	0	30	4,6
WH	1 239	0	2	0	1	5	8	8,6
WH	1 133	0	0	5	0	5	10	6,8
WH	979	0	0	0	0	0	12	0,0
WH	2 517	0	0	0	0	10	10	28,0
WH	1 081	2	0	0	4	4	10	11,5
3 MFH	4 064	0	4	20	20	0	44	2,2
7 MFH	6 490	10	18	43	23	1	95	3,3
2 WH	5 472	7	30	0	46	0	83	1,2
WH + GH	1 534	1	2	1	7	0	11	30,6
3 MFH	4 258	0	6	21	21	0	48	1,0
2 WH + GH	1 466	0	0	7	3	0	18	41,7
MFH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
WH + GH	987	21	0	0	0	0	21	50,5
	40 352	41	81	135	170	25	464	8,2

⁵ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

¹⁰ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus; MFH = Mehrfamilienhaus

2.4 ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Adliswil	Wilacker II	Alleineigentum	Dez 2007	in Projektierung
Horgen	Seestrasse 43 – 45	Alleineigentum	Nov 2005	im Bau
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	Nov 2005	im Bau
Lausanne	Rue de Geneve 7	Alleineigentum	Nov 2009	im Bau
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Alleineigentum	Nov 2009	im Bau
Zürich	Katzenbachstrasse II	Alleineigentum	Okt 04/ Feb 2005	2009
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5 (Bauprojekt)	Alleineigentum	Dez 2005	im Bau
Zürich	Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)	Alleineigentum	Mai 2008	im Bau
8	Liegenschaften			

2.5 ANGABEN ZU DEN SELBST GENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Küsnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 2002	2006
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	Nov 2009	1905
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	Nov 2009	1912
3	Liegenschaft			

2.6 ANGABEN ZU DEN BETEILIGUNGEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Lausanne	Flonplex	Miteigentum 40 %	Nov 2009	2001
Lausanne	Parking du Centre	Miteigentum 50 %	Nov 2009	2001
Lausanne	Parking du St-François	Miteigentum 26,5 %	Nov 2009	n/a
3	Liegenschaft			

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
1 906	3 700	Nein	WH	735
35 590	11 361	Nein	MFH	8 424
5 909	3 117	Nein	GH	60
13 030	3 343	Ja ⁵	WH	6 004
30 010	3 827	Nein	WH	10 029
42 610	6 819	Nein	MFH	8 249
18 410	2 345	Nein	MFH	6 312
90 320	5 808	Nein	Hotel	13 000
237 785	40 320			52 813

Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
13 589	2 287	Nein	GH	1 884
2 628	178	Ja ⁵	GH-Anteil selbst genutzt	617
890	179	Ja ⁵	GH-Anteil selbst genutzt	288
17 107	2 644			2 789

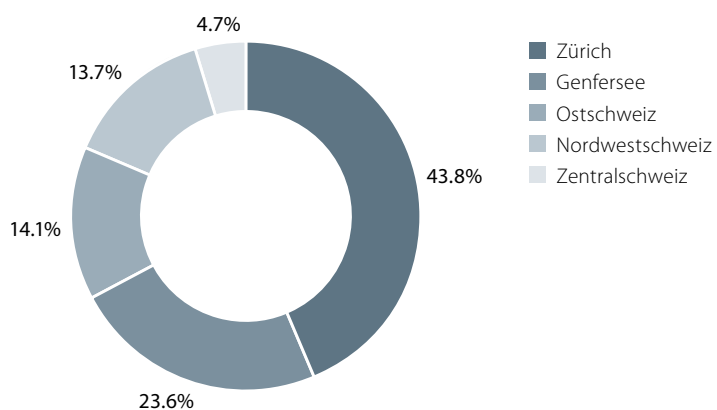
Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb	Total nutzbare Fläche in m ²
9 234	0	Ja ⁶	Multiplex-Kino	0
26 510	0	Ja ⁶	Parking	0
2 144	0	Ja ⁸	Parking	0
37 888				

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.7 VERTEILUNG DER ANLAGEOBJEKTE WOHN- UND GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN UND DER ENTWICKLUNGSOBJEKTE GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN

Am 31. Dezember 2009 waren 119 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

- 96 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 65)
- 15 Wohnliegenschaften (Vorjahr 15)
- 8 Anlageliegenschaften im Bau (Vorjahr 5)



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 30 bis 98 wiedergegebene Konzernrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 Kontrollsystem, 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 Kontrollsystems 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 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie Artikel 13 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der 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 Kontrollsystem 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, 1. März 2010

Bewertung der Liegenschaften der Mobimo Holding AG

Auftrag

Gemäss Ihrem Auftrag haben wir für die Zwecke der Rechnungslegung die Liegenschaften aus dem Anlagebestand Ihrer Gesellschaften zum Stichtag am 31. Dezember 2009 bewertet. Das Gesamtportfolio der Renditeliegenschaften bzw. der Liegenschaften im Bau für die Erstellung von Renditeliegenschaften inklusive den Liegenschaften der übernommenen LO Holding Lausanne-Ouchy SA umfasst zum Stichtag insgesamt 119 Einheiten¹.

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

	Anzahl	Fair Value per 31. 12. 2009 (TCHF)	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31. 12. 2009 (TCHF)	Bruttorendite
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	76	1 130 788 000	70,4%	75 557 676	6,7%
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	20	102 018 300	6,4%	7 935 184	7,8%
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	15	135 007 000	8,4%	8 241 839	6,1%
Total Liegenschaften im Bestand	111	1 367 813 300	85,2%	91 734 699	6,7%
Liegenschaften im Bau	8	237 785 000	14,8%	2 795 748	n/a
Total Liegenschaften	119	1 605 598 300	100,0%	94 530 446	5,9%

Der ausgewiesene Marktwert von CHF 1 605 598 Mio. teilt sich mit CHF 1 208 337 Mio auf Liegenschaften aus dem Bestand der Mobimo bzw. mit CHF 397 261 auf Liegenschaften aus dem Bestand der LO Holding Lausanne-Ouchy SA².

Wir haben die Renditeliegenschaften sowie die Liegenschaften im Bau auf der Basis der «Discounted Cashflow»-Methode zum genannten Stichtag am 31. Dezember 2009 bewertet. Die Liegenschaften sind uns aufgrund von früheren Beurteilungen und durchgeführten 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 im Geschäftsjahr getätigten Investitionen zur Verfügung.

Wir haben auf dieser Basis als unabhängiger Experte eine Bewertung der einzelnen Liegenschaften vorgenommen.

¹ Das Portfolio der Renditeliegenschaften umfasst neben bestehenden Liegenschaften auch acht Liegenschaften im Bau. Diese werden gemäss den Bestimmungen und Vorgaben der IAS/IFRS als «Investment Properties under Construction (IPUC)» beurteilt.

In den dargestellten Ergebnisübersichten nicht enthalten sind die drei eigengenutzten Betriebsliegenschaften (Seestrasse 59, Küsnacht; Place de l'Europe 7, Lausanne und Côte de Montbenon 16, Lausanne) sowie die Liegenschaften in Beteiligungsgesellschaften (50% Beteiligung Parking du Centre SA [PCSA], Lausanne; 40% Beteiligung Flonplex SA, Lausanne; 26,5% Beteiligung Parking St-François SA, Lausanne).

² Der Marktwert der Liegenschaften der LO Holding Lausanne-Ouchy SA zum Stichtag am 9. November 2009 vor dem Zusammenschluss der Gesellschaften wurde mit CHF 393 363 Mio. ausgewiesen.

Grundlagen der Bewertung

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2009 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 Grundstückgewinn- 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» für die Renditeliegenschaften erfolgt, mit Rücksicht auf den Paragraphen 51 der IAS 40, unter Ausklammerung von zukünftigen wertvermehrenden Investitionen wie Umnutzungen, Aufstockungen usw. und damit verbundenen Mehrerträgen. Zum Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Die Bewertung der Liegenschaften im Bau erfolgt auf der Grundlage der seit dem 1. Januar 2009 erweiterten Definition für den Begriff der Renditeliegenschaften nach ISA 40. Damit fallen Liegenschaften, welche für die spätere Nutzung als Renditeliegenschaften vorgesehen sind und zum Stichtag der Bewertung sich im Bau befinden, in den Anwendungsbereich der IAS 40 und sind entsprechend zum Marktwert zu bilanzieren.

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

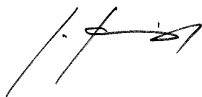
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest & Partner AG
Zürich, 1. März 2010



Matthias Arioli
dipl. Ing. ETH/SIA, Partner



Patrik Schmid
dipl. Arch. ETH/SIA, Senior Consultant

Weitergehende Erläuterungen zur DCF-Bewertung

Wertentwicklung

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

- Veränderungen in der Bewirtschaftungssituation sowohl auf der Einnahmenseite als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei 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 überwältigt 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 Gebäudewertes³.

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 Ertrags-Cashflow modelliert.

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

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

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

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

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

Betriebs- und Unterhaltskosten

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

³ 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 Bauteile sowie deren Erstellungskosten und des aktuellen baulichen Zustandes der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaften berechnet.

Diskontierung

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

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

Berücksichtigung der Teuerung

In den Bewertungen wird die Teuerung über die Entwicklung der Cashflows implizit berücksichtigt. Bei den Mieterträgen wird auf Stufe der einzelnen Mietverhältnisse der vertraglich vereinbarte Anpassungsmodus an die Teuerung bzw. der Überwälzungsgrad (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.

3 JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

3.1 BILANZ PER 31. DEZEMBER

Alle Beträge in TCHF	2009	2008
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5 702	422
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	654	224
Sonstige Forderungen – Dritte	1 304	1 153
Sonstige Forderungen – Konzern	0	8 910
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	31	13
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	1 690	2 080
Eigene Aktien	39	1 415
Total Umlaufvermögen	9 420	14 217
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	620 177	561 058
Total Anlagevermögen	620 177	561 058
Total Aktiven	629 597	575 275

Alle Beträge in TCHF	2009	2008
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten – Konzern	528	1 113
Verbindlichkeiten – Nahestehende	2 403	1 630
Verbindlichkeiten – Dritte	2 563	242
Passive Rechnungsabgrenzung – Nahestehende	0	587
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	351	199
Total kurzfristiges Fremdkapital	5 845	3 771
Langfristiges Fremdkapital		
Darlehen Konzerngesellschaften	36 800	929
Total langfristiges Fremdkapital	36 800	929
Total Fremdkapital	42 645	4 700
Eigenkapital		
Aktienkapital	192 035	204 230
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	2 355	2 355
– Reserve für Agioeinzahlungen	280 673	280 673
– Reserve für eigene Aktien	721	1 605
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	82 596	62 246
– Jahresgewinn	28 572	19 466
Total Eigenkapital	586 952	570 575
Total Passiven	629 597	575 275

3.2 ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2009	2008
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	1 602	1 249
Beteiligungsertrag – Konzern	35 294	19 710
Beteiligungsertrag – Dritte	80	80
Finanzertrag – Konzern	79	227
Finanzertrag – Dritte	2	1
Total Erträge	37 057	21 267
Personalaufwand	–1 997	–273
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	–111	–102
Verwaltungsaufwand – Dritte ¹	–5 742	–1 173
Zinsaufwand aus Darlehen – Konzern	–482	–33
Übriger Finanzaufwand – Dritte	–126	–20
Wertberichtigung eigene Aktien	0	–190
Steueraufwand	–27	–10
Total Aufwand	–8 485	–1 801
Jahresgewinn	28 572	19 466

¹ die Zunahme des Verwaltungsaufwandes erklärt sich durch die entstandenen Mehraufwendungen aus der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

3.3 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2009 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von je CHF 47.00 auf je CHF 38.00 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 30. Juni 2009. Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 39,1 Mio. (Vorjahr CHF 39,1 Mio.).

Am 9. November 2009 hat Mobimo 708 229 neue Aktien aus dem bestehenden bedingten Kapital ausgegeben. Die Aktien dienten zur Erfüllung des öffentlichen Umtauschangebotes vom 23. Juli 2009 zur Übernahme sämtlicher sich im Publikum befindenden Namenaktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne (LO), direkt und indirekt über die JJM Participations SA, Lausanne (vgl. Erläuterung 1 Veränderungen im Konsolidierungskreis).

Per 31. Dezember 2009 beträgt das Aktienkapital CHF 192,0 Mio. und setzt sich aus 5 053 552 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 38.00 zusammen. Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an Generalversammlungen der Gesellschaft.

2. Beteiligungen

Name	Sitz	Zweck	Aktienkapital in TCHF	Beteiligungs- quote in %
Mobimo AG	Luzern	Immobilien-gesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Verwaltungs AG	Küsnacht	Immobilien-gesellschaft	100	100,0
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finanz	Minimalkapital	100,0
Scala Tower AG	Luzern	Ruhende Gesellschaft	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA ¹	Lausanne	Immobilien-gruppe	12 000	99,15
JJM Participations SA ¹	Lausanne	Beteiligungsgesellschaft	6 001	100,0
Olmero AG	Opfikon	Informatik	208	6,44

3. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 5,3 Mio. für die Ausgabe von höchstens 138 252 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 38.00 zwecks Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitenden der Konzerngesellschaft gewährt werden.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Optionsrechte (VJ 1 898 Optionsrechte) ausgeübt.

4. Genehmigtes Kapital

Per 31. Dezember 2009 besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2011 durch Ausgabe von höchstens 491 771 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 38.00 je Aktie um maximal CHF 18,7 Mio. zu erhöhen.

5. Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2009 hält die Gesellschaft 4 373 eigene Aktien, davon werden 223 von der Mobimo Holding AG und 4 150 von der LO Holding Lausanne-Ouchy SA gehalten. Der Vorjahresbestand von 10 000 eigenen Aktien reduzierte sich durch Veräusserung von 7 000 zum Betrag von TCHF 1 020. Am Markt wurden für einen nachträglichen Tausch von LO Holding Lausanne-Ouchy SA Aktien weitere 2 000 Aktien zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 173.52 erworben und für den Tausch insgesamt 2 421 eingesetzt. Im Rahmen des öffentlichen Übernahmeangebots wurden bei der LO Holding Lausanne-Ouchy SA eigene Aktien getauscht und damit 4 150 eigene Aktien erworben. Weiter wurden 2 356 Aktien im Rahmen der Entschädigung VR und GL ausgegeben.

6. Bedeutende Aktionäre

(vgl. Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 40)

¹ Zugänge im 2009

7. Weitere Angaben

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Verwaltungsrates, an nahestehende Personen und an die Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausgerichtet (Angaben nach Art. 663^{bis} OR).

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Erfolgsbeteiligungen			Sozial- leistungen	Leistungen für zusätzli- che Arbeiten	Total 2009	Total 2008
		in bar	in Options- rechten	Aktien				
VR	918	0	0	262	42	0	1 222	1 415
Urs Ledermann, Präsident VR ³	480	0	0	0	0	0	480	250
Dr. Alfred Meili, Präsident VR ¹	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	394
Dr. Kurt Bättig, VR ¹	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	58
Brian Fischer, VR ²	120	0	0	0	0	0	120	81
Wilhelm Hansen, VR ²	7	0	0	113	9	0	129	87
Karl Reichmuth, VR ⁶	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	237
Peter Schaub, VR ²	150	0	0	0	11	0	161	94
Paul Schnetzer, VR ³	153	0	0	17	11	0	181	47
Georges Theiler, VR	8	0	0	132	11	0	151	167
Geschäftsleitung⁴	1 422	1 050	130	51	270	0	2 923	1 854
Christoph Caviezel, CEO ³	602	600	75	26	118	0	1 421	n/a
Paul Schnetzer, CEO ⁷	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	718

Die Beträge entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting) mit Ausnahme der Entschädigung in Aktien der Verwaltungsräte, welche zum Steuerwert ausgewiesen werden.

Per 31. Dezember 2009 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

(Angaben nach Art. 663c OR). Die an der ausserordentlichen Generalversammlung am 17. Dezember 2009 gewählten Verwaltungsräte Daniel Crausaz, Bernard Guillelmon sowie Paul Rambert haben für das Geschäftsjahr 2009 keine Entschädigung erhalten.

Name, Funktion	Anzahl Aktien	Anzahl Optionen		Total 2009	Total 2008
		ausgegebene	2009 beschlossene		
VR	24 146	10 942	0	35 088	44 909
Urs Ledermann, Präsident VR ³	3 858	1 926	0	5 784	5 051
Brian Fischer, VR ²	0	112	0	112	112
Wilhelm Hansen, VR ²	887	112	0	999	112
Karl Reichmuth, VR ⁶	n/a	n/a	n/a	n/a	29 487
Peter Schaub, VR ²	8 030	112	0	8 142	642
Paul Schnetzer, VR ³	532	5 789	0	6 321	6 188
Georges Theiler, VR	2 865	2 891	0	5 756	3 317
Daniel Crausaz, VR ⁵	348	0	0	348	n/a
Bernhard Guillelmon, VR ⁵	3 062	0	0	3 062	n/a
Paul Rambert, VR ⁵	4 564	0	0	4 564	n/a
Geschäftsleitung	5 508	219	1 602	7 329	5 459
Christoph Caviezel, CEO ³	3 450	150	915	4 515	2 350
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomgmt. ⁸	1 908	46	229	2 183	1 954
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung ³	0	23	229	252	23
Manuel Itten, CFO ⁹	150	0	229	379	n/a
Markus Meier, CFO ¹⁰	n/a	n/a	n/a	n/a	1 132

¹ bis Mai 2008

³ ab Oktober 2008

⁶ im Namen der Privatbankiers Reichmuth & Co.;
Präsident VR ab Mai 2008 bis September 2008

⁸ ab Juli 2008

² ab Mai 2008

⁴ höchste Gesamtentschädigung

⁷ bis September 2008

⁹ ab März 2009

⁵ ab Dezember 2009

¹⁰ bis Februar 2009

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 Kontrollsystem (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.

9. Solidarbürgschaften

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der Mobimo AG, der Scala Tower AG und der Mobimo Verwaltungs AG eine Mehrwertsteuergruppe. Für die daraus entstehenden Schulden haftet sie solidarisch.

3.4 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

in TCHF	2009	2008
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	111 168	81 712
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Vortrag auf neue Rechnung	111 168	81 712

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. Mai 2010 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 45,5 Mio. in Form einer Nennwertreduktion von CHF 9.00 pro Aktie.

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 104 bis 109 wiedergegebene Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2009 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 Kontrollsystem, 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 Kontrollsystems 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 2009 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 Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

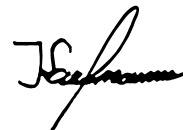
Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Reto Benz

Zugelassener
Revisionsexperte,
Leitender Revisor



Reto Kaufmann

Zugelassener
Revisionsexperte

Luzern, 1. März 2010







CORPORATE GOVERNANCE

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Wädenswil, «Triton»
Rötibodenstrasse 34/36

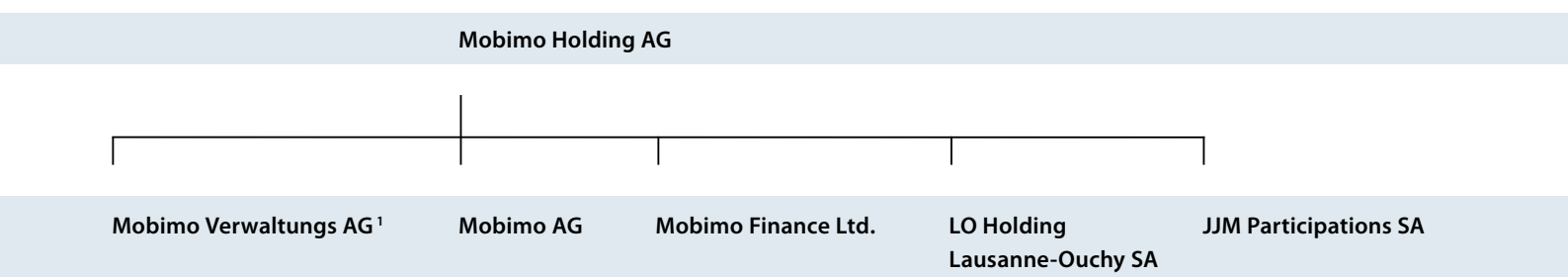


Der Corporate-Governance-Bericht orientiert sich an der Struktur der SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG). Mit Querverweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichtes werden Wiederholungen vermieden. Die vollständigen aktuellen Statuten der Mobimo Holding AG sind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

1 KONZERNRECHNUNG

1.1 Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

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 2009 beträgt die Börsenkapitalisierung CHF 890 Mio. bei einem Kurs von CHF 176.10.

Die Namenaktien werden am Hauptsegment gehandelt (Valor 1110887/ ISIN 0011108872; Kürzel MOBN).

Die LO Holding Lausanne-Ouchy SA mit Sitz in Lausanne ist ebenfalls an der SIX Swiss Exchange kotiert. Per 31. Dezember 2009 beträgt die Börsenkapitalisierung CHF 164,4 Mio. bei einem Kurs von CHF 1 370. Die Namenaktien werden am Hauptsegment gehandelt (Valor 163915 / ISIN CH 0001639159 / Kürzel LOUN). Nachdem die Mobimo Holding AG nach Abschluss des öffentlichen Übernahmeangebots 98,91% der Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy AG hält, hat sie eine Klage um Kraftloserklärung der restlichen sich noch im Publikum befindenden Aktien eingereicht. Nach Abschluss dieses Kraftloserklärungsverfahrens werden die Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA dekotiert werden. Sodann wurde die LO Holding Lausanne-Ouchy SA von der SIX Swiss Exchange AG von der Pflicht zur Einreichung und Veröffentlichung eines Geschäftsberichts für das Jahr 2009, der Veröffentlichung von Ad-hoc-Mitteilungen, der Offenlegung von Management-Transaktionen und bestimmten Regelmeldepflichten befreit (Verfügung vom 8. Januar 2010). Per 31. Dezember 2009 waren 99,15% der LO Holding Lausanne-Ouchy SA-Aktien im Besitz der Mobimo Holding AG.

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 ¹	Küsnacht	100	100,00
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Minimalkapital	100,00
JJM Participations SA	Lausanne	6001	100,00

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

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

JJM Participations SA ist eine reine Beteiligungsgesellschaft, welche Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA hält.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die folgenden Aktionäre halten per 31. Dezember 2009 einen bedeutenden Anteil der Aktien und Optionen der Mobimo Holding AG:

Reichmuth & Co Investmentfonds AG ²	5,8 %
Dr. Alfred Meili ³	5,6 %
Pensionskasse des Kantons Zug	3,8 %

Folgende Meldungen im Sinne von Art. 20 BEHG sind im Berichtsjahr erfolgt:

- Dr. Alfred Meili meldet per 20. April 2009, dass die Schwelle der 5 %-Beteiligung mit 158 040 gehaltenen Namenaktien und 59 956 Optionsrechten überschritten wurde
- Chasellas Global meldet per 6. November 2009, dass die Schwelle einer 5 %-Beteiligung mit der Erhöhung des Gesellschaftskapitals der Mobimo Holding AG per 6. November 2009 unterschritten wurde.
- Reichmuth & Co Investmentfonds AG meldet per 6. November 2009, dass sie 5,8 % der Mobimo-Aktien hält.

Von den gesamten 5 053 552 ausgegebenen Aktien sind 78 % (3 932 288 Aktien) per 31. Dezember 2009 auch effektiv im Aktienregister eingetragen. Der Dispo- bestand umfasst somit rund 22 %. Von den eingetragenen Aktien befinden sich rund 92 % in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei rund 70 % davon von juristischen Personen gehalten werden.

Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand verfügen Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von rund 37 %.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

¹ Namensänderung per 01.03.2010: Mobimo Management AG

² Die Aktionärsgruppe Reichmuth & Co Investmentfonds AG umfasst Chasellas Global, Reichmuth Alpin und Reichmuth Voralpin. Im Vorjahr wurden von Chasellas Global ein Anteil von 9,2 % der Aktien gehalten.

³ Inkl. der von Dr. Alfred Meili vertretenen Aktionärsgruppe.

2 KAPITALSTRUKTUR

2.1 Kapital

2009 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Nennwertrückzahlung von CHF 9.00 und damit Reduktion des Nennwertes auf CHF 38.00 pro Aktie;
- b) Kapitalerhöhung von CHF 26 912 702 durch Ausgabe von 708 229 neuen Aktien zu CHF 38.00 nominal.

Kapital per 31. Dezember 2009	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	192 035	5 053 552	38.00
Genehmigtes Kapital	max. 18 687	491 771	38.00
Bedingtes Kapital	max. 5 254	138 252	38.00

Die Entwicklung des Kapitals wird in Erläuterung 19 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 2011 das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 491 771 voll liberierten Namenaktien zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme oder in Teilbeträgen sind gestattet. Ausgabebetrag, Art der Einlagen, Bedingungen der Bezugsrechtsausübung, Zuweisung der ausgeschlossenen Bezugsrechte und Zeitpunkt der Dividendenberechtigung werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Über nicht ausgeübte Bezugsrechte entscheidet der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist aufgehoben; die ausgegebenen Aktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken oder als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen verwendet werden.

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 138 252 voll liberierten Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausübung von Optionsrechten, welche an Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft, nahestehende Dritte sowie an Mitarbeiter von Konzerngesellschaften gewährt wurden, erhöht werden. Der Erwerb der Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten und die weitere Übertragung der Namenaktien unterliegt den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten. Das Optionsprogramm wird in der Erläuterung 37 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
Aktienkapital per 31. 12. 2009	192 035	5 053 552	38.00
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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2009	18 687	491 771	38.00
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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2009	5 254	138 252	38.00

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 19 der Konzernrechnung.

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2009 CHF 192'034'976 und setzt sich aus 5'053'552 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 38.00 zusammen, welche alle dividendenberechtigt sind und über eine Stimme verfügen. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien.

Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5 Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

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

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

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

4. Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtanzahl der von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland gehaltenen Aktien einen Drittel der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschritten 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 – sofern alle anderen Bedingungen erfüllt sind – die Eintragung in der Kategorie der Ausländer, solange der Grenzwert von einem Drittel aller Aktionäre nicht überschritten wird.

Per 31. Dezember 2009 sind 6% aller Aktionäre als «Ausländer» im Sinne der obigen Ausführungen qualifiziert. Der Grenzwert für die Eintragung von Ausländern ist somit bei weitem nicht erreicht. 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 2009 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrates, nahestehenden Dritten und der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG zugeteilten insgesamt 2'403 Optionen ausstehend. Mit diesen Optionen kann dieselbe Anzahl von voll liberierten Namenaktien bezogen werden. Die Einzelheiten zu dieser Option werden in Erläuterung 37 der Konzernrechnung beschrieben.

3 VERWALTUNGSRAT

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates

Urs Ledermann, Präsident, zugleich Mitglied des Immobilien-Ausschusses

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, die im Sommer 2009 zusammen mit verschiedenen weiteren Familienunternehmungen in die neu gegründete Ledermann Immobilien AG fusioniert wurde, der 1957 gegründeten Familienunternehmung Cleaning Store Company AG, Zürich (eine führende Textilvereinigungsgruppe), und 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. Insbesondere 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 der Mobimo.

Georges Theiler, Vizepräsident, zugleich Mitglied des Immobilien-Ausschusses

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. Seit 1995 vertritt er die FDP im Nationalrat. Im Jahr 2000 wurde er Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo.

Daniel Crausaz

Ingenieur, Master of Business Administration,
Nationalität CH, Wohnort St-Sulpice

Daniel Crausaz wurde am 28. Mai 1957 in Aarau geboren. Er studierte Ingenieurwesen an der EPFL und absolvierte ein MBA-Programm an der HEC in Lausanne. Von 1983 bis 1985 war er als Ingenieur für Felix Constructions SA, Bussigny, tätig und darauffolgend bis 1989 bei Bonnard & Gardel Ingenieurs Conseils Lausanne SA. 1990 wechselte er zur BCU und wurde 1997 zum Generaldirektor ernannt. Von 2003 war Daniel Crausaz selbständiger Berater mit unterschiedlichen Mandaten in der Westschweiz. Seit 2008 ist er Delegierter von Agrifert AG, einer internationalen Rohstoffhandelsfirma. Er war seit 1999 Mitglied des Verwaltungsrates der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

Seit 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrates.

Brian Fischer,
zugleich Mitglied des Audit & Risk Committee

Rechtsanwalt und eidg. diplomierter 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.

Bernard Guillelmon

Ingenieur, Master in Energie, Master of Business Administration, Nationalität CH und F, Wohnort Bern

Bernard Guillelmon wurde am 5. November 1966 in Zürich geboren. Im Anschluss an seine schulische Ausbildung studierte er an der ETH in Lausanne Ingenieurswesen mit der Fachrichtung Mikrotechnik und absolvierte anschliessend einen Masterstudiengang in Energie. Zusätzlich durchlief er mit Auszeichnung ein MBA-Programm an der INSEAD in Fontainebleau. Von 1990 bis 1998 war Bernard Guillelmon als Ingenieur und Abteilungsleiter für die BKW AG tätig und leitete dort mehrere anspruchsvolle Reorganisationsprojekte.

Nach kurzer selbständiger Beratungstätigkeit wechselte er Anfang 2001 als Leiter Energie zu den SBB. Weitere leitende Positionen bei den SBB schlossen sich an, zuletzt als Stv. Leiter Infrastruktur und Leiter Betriebsführung. Seit 1. Juli 2008 ist Bernard Guillelmon CEO der BLS AG. Er war seit 2005 Mitglied des Verwaltungsrates der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

Seit 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrates.

Wilhelm Hansen,
zugleich Mitglied des 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 SBB 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, Vizepräsident des Verwaltungsrates der Scobag Privatbank AG und Mitglied des Verwaltungsrates der Tarimo AG. Er ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo.

Paul Rambert,
zugleich Mitglied des Immobilien-Ausschusses

Dipl. Architekt ETH, Nationalität CH,
 Wohnort Lausanne

Paul Rambert wurde am 5. Januar 1945 in Zürich geboren. Er studierte Architektur an der ETH, absolvierte ein Zusatzjahr an der Harvard University und war über viele Jahre in unterschiedlichen leitenden Positionen bei Suter + Suter in Basel tätig. Von 1993 bis 1997 nahm er Einsitz in die Geschäftsleitung der Zschokke AG. Von 1998 bis 2009 leitete Paul Rambert die LO Holding Lausanne-Ouchy SA in Lausanne. Er ist als Immobilienberater in seiner Immopoly GmbH Lausanne und Zürich tätig.

Weiter hält er verschiedene Verwaltungsratsmandate, unter anderem als Präsident bei der Parking du Centre SA und Flonplex SA Lausanne und als Mitglied bei der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, der Securitas AG Zollikofen und der Solvalor Fund Management SA, Lausanne. Zudem ist er Mitglied des Stiftungsrates der Fondation Métropol, Lausanne. Seit 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo.

Peter Schaub,
zugleich Vorsitzender des 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,
zugleich Vorsitzender des
Immobilien-Ausschusses

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 Interessen-
bindungen

Mobimo Holding AG hat mit sämtlichen Verwaltungsräten und Geschäftsleitungsmitgliedern eine spezielle Vereinbarung zur Vermeidung von Interessenkonflikten abgeschlossen. In diesen Vereinbarung verpflichten sich die Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder u. a.:

- keine Verwaltungsratsmandate bei andern Immobiliengesellschaften einzugehen;
- die Gesellschaft über allfällige Angebote zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften zu orientieren und der Gesellschaft ein Vorrecht einzuräumen;
- Verzicht auf zusätzliche Vergütungen wie Vermittlungsprovisionen.

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.

Georges Theiler ist für die Implen 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 Anlageliegenschaften (UBV).

Daniel Crausaz übt Verwaltungsratsmandate bei der Cardar SA, Daniel Fournier AG, Daniel Fournier Agencement SA und der Zimal SA. Bei der Zimal SA amtiert er als Präsident des Verwaltungsrats.

Bernhard Guillelmon ist als Verwaltungsrat bei der BLS Cargo SA und der RALpin AG tätig.

Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG üben keine Tätigkeiten aus in Führungs- und Aufsichtsgremien bedeutender schweizerischer und ausländischer Körperschaften bzw. in Anstalten und Stiftungen des privaten und des öffentlichen Rechts. Die Mitglieder des Verwaltungsrates üben auch keine dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen aus für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen.

3.3 Kreuzverflechtungen

Es gibt keine gegenseitigen Einsitznahmen in Verwaltungsräten von kotierten Gesellschaften.

3.4 Wahl und Amtszeit

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG setzt sich aus mindestens drei Mitgliedern (im Berichtsjahr nach der Zuwahl vom 17. Dezember 2009 neun Mitgliedern) zusammen und wird jeweils an der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrates endet am Tag der entsprechenden ordentlichen Generalversammlung. Sie sind nach Ablauf der Amtsdauer sofort wieder wählbar.

3.5 Interne Organisation

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selber und hat 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.

2009 wurden insgesamt 14 ordentliche und ausserordentliche Sitzungen abgehalten. Der Verwaltungsrat war mit 3 Ausnahmen jeweils vollzählig anwesend.

Der CEO, 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 Beizug von Mitarbeitern oder externen Beratern zur Behandlung von spezifischen Themen.

Der Verwaltungsrat verfügt über zwei Ausschüsse: den Immobilien-Ausschuss und das Audit & Risk Committee. Der Zweck, die Aufgaben und Pflichten sowie Kompetenzen der beiden Ausschüsse sind in einem Reglement als Zusatz zum Organisationsreglement festgehalten. 2009 wurden vom Audit & Risk Committee 7 Sitzungen abgehalten. Der Immobilien-Ausschuss tagte an 12 Sitzungen.

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 (siehe Ziff. 3.6). 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 bei Liegenschaftstransaktionen zwischen CHF 10 und CHF 30 Mio. sowie
- die Antragstellung an den Verwaltungsrat für Liegenschaftstransaktionen, die über CHF 30 Mio. 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 Gesamtgremium.

Das Audit- & Risk Committee erfüllt eine reine Aufsichtsfunktion. Es kann alle ihm zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendig erscheinenden Massnahmen ergreifen und hat direkten Zugang zu allen Unterlagen, Mitarbeitern und den Revisoren. 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 die Aufsicht über:

- Budgetierung, Abschlusserstellung, externe Revision und externe Schätzung,
- Risikomanagement und internes Kontrollsystem (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 Liegenschaftenschätzers,
- d) Beschlüsse über die Gründung sowie den Erwerb und die Veräusserung von Konzern- oder Beteiligungsgesellschaften,
- e) Initiierung von Geschäftsbeziehungen der Mobimo-Gruppe zu wichtigen Drittparteien,
- f) Kontrolle der mit der Börsenkotierung durchzuführenden Massnahmen,
- g) Festlegung der Corporate Identity,
- h) Festlegung der Grundsätze im Rechnungswesen inkl. Konsolidierung aller Jahresrechnungen,
- i) Genehmigung von Beteiligungs- und Optionsplänen.

Die Geschäftsleitung führt die Konzerngesellschaften als VR und/oder Geschäftsleitungsmitglieder in Nachachtung der Kompetenzregelung und der lokalen Organisationsreglemente.

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.

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. 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.

Der Vorsitzende Audit & Risk Committee kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Das Audit & Risk Committee kann je nach Bedarf Mitglieder der Geschäftsleitung, andere Mitarbeitende, 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 wird ein Protokoll erstellt, welches dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Der Gesamtverwaltungsrat wird vierteljährlich mittels Management Report umfassend über die Bereiche Finanzlage/Budgeterreichung, Risikoreport, Fortschrittsreport und geplante Aktivitäten der operativen und administrativen Bereiche sowie Personalreport orientiert. Die Informationen betreffen einerseits die Entwicklungen und Ereignisse seit dem letzten Management Report und andererseits erwartete Entwicklungen und geplante Aktivitäten. Die Geschäftsleitung ist während den Verwaltungsratssitzungen anwesend und erstattet zu traktandierten Themen Bericht bzw. steht für generelle Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Aufgrund der Grösse der Gesellschaft ist eine formelle interne Revision nicht zweckmässig. Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch das Controlling wahrgenommen.

Die Umsetzung von Entwicklungen im regulatorischen Umfeld und bei der Rechnungslegung wird frühzeitig mit der externen Revision erarbeitet. Die externe Revision und der Liegenschaftenschätzer werden auch sonst regelmässig beigezogen, um grössere Transaktionen zu beurteilen.

4 GESCHÄFTSLEITUNG

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 Lizentiat der Rechte in Fribourg.

Anschliessend folgte das Rechtsanwaltspatent des Kantons Graubünden und 1988 die Promotion zum Dr. iur. Nach einigen Jahren der Tätigkeit als Rechtsanwalt übernahm er 1986 die Leitung der Immobilienabteilung 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.

Manuel Itten

CFO, Betriebsökonom FH,
Nationalität CH, Wohnort Zürich

Manuel Itten wurde am 3. Oktober 1965 in Zürich geboren. Anschliessend an eine kaufmännische und gestalterische Grundausbildung und nach mehrjähriger beruflicher Praxis absolvierte er ein betriebswirtschaftliches Studium als Betriebsökonom HWV an einer Fachhochschule. Nach der beruflichen Tätigkeit im Bereich der Wirtschaftsprüfung und -beratung war er mehrere Jahre verantwortlich für den Bereich Controlling bei der Livit AG.

Manuel Itten ist seit 2004 für Mobimo tätig. Bis Februar 2009 als Verantwortlicher für das Controlling und seit März 2009 als CFO.

Peter Grossenbacher

Leiter Portfolio Management, Master of Advanced Studies Zürcher Fachhochschule in Real Estate Management und dipl. Immobilienreuhänder, 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 Unternehmen. 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 Hämmerli

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

Andreas Hämmerli 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.

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 haben gemäss Art. 20 der Statuten Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Verwaltungsrat selber festlegt. Die Entschädigung des Verwaltungsrates besteht seit 2009 nur noch aus einer fixen Vergütung, die je nach Tätigkeit des Verwaltungsrates modular aufgebaut ist. Damit wird für den Verwaltungsrat eine aufwands- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt. Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden weiter langfristig am Unternehmenserfolg beteiligt, indem die Entschädigung teilweise oder insgesamt in Aktien der Mobimo Holding AG bezogen werden kann. Welcher Anteil der Gesamtentschädigung in Aktien bezogen wird, wird jährlich vom Verwaltungsrat festgelegt. Der Bezug erfolgt zum 20-Tages-VWAP vor dem Bezugstermin. Alle ausgegebenen Aktien sind mit einer definierten Sperrfrist belegt, in der Regel beträgt die Sperrfrist 5 Jahre. Die Sperrfrist der Aktien sowie der Bezugstermin für die Aktien werden jährlich vom Verwaltungsrat festgelegt.

Die Entschädigung der Geschäftsleitung ist aufgeteilt in einen fixen Entschädigungsteil und in eine vom Geschäftsgang abhängige variable Entschädigung, definiert durch die Eigenkapitalrendite.

Die Vergütung richtet sich nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet eines jeden Mitglieds der Geschäftsleitung bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung. Die variable Entschädigung bildet Teil eines Reglements der Gesellschaft, wonach 10.5% des konsolidierten Jahresgewinns der Mobimo Holding AG nach Abzug einer Mindestschwelle (Hurdle) von 5% des inneren Werts (Net Asset Value, Aktienkapital, Aktionärsdarlehen, offene und stille Reserven) 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 37 der Konzernrechnung beschrieben. Seit dem Geschäftsjahr 2009 ist der Verwaltungsrat nicht mehr Teil dieses erfolgsabhängigen Optionsprogrammes. 100% der Verwaltungsrats honorare wurden 2009 als Fixhonorare bezahlt. Von den Vergütungen im Berichtsjahr an die Geschäftsleitung wurden 54% als Fixhonorare und 40% als variable Entschädigungen in bar und 6% in Optionen oder Aktien ausgerichtet.

Weitere Angaben zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen finden Sie in Erläuterung 41 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, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG). Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt. Gemäss Art. 12 der Statuten kann sich jeder Aktionär durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen anderen Aktionär, den unabhängigen Stimmrechts- oder den Depotvertreter vertreten lassen.

6.2 Statutarische Quoren (Artikel 13 und 14 der Statuten)

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

6.3 Einberufung der Generalversammlung (Artikel 9 und 10)

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

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

Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu. Die Einladungen zur Generalversammlung erfolgen mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Überdies werden unter Beachtung derselben Frist an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre persönliche Einladungen verschickt. In der Einladung sind alle Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrates und allfälliger Aktionäre, welche die Durchführung der Generalversammlung verlangen 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 5. Mai 2010 ist der 21. April 2010. Die Generalversammlung 2010 findet am 5. Mai 2010 in Luzern statt.

7 KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

7.1 Angebotspflicht

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und damit zusammen mit den Papieren, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33⅓ % der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Aktien der Gesellschaft (Art. 32 BEHG).

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

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

8 REVISIONSSTELLE

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle und Konzernprüferin der Mobimo Holding AG ist seit der Gründung im Dezember 1999 KPMG AG, Luzern. Die Revisionsstelle und der Konzernprüfer werden jährlich von der Generalversammlung gewählt. Bedingt durch den 7-jährigen Rotationsrhythmus hat Herr Reto Benz, Partner, ab dem Geschäftsjahr 2007 die Verantwortung als leitender Revisor übernommen.

8.2 Revisionshonorar

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Zwischenberichterstattung und Jahresrechnung 2009 wurde ein Gesamtentschädigung von CHF 0,5 Mio. (inkl. LO-Gruppe) an KPMG bezahlt.

8.3 Zusätzliche Honorare

Für Transaktionsdienstleistungen (v.a. Steuerberatung und Due Dilligence) im Zusammenhang mit dem Erwerb der LO Holding Lausanne-Ouchy SA wurden KPMG CHF 0.8 Mio. bezahlt. Für den Liegenschaftenschätzer Wüest & Partner, Zürich fielen im Berichtsjahr Honorare von insgesamt CHF 0,2 Mio. an.

8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

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

9 INFORMATIONSPOLITIK

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 9. März 2009 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2009 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.

Kontakt

Dr. Christoph Caviezel
CEO
Tel. +41 44 397 11 56
christoph.caviezel@mobimo.ch

Mobimo Holding AG

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



Mobimo AG

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

Mobimo Management 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

LO Holding Lausanne-Ouchy SA

Place de l'Europe 7
CH-1001 Lausanne

JJM Participations SA

c/o LO Holding Lausanne-Ouchy SA
Place de l'Europe 7
CH-1001 Lausanne

Der Geschäftsbericht 2009 ist auch in französischer und englischer Sprache erhältlich. Die Originalsprache ist Deutsch.

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Konzeption und Gestaltung:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. SQS-COC-100038
© 1996 Forest Stewardship Council

