

A photograph of a modern, multi-story building with a white facade and prominent yellow balconies. The building features large windows and a clean, geometric design. The sky is clear and blue.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

MOBIMO HOLDING

Anlageobjekt
Mietwohnungen

Opfikon-Glattpark
Farmanstrasse 47+49



Mobimo-Gruppe (konsolidiert)

		2010	2009
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	8,4	25,2
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	79,2	63,1
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	29,1 ¹	9,3
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	102,2	98,5
Gewinn	CHF Mio.	66,0	62,6
Eigenkapitalrendite ²		7,1 %	8,0 %
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	44,2	55,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ³		4,8 %	7,1 %
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	1 131,9	1 147,9
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	202,8	135,0
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	253,4	211,3
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	423,8	383,3
Total Liegenschaften	CHF Mio.	2 011,9	1 877,5
Leerstand Anlageobjekte		5,1 %	6,7 %
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung		4,90 %	4,98 %
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen) ⁴		64,2	59,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		2,9 %	3,1 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,1	5,1
Eigenkapitalanteil		45 %	48 %
Net Gearing ⁵		92 %	89 %

Mobimo-Aktie

Anzahl ausstehende Aktien ⁶		5 130 099	5 049 179
Gewinn je Aktie	CHF	13.01	14.09
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	8.70	12.51
Ausschüttung ⁷	CHF	9.00	9.00
Nominalwert pro Aktie	CHF	29.00	38.00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen und Wandelanleihe ⁸	CHF	190.45	180.29
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	199.70	176.10
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)		4,5 %	5,1 %
Ausschüttungsquote ⁹		69 %	64 %
Aktienkapital	CHF Mio.	148,8	192,0
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	1 024,7	889,9
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	971,3	926,9

¹ CHF 23,4 Mio. des positiven Neubewertungserfolgs basieren auf operativen Leistungen, CHF 16,0 Mio. wurden in den Anlageliegenschaften im Bau und CHF 7,4 Mio. hauptsächlich aufgrund der erfolgreichen Vermietung erzielt. Zusätzliche CHF 5,7 Mio. stammen aus marktbedingten Diskontsatzanpassungen.

² Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode.

³ Gewinn ohne Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode.

⁴ Entwicklung Personalbestand siehe auch Erläuterung 28.

⁵ Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital.

⁶ Anzahl ausgegebene Aktien 5 131 170 minus Bestand eigene Aktien 1 071 = Anzahl ausstehende Aktien 5 130 099.

⁷ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2010 von CHF 9.00 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 6. April 2011.

⁸ Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen und die Wandelanleihe auch ausgeübt werden.

⁹ Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie.

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Horgen, «Sto54»
Stockerstrasse 54



Titelseite

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Horgen, «Visidea»
Stockerstrasse 40 – 42

Kennzahlen im Überblick 1

Über Mobimo 4

Firmenporträt 6

Konzernstruktur und Meilensteine 7

Verwaltungsrat / Geschäftsleitung 8

Strategie / Portfolio 10

Angaben zur Aktie 12

Zum Geschäftsjahr 2010 14

Brief an die Aktionäre 16

Jahresbericht 18

Entwicklung – eine Kernkompetenz der Mobimo 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



ÜBER MOBIMO

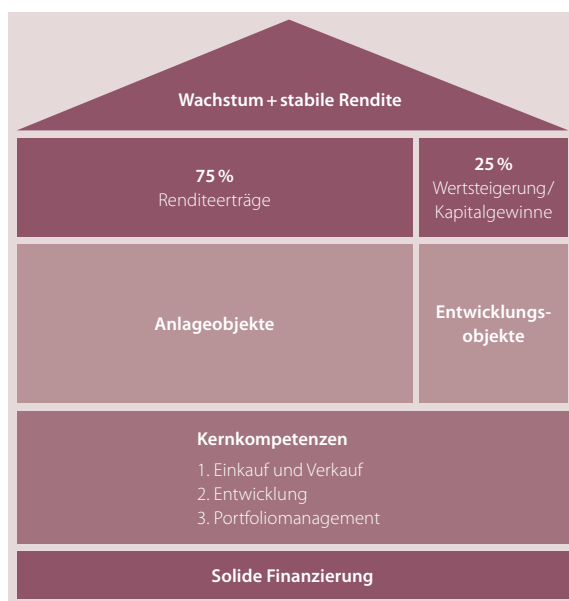
Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Zürich, «Schilf»
im Schilf 2 + 4



Mobimo – eine führende schweizerische Immobiliengesellschaft

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange börsenkotiert. 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 in den Wirtschaftsräumen Zürich und Lausanne/Genf sowie in den Wirtschaftsräumen Basel, Luzern/Zug, Aarau 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, welche im Portfolio behalten werden, und attraktive Stockwerkeigentumswohnungen, mit deren Verkauf Kapitalgewinne erzielt werden.

Attraktives Portfolio

Das Immobilienportfolio umfasst per 31. Dezember 2010 129 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2012 Mio., davon entfallen CHF 1335 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 677 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 rund 30 % in Büronutzungen, Wohnen sowie andere kommerzielle Nutzungen 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 499000m² generiert ein Mietertragspotenzial per 31. Dezember 2010 von jährlich rund CHF 91 Mio. Damit ist ein Grossteil der Einkünfte stabil und berechenbar. Dank des eigenen Portfoliomanagement-Teams ist eine grosse 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 1550 Mio., worin auch der Mobimo Tower in Zürich-West, das momentan grösste Projekt der Gruppe, enthalten ist.

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 Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung) der letzten sechs Jahre betrug jeweils im Durchschnitt rund 5 %, berechnet auf dem jeweiligen Jahresendkurs der Aktie.

KONZERNSTRUKTUR

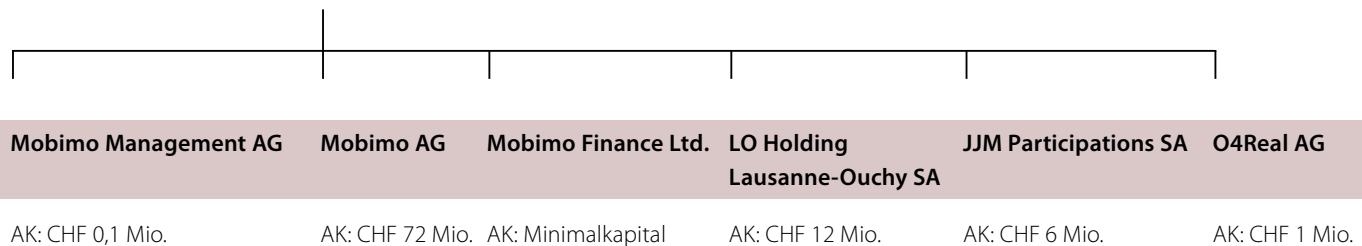
Mobimo Holding AG

AK: CHF 148,8 Mio.

VR: Urs Ledermann, Daniel Crausaz, Brian Fischer, Bernard Guillelmon,
Wilhelm Hansen, Paul Rambert, Peter Schaub, Paul Schnetzer, Georges Theiler

GL: Dr. Christoph Caviezel, Manuel Itten,
Peter Grossenbacher, Andreas Hämmerli

Revisionsstelle: KPMG AG



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. Zur Durchführung des Aktientausches wurde das Aktienkapital um CHF 26,9 Mio. erhöht.

2010

Die Mobimo Holding AG platzierte im Juni erfolgreich eine Wandelanleihe in Höhe von CHF 175 Millionen mit Fälligkeit am 30. Juni 2014.



Urs Ledermann

Präsident des Verwaltungsrates
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

Georges Theiler

Vizepräsident des Verwaltungsrates
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

Daniel Crausaz

Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied des Audit & Risk Committee

**Brian Fischer**

Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied des Audit & Risk Committee

Bernard Guillelmon

Mitglied des Verwaltungsrates

Wilhelm Hansen

Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied des Audit & Risk Committee

**Paul Rambert**

Mitglied des Verwaltungsrates
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

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

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 durch Gesellschaftsübernahmen erreicht werden.

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 primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen. Investitionen werden nur an guten Lagen getätigt.

Ausgewogener Nutzungsmix

Der Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht mittelfristig je zu rund 30 % aus Büronutzungen, Wohnen und anderen kommerziellen Nutzungen.

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 Optimierung des eigenen Immobilienbestandes.

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

Solide Finanzierung

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

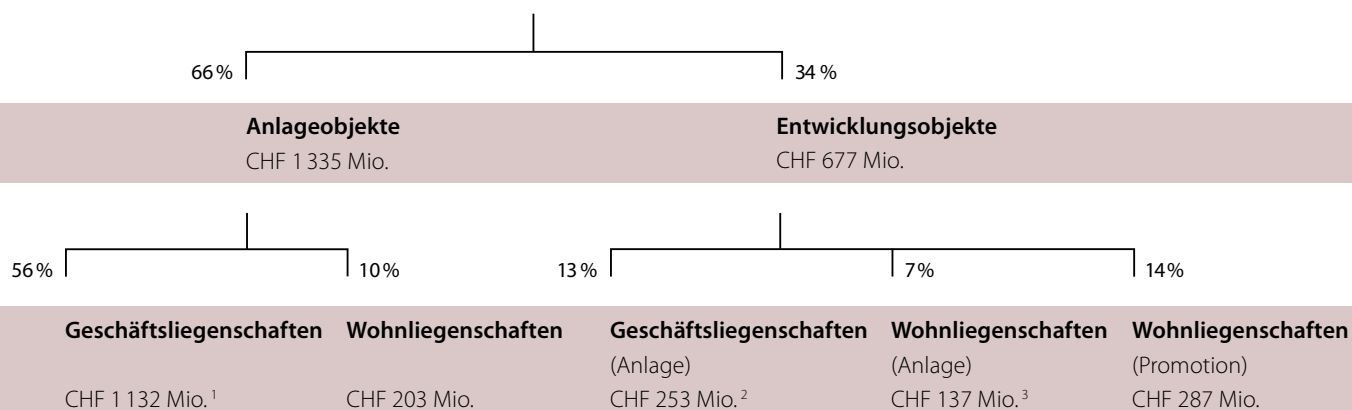
Rentable Anlage

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

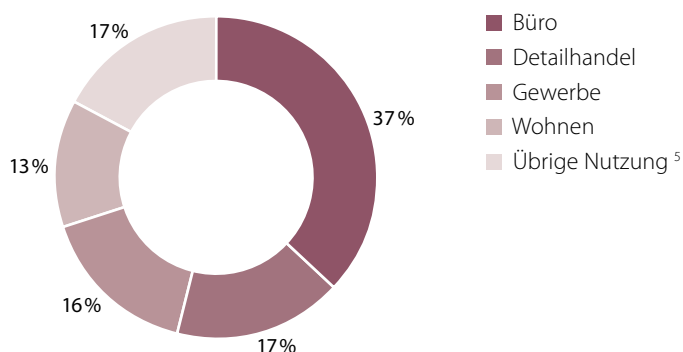
IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.12.2010

Gesamtportfolio

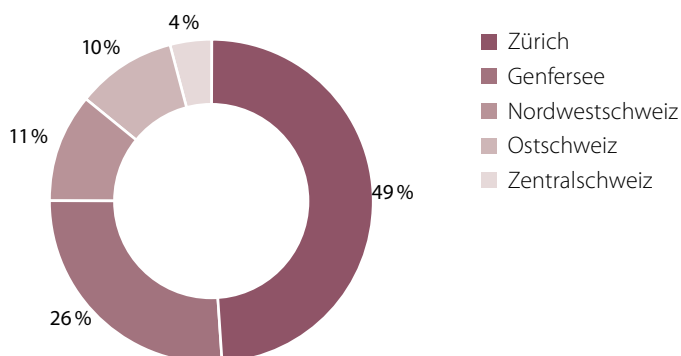
CHF 2012 Mio.



NUTZUNGSMIX PORTFOLIO PER 31.12.2010 ⁴



VERTEILUNG PORTFOLIO NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN ⁶



¹ Inkl. selbstgenutzte Liegenschaften

² Inkl. Geschäftsliegenschaft Zürich, Turbinenstrasse, Hotel (Mobimo Tower); Aarau Polygon; Lausanne, Place de l'Europe 6 und Lausanne, Rue de Genève 7 (Anlageliegenschaften im Bau) als Entwicklungen für das eigene Portfolio

³ Inkl. Wohnliegenschaften Horgen, Seestrasse 43 – 49/63 – 69; Lausanne, Beau-Séjour 8 und Zürich, Manessestrasse 190 / 192 (Anlageliegenschaften im Bau) als Entwicklungen für das eigene Portfolio

⁴ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart

⁵ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich: Hotel, Gastronomie, Parking und Nebennutzungen.

⁶ Aufteilung Markt- / Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen

I. Übersicht

Anzahl Aktien

Anzahl Aktien per 31. Dezember	2010	2009	2008	2007	2006
Aktienkapital (in TCHF)	148 804	192 035	204 230	243 232	225 346
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	5 131 170	5 053 552	4 355 323	4 343 425	3 466 860
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	29	38	47	56	65
Davon eigene Aktien	1 071	4 373	10 000	0	0
Anzahl ausstehende Namenaktien	5 130 099	5 049 179	4 345 323	4 343 425	3 466 860

Kennzahlen der Aktie

Kennzahlen in CHF per 31. Dezember	2010	2009	2008	2007	2006
Gewinn pro Aktie	13.01	14.09	10.37	12.88	12.62
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	8.70	12.51	8.82	9.56	8.27
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	190.45	180.29	177.37	178.95	175.91
Bruttodividende ¹	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)	4,5 %	5,1 %	6,4 %	4,9 %	4,6 %
Ausschüttungsquote ²	69 %	64 %	87 %	70 %	71 %

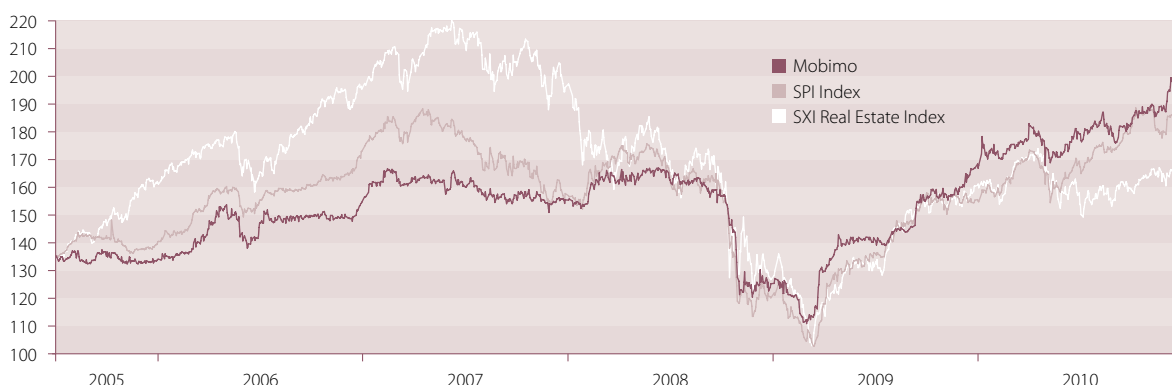
Kurs der Aktie

Börsenkurse in CHF pro Aktie	2010	2009	2008	2007	2006
Höchst ³	201.00	176.60	183.79	192.20	186.22
Tiefst ³	175.90	116.30	126.29	166.16	162.09
Jahresendkurs ³	199.70	176.10	141.50	182.00	198.00
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	6 780	5 920	3 370	3 047	3 137
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in CHF Mio.)	1 024,7	889,9	614,9	790,5	686,4

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 2010



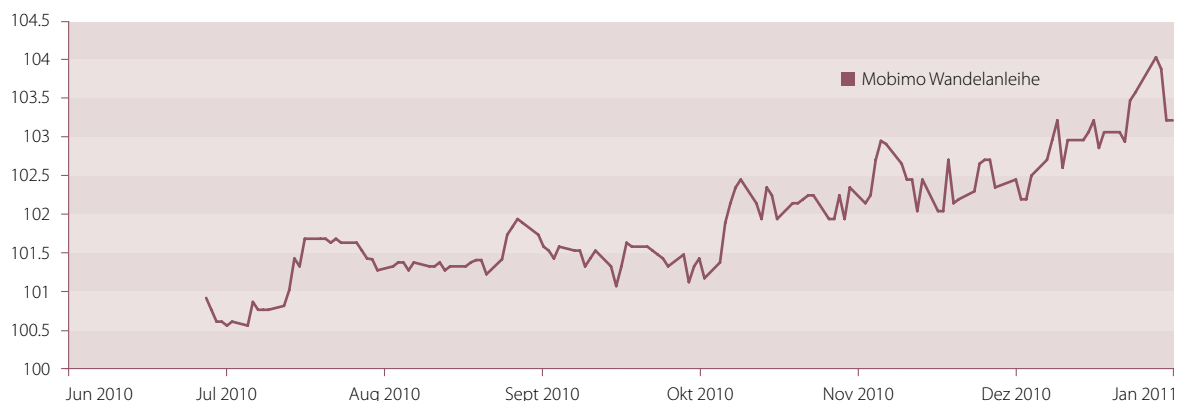
Der Kurs der Mobimo-Aktie steigerte sich im Jahr 2010 um 13,4% von CHF 176.10 auf CHF 199.70. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 9.00 pro Aktie, in Form einer Nennwertrückzahlung am 12. August 2010, erzielte die Mobimo-Aktie über das gesamte Jahr betrachtet eine Total-Performance von 19%. Per 31. Dezember 2010 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 199.70 um 5% über dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 190.45. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen entwickelten sich weiter positiv. Im Durchschnitt wurden täglich 6 780 (Vorjahr 5 920) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von rund CHF 1,3 Mio. (Vorjahr TCHF 880) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie einen Jahresumsatz von CHF 320 Mio. (Vorjahr CHF 230 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

¹ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2010 von CHF 9.00 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 6. April 2011. In den Vorjahren wurde die Ausschüttung jeweils in Form einer Nennwertrückzahlung vorgenommen.

² Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie

³ Historische Kurse bereinigt (Quelle: Bloomberg)

III. Wandelanleihe



Quelle: Bloomberg

Die Wandelanleihen der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich im Standard für Anleihen gehandelt. Valorensymbol: MOB10/Valor: 11299133/ISIN-Code: CH0112991333, Bloomberg: MOBIMO Corp./Reuters: CH11299133

Im Juni 2010 platzierte Mobimo erfolgreich eine Wandelanleihe in der Höhe von CHF 175 Millionen mit einem Coupon von 2,125 %, einer Laufzeit bis 2014 sowie einem Umwandlungspreis von CHF 210,37.

Publizierte Kreditratings für Mobimo: UBS: BBB Stable; ZKB: BBB+.

IV. Aktionariat

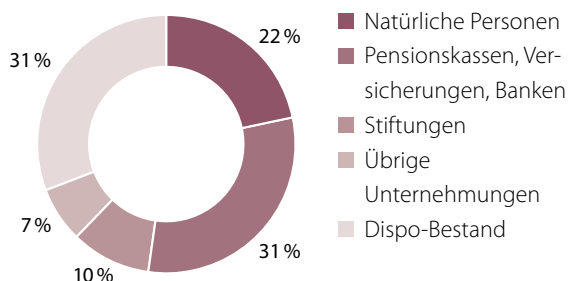
Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2010 mehr als drei Prozent des Aktienkapitals:

Zuger Pensionskasse, 3,41 %,
Familie Dr. Alfred Meili, 3,19 %,

Free float per 31. Dezember 2010 (gemäss Definition SIX Swiss Exchange): 100 %

Aktionärsstruktur



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 2011

6. April 2011, KKL Luzern

Finanzberichterstattung

1. Halbjahr 2011: 25. August 2011





ZUM GESCHÄFTSJAHR 2010

Anlage- und Entwicklungsobjekt
Hotel- und Stockwerkeigentum

Zürich, «Mobimo-Tower»
Turbinenstrasse



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

Vor Ihnen liegt der Geschäftsbericht 2010. Gerne berichten wir Ihnen über den Geschäftsverlauf unserer Gesellschaft sowie über die strategischen Fortschritte und Ereignisse, die unsere Ergebnisse in den nächsten Jahren positiv beeinflussen werden.

Im Berichtsjahr erarbeitete Mobimo ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 102,2 Mio. (Vorjahr CHF 98,5 Mio.) und erzielte einen Reingewinn von CHF 66,0 Mio. (Vorjahr CHF 62,6 Mio.) bzw. einen Gewinn von CHF 13.01 pro Aktie (Vorjahr CHF 14.09). Damit haben wir die uns gesteckten Ziele erreicht und freuen uns deshalb, Ihnen erneut eine Ausschüttung von CHF 9.00 pro Aktie (steuerprivilegiert für Schweizer Aktionäre mit im Privatvermögen gehaltenen Aktien) vorschlagen zu können.

Gute, aber anspruchsvolle Marktverhältnisse

Das erfreuliche Ergebnis reflektiert einerseits die anhaltende Robustheit des schweizerischen Immobilienmarktes. Die Nachfrage nach gut erreichbaren, attraktiven Büro- und Gewerbeflächen und hochwertigem Wohnraum an guten Lagen ist unverändert hoch. Insbesondere der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen. Dazu tragen auch die tiefen Hypothekarzinsen und die vergleichsweise geringen Auswirkungen der ausklingenden Wirtschafts- und Finanzkrise bei. Dank attraktiven Stockwerkeigentumsangeboten und einem Mietflächenangebot mit einem vernünftigen Preis-Leistungs-Verhältnis ist Mobimo im aktuellen Marktumfeld sehr gut positioniert.

Der Markt für die (Wieder-)Vermietung von Büro- und Gewerbeflächen bleibt dennoch anspruchsvoll. Trotzdem gelingt es weiterhin, auch für grössere Flächen noch innerhalb der Kündigungsfrist neue, solvente Mieter zu guten Konditionen zu finden bzw. Mietverträge zu verlängern. Auch das Lausanner Flon-Quartier, das über die 2009 integrierte LO Holding zu Mobimo gestossen ist, zieht unvermindert neue Mieter an.

Das in den meisten Teilen der Schweiz genügend vorhandene Büroangebot führt zu einem Verdrängungswettbewerb, wobei es vor allem bei älteren Liegenschaften schwieriger geworden ist, freigewordene Büro- und Gewerbeflächen neu zu vermieten. In solchen Fällen prüfen und realisieren wir Entwicklungs- und Umnutzungskonzepte, die eine bessere Vermarktung dieser Objekte versprechen. So wurde dieses Jahr mit Erfolg ein ehemaliges Bürogebäude in Winterthur zu einem attraktiven Mehrfamilienhaus umgebaut. Ein ähnliches Projekt wird derzeit in Regensdorf

geplant. Die Leerstandsquote unseres Anlageportfolios sank erfreulicherweise auf 5,1 % (Ende 2009: 6,7 %) und dürfte sich auch im 2011 in diesem Rahmen bewegen.

Die Mieteinnahmen stiegen in der Berichtsperiode um 27 % auf CHF 90,9 Mio., wovon CHF 22,6 Mio. bzw. 25 % aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der LO Holding stammen.

Der Erfolg aus Promotion, das heisst aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum, lag wie geplant mit CHF 8,4 Mio. deutlich unter der rekordhohen Vorjahresperiode (2009: CHF 25,2 Mio.). Die Änderung des strategischen Fokus, anstelle von Stockwerkeigentumsbauten mit einmaligen Veräusserungsgewinnen vermehrt neue Anlageliegenschaften mit wiederkehrenden Mieterträgen zu produzieren, macht sich bemerkbar. Ziel von Mobimo ist, einerseits die regelmässigen Einnahmen aus der Vermietung von bestehenden und neuen Anlageliegenschaften zu steigern und andererseits Opportunitäten in der Entwicklung von Stockwerkeigentum wahrzunehmen.

Mobimo ist gut vorbereitet für die nächsten Wachstumschritte

Mobimo hat 2009 und 2010 nicht nur die solide Basis für die nächste organische Wachstumsphase geschaffen, sondern sich auch die entsprechende Entwicklungspipeline gesichert.

Der Zusammenschluss mit der LO Holding in Lausanne als Plattform in der Westschweiz erweist sich als äusserst erfreulich und befruchtend. Nach einer Integrationsphase von sechs Monaten wurde die Geschäftsleitung per 1. Juli 2010 an Frau Sonia Romano übertragen, die bereits seit über zehn Jahren in der Lausanner Gesellschaft tätig ist.

Zu den wichtigsten Bausteinen unserer gut gefüllten Pipeline gehören neben den Ausbauprojekten der LO Holding der im Frühjahr vollzogene Erwerb des Postareals am Bahnhof Lausanne. Dazu kommt die Entwicklung des Torfelds am Bahnhof Aarau, dessen Gestaltungsplan im Sommer 2010 von den Stimmbürgern angenommen wurde. Im Oktober wurde schliesslich das «ABC»-Gelände in Zürich-West erworben, das direkt an das Mobimo Tower-Grundstück angrenzt. Hier werden wir in den nächsten zwei Jahren rund 236 Miet- und Eigentumswohnungen erstellen.

Mehrwert dank Entwicklung

Per Anfang 2011 befinden sich Liegenschaften für CHF 500 Mio. im Bau, davon rund CHF 260 Mio. für das Anlageportfolio und CHF 240 Mio. für den Verkauf.

Darüber hinaus umfassen die geplanten Projekte in der Projektpipeline weitere Investitionen von über einer Milliarde bis 2015 (CHF 720 Mio. Anlageportfolio; CHF 330 Mio. Stockwerkeigentum). All diesen Projekten ist gemeinsam die sehr gute Lage in den Wirtschaftsräumen Zürich oder Lausanne, mit welchen die strategisch beabsichtigte Lage-Qualitätserhöhung erreicht wird. Zudem wird der Wohnanteil am Portfolio per Ende 2011 voraussichtlich gegen 20% anwachsen. Unser Portfolio, das per Ende der Berichtsperiode Immobilien im Wert von CHF 1202 Mio. umfasst, dürfte daher in absehbarer Zeit organisch um rund CHF 600 Mio. anwachsen. Erfahren Sie mehr über das Entwicklungsgeschäft der Mobimo auf den Seiten 20–27.

Lage und Qualität als oberstes Credo

Mit der Erstellung von Neubauten wird die Qualität unseres Anlageportfolios laufend erhöht. Wo immer möglich werden neue Qualitätsstandards umgesetzt, insbesondere in Bezug auf die Energieeffizienz der Gebäude. Die Investitionen in bestehende Gebäude können kurzfristig zu einer reduzierten Rendite führen. Mittel- und langfristig tragen sie jedoch erheblich zu einer nachhaltigen Stärkung von Substanz und Qualität unseres Portfolios bei. Parallel dazu veräussern wir Liegenschaften, die nicht mehr in unser Profil passen.

In Zahlen ausgedrückt haben wir 2010 für rund CHF 170 Millionen neue Objekte, Projekte und Areale gekauft, über CHF 100 Millionen in die Entwicklung neuer und bestehender Objekte investiert und Immobilien im Wert von CHF 116 Millionen divestiert.

Dieses Engagement in der Entwicklung schlägt sich auch in unserer Erfolgsrechnung nieder. Unser Portfolio erfuhr 2010 einen Aufwertungsgewinn von CHF 29,1 Mio. Ein wesentlicher Teil (CHF 16 Mio.) kommt dabei vom Fortschritt der Objekte in Bau wie dem Mobimo Tower in Zürich und der Wohnüberbauung Beau-Séjour in Lausanne. Ein anderer Teil (CHF 7,4 Mio.) resultiert aus den operativen Leistungen, sprich aus der Verbesserung des Vermietungsstandes unseres Anlageportfolios. Auf den Divestitionen wurden schliesslich Gewinne von gut CHF 5 Mio. realisiert.

Mobimo weiterhin solide finanziert

Die Mittel für die Realisierung unserer Expansionspläne stehen zur Verfügung. Im Juni hat Mobimo eine Wandelanleihe in der Höhe von CHF 175 Millionen

mit einem Coupon von 2,125%, einer Laufzeit bis Mitte 2014 sowie einem Umwandlungspreis von CHF 210.37 erfolgreich platziert. Mit dieser Emission wurden sowohl der finanzielle Spielraum unserer Gruppe erheblich gestärkt als auch der Anlegerkreis von Mobimo weiter verbreitert. Gleichzeitig ist es zum heutigen Zeitpunkt attraktiv, diese neuen Mittel über eine Wandelanleihe zu beschaffen. Der Eigenkapitalanteil der Gesellschaft lag per Jahresende mit 45% immer noch deutlich über dem vom Verwaltungsrat festgelegten Mindestwert von 40%.

Rentable Aktie

Am 31. Dezember 2010 notierte die Mobimo-Aktie mit einem Jahresschlusskurs von CHF 199.70, was gegenüber dem NAV einem Aufschlag von 5% entspricht. Dies entspricht einer Marktkapitalisierung von CHF 1 025 Millionen. Unter Anrechnung der Nennwertrückzahlung von CHF 9.00 erzielte die Mobimo-Aktie im Jahr 2010 eine Total-Performance von 19%.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2011 sind wir zuversichtlich. Wir erwarten einerseits eine deutliche Steigerung der Mieteinnahmen aufgrund der Fertigstellung grösserer Wohnbauten wie des Beau-Séjour in Lausanne und der vor kurzem bezogenen Wohnsiedlung in Horgen sowie aus der Inbetriebnahme des Hotels im Mobimo Tower. Andererseits werden die Erträge aus dem Promotionsgeschäft in der zweiten Jahreshälfte stark anziehen, insbesondere aufgrund des Eigentumsübertrags, der per 31. Dezember 2010 schon zur Hälfte verkauften Wohnungen im Mobimo Tower. Schwerpunkte unserer Tätigkeit in 2011 werden die Realisierung der zahlreichen Bauprojekte, die Flächenvermarktung, der Verkauf von Stockwerkeigentum sowie die Weiterentwicklung unserer gut gefüllten Projektpipeline sein.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Urs Ledermann
Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Christoph Caviezel
Chief Executive Officer

MOBIMO ERZIELT ERNEUT EIN SOLIDES ERGEBNIS

Im Geschäftsjahr 2010 erzielte Mobimo ein solides Ergebnis und steigerte den Gewinn um 5 % auf CHF 66,0 Mio. (Vorjahr CHF 62,6 Mio., im Ergebnis 2009 enthalten war auch ein Einmaleffekt von CHF 15,6 Mio. aus dem negativen Goodwill aus der Akquisition der LO Holding). Der Erfolg aus Vermietung, der um 26 % auf CHF 79,2 Mio. (Vorjahr CHF 63,1 Mio.) stieg, trug erheblich zum guten Resultat bei und ist ein Zeichen für die strategische Ausrichtung von Mobimo hin zu stabilen Mieterträgen aus dem Anlagegeschäft. Die Integration der LO Holding mit ihren attraktiven Renditeeigenschaften trug wesentlich zu diesem Wachstum bei. Dagegen verringerte sich der Ertrag aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäss. Es resultierte ein Erfolg von CHF 8,4 Mio. (Vorjahr: CHF 25,2 Mio.). Das EBIT (Betriebsergebnis) wurde um 4 % auf CHF 102,2 Mio. (Vorjahr CHF 98,5 Mio.) gesteigert und lag damit erstmals über der Grenze von CHF 100 Mio.

Im rapportierten Gewinn ist ein Neubewertungserfolg von CHF 29,1 Mio. (Vorjahr CHF 9,3 Mio.) enthalten. Der Hauptteil der positiven Marktwertanpassungen, CHF 16,0 Mio., entfiel auf Liegenschaften im Bau für das eigene Immobilienportfolio. Dank dem erhöhten Vermietungserfolg resultierte eine zusätzliche Aufwertung aufgrund von operativen Leistungen um CHF 7,5 Mio. Schliesslich reduzierte sich der im Rahmen der Neubewertungen angewandte durchschnittliche Diskontierungssatz im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht von 4.98 % auf 4.90 % und trug damit marktbedingt mit CHF 5,6 Mio. zum Aufwertungsgewinn bei.

Exklusive Neubewertung und nach Steuern resultierte ein Gewinn von CHF 44,2 Mio., rund 21 % weniger als im Vorjahr, als CHF 55,6 Mio. (im Ergebnis 2009 enthalten war auch ein Einmaleffekt von CHF 15,6 Mio. aus dem negativen Goodwill aus der Akquisition der LO Holding) erwirtschaftet wurden. Das erzielte Unternehmensergebnis entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 13.01 (Vorjahr CHF 14.09) sowie einem Gewinn je Aktie vor Neubewertungseffekten von CHF 8.70 (Vorjahr CHF 12.51).

Der Wert des Gesamtportfolios überschritt in der Berichtsperiode erstmals die Grenze von CHF 2 Milliarden und stand am Jahresende 2010 bei CHF 2 012 Mio. (Vorjahr CHF 1 878 Mio.). Gleichzeitig wurden Liegenschaften verkauft, sodass die Qualität des Gesamtportfolios weiter gesteigert werden konnte. Diese Verkäufe brachten zudem einen Gewinn von CHF 5,4 Mio. ein.

Konservative Finanzierung mit hohem Eigenkapitalanteil

Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,1 % (Vorjahr 8,0 %) um 0,9 Prozentpunkte unter dem Vorjahr und die Eigenkapi-

talrendite vor Neubewertungseffekten lag bei 4,8 % (Vorjahr 7,1 %). Mit einem Eigenkapital von CHF 971,3 Mio. bzw. einer Eigenkapitalquote von 45 % (Vorjahr 48 %) ist Mobimo weiterhin solide kapitalisiert. Der konservative Finanzierungsansatz von Mobimo schlägt sich auch in einem Net Gearing (Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital) von 92 % (Vorjahr 89 %) nieder.

Um die zahlreichen Projekte sowie die Erweiterung des Immobilienportfolios zu finanzieren, platzierte Mobimo im Juni 2010 eine Wandelanleihe mit einem Coupon von 2.125 %, einer Laufzeit bis Mitte 2014 sowie einem Umwandlungspreis CHF 210.37 je Aktie erfolgreich am Markt. Die Anleihen weisen einen Nominalwert von CHF 5 000 auf, sind bis zum 19. Juni 2014 in Aktien wandelbar oder werden zu 100 % (Rückzahlungspreis) zurückbezahlt. Gleichzeitig nützte Mobimo das günstige Zinsumfeld, um die Finanzverbindlichkeiten auf tieferem Niveau zu fixieren. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten verringerte sich auf 2.9 % (Vorjahr 3.1 %), während deren Restlaufzeit unverändert bei 5.1 Jahren lag. Kurzfristig dürfte die allgemeine Zinssituation entspannt bleiben, doch mittelfristig muss mit steigenden Zinsen gerechnet werden. Deshalb sichert sich Mobimo gegen zunehmende Zinskosten ab.

Verkauf von Wohnliegenschaften normalisiert sich

Nachdem im Vorjahr eine rekordhohe Anzahl Wohnungen verkauft worden ist, normalisierten sich die Aktivitäten im Bereich Promotion im Berichtsjahr wieder und weniger Projekte mit Eigentumsübertragung wurden abgewickelt. Stockwerkeigentum wurde hauptsächlich in den beiden Projekten Horgen, Stockerstrasse 40-42 (Visidea) sowie in Winterthur, Museumstrasse 3, verkauft. Mit 57 verkauften und zu Eigentum des Käufers übertragenen Wohnungen und zwei übertragenen Grundstücken wurde ein Ertrag von CHF 79,1 Mio. sowie eine durchschnittliche Marge von 11 % erzielt.

Aufgrund der Rechnungslegungsvorschriften darf der Ertrag erst bei Eigentumsübertragung eines Objektes verbucht werden. Bei weiteren Einheiten sind die Verkäufe durch beurkundete Kaufverträge gesichert, deren Eigentumsübertragung aber noch nicht stattgefunden hat. Deshalb geht Mobimo von zusätzlichen Erträgen aus beurkundeten Kaufverträgen von gut CHF 95,6 Mio. aus, die aber erst in den auf 2010 folgenden Geschäftsjahren erfolgswirksam werden.

Die Projektpipeline bleibt weiterhin gut gefüllt und es befinden sich Wohnungen in acht Projekten mit einem Verkaufsvolumen von rund CHF 324,5 Mio. im Bau respektive in Umwandlung.

- Adliswil, Wilacker I
- Adliswil, Wilacker II
- Adliswil, Wilacker III
- Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wiesental II)
- Wädenswil, Rötiboden
- Winterthur, Museumstrasse 3
- Zürich, Hinterbergstrasse
- Zürich, Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)

In diesen Neubauten konnten bis zum Ende der Berichtsperiode bereits beurkundete Kaufverträge in der Höhe von CHF 94,3 Mio. abgeschlossen werden. Damit wurde der strategische Grundsatz, dass vor Baubeginn mindestens 30–40 % aller Einheiten verkauft sein müssen, bestätigt und die Verkaufskompetenz von Mobimo untermauert.

Mieterträge nehmen weiter zu

Mobimo strebt eine kontinuierliche Steigerung der regelmässig anfallenden Mieterträge an. Dieser Ansatz blieb auch im Berichtsjahr erfolgsversprechend und der Erfolg aus Vermietung konnte um 25 % auf CHF 79.2 Mio. (Vorjahr CHF 63.1 Mio.) erhöht werden. Diese deutliche Zunahme der Mieterträge wurde durch die erstmalige Konsolidierung der LO Holding in der Höhe von CHF 22,6 Mio. ermöglicht. Mit 5,1 % sank die Leerstandsquote bei den Anlageobjekten um 1,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge betrug per Stichtag 5,2 Jahre und die fünf grössten Mieter der Mobimo waren:

- Swisscom-Gruppe
- Die Post
- Coop
- Rockwell Automation AG
- MIGROS Genossenschaft

Der Anteil der fünf grössten Mieter beläuft sich auf 21,9 % der Mieteinnahmen.

Attraktive Entwicklungspotenziale

Durch die zielgerichtete Entwicklung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften wird das Wachstum von Mobimo gefördert. In der Berichtsperiode gelang die Akquisition von zwei attraktiven Grundstücken/Baufeldern: mit der Übernahme der O4Real AG in Lausanne erwarb Mobimo Anfang 2010 einen Gebäudekomplex mit einer Mietfläche von 45 000 m², der sich auf einem 12 600 m² grossen Areal an zentralster Lage beim Bahnhof in Lausanne befindet. Und im Herbst 2010 wurde von der Coop Immobilien AG ein 18 540 m² grosses Grundstück in Zürich West

(City West), südlich angrenzend an das Areal des Mobimo Towers, erworben. Gleichzeitig wurde mit Marazzi Generalunternehmung AG ein Vertrag zur Entwicklung der drei Baufelder A, B und C unterzeichnet. Es ist geplant, in den kommenden zwei Jahren insgesamt 236 Wohnungen im Minergie-Standard, 165 Parkplätze sowie 1 500 m² Gewerbefläche zu bauen.

Mit diesen Neuerwerbungen verfügt Mobimo über eine gut gefüllte Projektpipeline an Entwicklungsobjekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1,5 Milliarden. Bereits jetzt sind in den meisten Projekten gute Vermarktungserfolge zu berichten: Vermietet sind per 31.12.2010 in Lausanne Rue Beau-Séjour 75 %, in Lausanne Rue de Genève 7 44 %, im Europe 6 in Lausanne 100 %, an der Seestrasse 43–49/63–69 in Horgen 99 % sowie im Mobimo Tower (Hotel) 100 %. Mittelfristig besteht damit die Möglichkeit, das Immobilienportfolio von gegenwärtig rund CHF 2 Milliarden um gut CHF 600 Millionen zu erweitern.

Qualitätserhöhung des Anlageportfolios

Zur Portfolio-Optimierung wurden 2010 elf Liegenschaften und kleinere Abtretungen zu einem Gesamtpreis von CHF 116,7 Millionen und mit einem Nettogewinn von CHF 5,4 Millionen verkauft. Im Durchschnitt konnten alle Liegenschaften leicht über dem Verkehrswert verkauft werden.

Durch den Verkauf dieser Liegenschaften entfällt künftig auch deren Soll-Mietertragspotenzial von rund CHF 8,5 Millionen. Dieser Effekt wird durch die zahlreichen Anlageliegenschaften im Bau mehr als kompensiert werden, aufgrund des nach deren Fertigstellung bestehenden zusätzlichen Mietertragspotenzial. Insbesondere folgende Neubauten für das eigene Portfolio, mit einem Mietertragspotential von gut CHF 21 Mio., tragen zu dieser Entwicklung bei:

- Aarau, Polygon
- Horgen, Seestrasse 43 – 49 / 63 – 69
- Lausanne, Place de l'Europe 6
- Lausanne, Rue de Genève 7
- Lausanne, Pépinière
- Zürich, City West C
- Zürich, Manessestrasse
- Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)

MEHRWERT DANK BREITEM ENTWICKLUNGS-KNOW-HOW

Entwicklung ist ein Eckpfeiler des Geschäftsmodells

Das Immobilienportfolio der Mobimo hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Grösse, aber auch an Qualität und damit an Gewinnpotenzial zugelegt. Ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie sind die Entwicklungsobjekte, welche rund ein Viertel des Immobilienbestandes ausmachen. Ein Teil der entwickelten Objekte wird als Stockwerkeigentum mit Gewinn weiterverkauft, während aus den übrigen Liegenschaften neue Anlageobjekte entstehen.

Da vermehrt für das eigene Portfolio entwickelt wird, steigen künftig die regelmässigen Mieteinnahmen und die Volatilität der Gewinne reduziert sich. Obwohl die einmaligen Kapitalgewinne tendenziell tiefer ausfallen werden, kann in der Summe eine bessere Rendite erwirtschaftet werden, weil die für das Anlageportfolio entwickelten Objekte sowohl eine positive Bewertungsveränderung als auch einen jährlich wiederkehrenden Gewinn aus der Vermietung ermöglichen.

Die Entwicklung im eigenen Haus bietet weitere Vorteile:

- Wohnungsgrössen, Grundrisse, Raumhöhen werden nach zeitgemässen Vorgaben realisiert. Für kommerzielle Nutzungen erfolgen Investitionen nur nach Vorliegen eines Mietvertrags.

- Neue, nachhaltige Liegenschaften verursachen über die Jahre hinweg einen wesentlich geringeren Unterhalts- und Betriebsaufwand.
- Mobimo ist relativ unabhängig vom Angebotsmarkt und lässt sich nicht dazu verleiten, teure Anlageliegenschaften von Drittentwicklern zu erwerben.
- Mobimo hat den Bauprozess und damit Kosten, Termine, Qualität und Vermarktung im Griff.

Operative Prämissen

Projektentwicklung bietet zahlreiche Vorteile. Durch das «Eigendesign der Investitionen» gelingt es, Werkkosten zu Marktpreisen einzukaufen und die Abhängigkeit von Drittentwicklern oder anderen Immobilienproduzenten zu minimieren. Da Mobimo vor allem Liegenschaften für den Eigenbestand entwickelt, liegt es im ureigenen Interesse der Gruppe, eine möglichst hohe Qualität zu gewährleisten. Ebenso wichtig ist Mobimo eine hohe Kundenzufriedenheit, denn zufriedene Kunden zählen zu den glaubwürdigsten Botschaftern. Dabei sind nachhaltige Produkte ein wichtiger Bestandteil des Erfolges. Mobimo verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, indem ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionale sowie technische Parameter berücksichtigt werden. Wichtig für das Gelingen eines

ENTWICKLUNG UND BAU VON ANLAGEOBJEKTEN FÜR DAS EIGENE PORTFOLIO

Projektpipeline

Anlageobjekte im Bau

Projektpipeline

Anlageobjekte in Planung

ENTWICKLUNG, BAU UND VERKAUF VON WOHN-EIGENTUM

Projektpipeline

Stockwerkeigentum im Bau

Projektpipeline

Stockwerkeigentum in Planung

WEITERENTWICKLUNG UND AUSSCHÖPFUNG DES EIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Transformationen, Umnutzungen, Renovationen, Unterhalt

Projektes sind aber auch solide, kompetente Arbeit und loyale Partner. In der Summe werden mit diesem Vorgehen Werte geschaffen – sowohl für die Kunden als auch für die Mobimo-Aktionäre.

Schaffung hochwertiger Anlage- und Promotionsobjekte

Vier Teilprozesse

Mobimo entwickelt sowohl Anlageobjekte als auch Wohnungseigentum, das verkauft wird. Beide Bereiche sind in vier Projektphasen gegliedert: Erstens die Identifizierung und der Einkauf von neuen Objekten sowie die Erarbeitung eines marktfähigen, Wertschöpfung bringenden Produktes. Zweitens die eigentliche Entwicklung, welche die Spanne von der Planung bis zum Baubeginn umfasst. Der dritte Teilschritt ist die Produktion, in deren Rahmen eine qualitativ hochstehende Umsetzung der Produktidee unter Einhaltung der definierten Kostenziele erfolgt. Im letzten Teilschritt wird die Vermietung der Anlageobjekte oder der Verkauf der Wohnungen als Stockwerkeigentum an die Hand genommen.

Erweiterung Anlageportfolio

Im Bereich Anlageliegenschaften plant, erstellt und unterhält Mobimo Objekte, um das Portfolio kontinuierlich mit neuen Liegenschaften in den drei Bereichen Büro, Wohnen sowie Gewerbe/Detailhandel zu versorgen. Grundvoraussetzung ist es, eine Bruttorendite von mehr als 5 % erwirtschaften zu können. Um diese Vorgabe zu erreichen, werden zentrale, gut erschlossene innerstädtische Grundstücke mit urbanem Umfeld bevorzugt. Die Lage ist also oberstes Gebot in der Akquisition neuer Projekte. Die Abteilung Entwicklung ist daneben auch für die kurz- und mittelfristige Unterhaltsplanung des existierenden Immobilienbestandes sowie für die Planung und Realisation von Transformationen bzw. Neupositionierungen von eigenen Immobilien zuständig.

Eigene Bewirtschaftung

Die Anlageliegenschaften werden durch ein eigenes Team bewirtschaftet. Dadurch wird der Immobilienbestand ständig optimiert und der Vermietungsgrad erhöht. Die Nähe zum Markt und zu den Mietern und die Pflege der Immobilien bringen die angestrebte Werterhaltung und Wertsteigerung.

Bau und Verkauf von Stockwerkeigentum

Mobimo wird weiterhin Wohnungen im Stockwerkeigentum realisieren. Grundsätzlich erfolgt der Baubeginn erst, wenn mehr als 30 % der zu verkaufenden Einheiten abgesetzt wurden und damit erhöhte Planungssicherheit besteht. Durch den zeitnahen Wiederverkauf ist eine gute Wertschöpfung nicht nur auf den Wohneinheiten, sondern auch auf dem Bauland erreichbar. Insgesamt wird eine Bruttomarge von mindestens 12 % angestrebt.

Attraktive Pipeline

Mobimo baut und plant derzeit Entwicklungsprojekte im Umfang von rund CHF 1,5 Milliarden. Davon entfallen rund CHF 260 Millionen auf Anlageobjekte im Bau; in Zürich (Manessestrasse und Hotel im Mobimo Tower) sowie in Lausanne (Rue de Genève und Rue Beau-Séjour). An 4 Standorten sind Stockwerkeigentums-Projekte für CHF 240 Millionen im Bau; in Adliswil (Wilacker), Wädenswil (Rötibodenstrasse), Winterthur (Museumstrasse) sowie in Zürich-West (Wohnungen im Mobimo Tower). Darüber hinaus sind für die nächsten 5 Jahre weitere Investitionen von über einer Milliarde CHF geplant und grundstückrechtlich gesichert. Davon entfallen rund CHF 720 Mio. auf Anlageliegenschaften und ca. CHF 330 Mio. auf Stockwerkeigentum. Realisiert werden die geplanten Projekte nur dann, wenn Finanzierung und Vermarktung einen gesicherten Erfolg erwarten lassen.





FALLBEISPIELE HORGEN

Projekt «Holzbach» (Anlageobjekt)

Im «Holzbach» entstanden 80 Mietwohnungen unter dem Motto «Wohnen am Wasser». Zum einen fliesst der Holzbach durch die Siedlung und zum anderen sind es nur wenige Schritte bis zum Ufer des Zürichsees. Die Überbauung «Holzbach» ist sehr offen und kommunikativ gestaltet und bietet mehrere Zonen, die als Orte der Begegnung dienen. Das Architekturkonzept präsentiert sich zeitgemäss modern. Sämtliche Wohnungen der Überbauung sind als dreiseitig orientierte Geschosswohnungen konzipiert. Bei Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet.

Baubeginn	Oktober 2008
Bezug	Juli 2010
Angebot	80 Wohnungen; 2,5 bis 5,5 Zimmer; mehrheitlich 3,5 und 4,5 Zimmer

Projekt «Visidea» (Stockwerkeigentum)

Die Überbauung mit total 47 Wohnungen besticht durch die gradlinige und moderne Architektur in Kombination mit guter Seesicht und zentraler Lage. Jede Wohnung profitiert von zwei grosszügigen Balkonen und gut konzipierten Wohnungsgrundrissen, die zeitgemässes, durchgehendes Wohnen ermöglichen. Ende Dezember 2010 waren nahezu alle Wohnungen verkauft.

Baubeginn	Oktober 2008
Bezug	Mai 2010
Angebot	47 Wohnungen; 2,5 bis 6,5 Zimmer; mehrheitlich 3,5 und 4,5 Zimmer

Projekt «Sto54» (Stockwerkeigentum)

Vier aussergewöhnliche Eigentumswohnungen an erhöhter Lage mit wunderschöner See- und Fernsicht. Die grosszügig konzipierten Wohnungen überzeugen durch Helligkeit, Raumkonzept sowie die gegen den See ausgerichteten gedeckten und geschützten Balkone. Drei von vier Wohnungen waren innert kürzester Zeit verkauft.

Baubeginn	November 2008
Bezug	Juli 2010
Angebot	4 Wohnungen zwischen 4,5 und 5,5 Zimmern; mehrheitlich 4,5 Zimmer

Projekt «Wisental» (Stockwerkeigentum)

Auf dem Areal «Wisental» entstehen 43 attraktive Eigentumswohnungen im Minergie-Standard. Die Architektur des Ateliers ww übernimmt die Architektursprache des Projektes «Visidea». Es sorgt für ein harmonisches Umfeld, das dem Parkcharakter gerecht wird. Gute Grundrisse und ein hoher Ausbaustandard geben den modernen Wohnungen eine exklusive Note. Verkaufsstart der Wohnungen wird voraussichtlich im Frühjahr 2011 sein.

Baubeginn	ca. Juni 2011
Bezug	ca. Mitte 2013
Angebot	43 Wohnungen zwischen 2,5 und 5,5 Zimmern

FALLBEISPIEL CITY WEST IN ZÜRICH

Trendquartier Zürich-West benötigt Wohnraum

Im Rahmen der Stadtentwicklung spielt das Gebiet rund um den Escher-Wyss-Platz bzw. entlang der Pfingstweidstrasse eine wichtige Rolle. Die Zürcher Behörden gehen davon aus, dass in den kommenden Jahren mehrere Tausend Arbeitsplätze in diesem Gebiet angesiedelt werden. Gleichzeitig ist die Wohnungs-Leerstandsquote in der Stadt Zürich sehr tief (Juni 2010: 0,7 %). Es ist deshalb attraktiv, neue Wohnprojekte im aufstrebenden Gebiet City West zu lancieren.

Mobimo besitzt ein 18 540 m² grosses Grundstück in Zürich-West (City West), südlich angrenzend an das Areal des Mobimo Towers. Mit der Marazzi Generalunternehmung AG wurde ein Vertrag zur Realisierung der gemeinsam entwickelten Projekte auf den drei Baufeldern A, B und C unterzeichnet. Damit sind Investitionen von rund CHF 200 Millionen verbunden.

Baufeld A und B (Stockwerkeigentum)

Auf den «Baufeldern A und B» wird Mobimo 140 Wohnungen im Stockwerkeigentum bauen und im mittleren Preissegment verkaufen. Gerade in diesem Bereich sind wenige Alternativen vorhanden, da die meisten zurzeit laufenden Stockwerkeigentumsprojekte im oberen Preissegment angesiedelt sind.

Verkaufsstart	Mai 2011
Baubeginn	ca. Oktober 2011
Bezug	ca. Oktober 2013
Angebot	140 Wohnungen; 2,5 – 4,5 Zimmer

Baufeld C (Anlageobjekt)

Mobimo wird auf dem «Baufeld C» 96 Mietwohnungen erstellen. Mit der Realisierung dieser Mietwohnungen für das Anlageportfolio setzt Mobimo den strategisch erwünschten Ausbau des Wohnanteils am Gesamtportfolio gezielt fort.

Baubeginn	ca. Juni 2011
Bezug	ca. Juni 2013
Angebot	96 Wohnungen; 2,5 – 4,5 Zimmer

Mobimo Tower

Pfingstweidpark

Baufelder A B C





FALLBEISPIEL MOBIMO TOWER

Der Mobimo Tower ist ein einzigartiges Objekt von höchster Qualität. Eingebettet im aufstrebenden Trendquartier Zürich-West unterstreicht er die Absichten der Mobimo, in hochwertiges Wohneigentum und in nachhaltige Anlageobjekte zu investieren. Der Hotelmietvertrag konnte auf 25 Jahre gesichert werden. Der Verkauf der Wohnungen erfolgt plangemäss. Das hochgesteckte Ziel von 27 verkauften Wohnungen auf Ende 2010 wurde erreicht.

Baubeginn	1. September 2008
Bezug	ab August 2011
Angebot	Exklusives Renaissance-Hotel im gehobenen Standard mit 300 Gästezimmern 53 Eigentumswohnungen

Anlage- und Entwicklungsobjekt
Hotel- und Stockwerkeigentum

Zürich, «Mobimo Tower»
Turbinenstrasse







FINANZBERICHT

Anlageobjekt
Büro- und Gewerbeliegenschaft

Lausanne, «La Poste»
Avenue d'Ouchy 4, 6



1 KONZERNRECHNUNG

1.1 KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31. 12. 2010	31. 12. 2009
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2	92 773	27 407
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	5 705	5 079
Derivative Finanzinstrumente	12	180	0
Sonstige Forderungen	4	16 865	11 937
Promotion (Liegenschaften)	5	286 837	254 805
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	3 009	575
Zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte	11	1 367	0
Total Umlaufvermögen		406 736	299 803
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	7	1 234 893	1 232 806
– Wohnliegenschaften	7	202 829	135 007
– Anlageliegenschaften im Bau	7	270 946	237 785
Sachanlagen			
– Selbstgenutzte Liegenschaften	8	16 409	17 107
– Übrige Sachanlagen	8	875	1 052
Immaterielle Anlagen	9	11 099	382
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10	17 841	15 297
Finanzanlagen	11	2 952	8 765
Total Anlagevermögen		1 757 844	1 648 201
Total Aktiven		2 164 580	1 948 004

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31. 12. 2010	31. 12. 2009
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	168 996	171 342
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	13 929	11 404
Laufende Steuerverbindlichkeiten		35 725	30 501
Derivative Finanzinstrumente	12	93	420
Sonstige Verbindlichkeiten	14	2 177	4 708
Käuferanzahlungen	15	25 158	6 957
Passive Rechnungsabgrenzung	16	19 921	20 086
Total kurzfristiges Fremdkapital		265 998	245 418
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	815 131	674 589
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	2 310	2 309
Derivative Finanzinstrumente	12	8 311	6 030
Latente Steuerverbindlichkeiten	18	101 490	92 772
Total langfristiges Fremdkapital		927 242	775 700
Total Fremdkapital		1 193 240	1 021 118
Eigenkapital	19		
Aktienkapital		148 804	192 035
Eigene Aktien		-183	-721
Kapitalreserven		391 269	370 242
Gewinnreserven		431 450	363 799
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		971 339	925 355
Minderheitsanteile		1	1 531
Total Eigenkapital		971 340	926 886
Total Passiven		2 164 580	1 948 004

1 KONZERNRECHNUNG

1.2.1 KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2010	2009
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	21	79 068	182 296
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	22	-70 673	-157 073
Erfolg aus Verkauf Promotion		8 395	25 223
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	23	90 945	71 762
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	24	-11 743	-8 622
Erfolg aus Vermietung		79 202	63 140
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		39 728	19 072
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-10 597	-9 753
Erfolg aus Neubewertung	25	29 132	9 319
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	26	5 437	1 690
Negativer Goodwill aus Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1	0	15 633
Sonstige Erlöse	27	6 589	4 079
Personalaufwand	28	-17 717	-14 005
Betriebsaufwand	29	-4 575	-3 773
Verwaltungsaufwand	30	-2 940	-1 743
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		103 523	99 563
Abschreibungen und Amortisationen	31	-1 372	-1 110
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		102 151	98 453
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		2 544	344
Finanzertrag	32	652	592
Finanzaufwand	32	-27 397	-20 822
Gewinn vor Steuern (EBT)		77 949	78 567
Steueraufwand	33	-11 942	-16 008
Gewinn		66 007	62 559
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		65 995	62 549
Davon Minderheitsanteile		12	10
EBITDA exkl. Neubewertung		74 391	90 244
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		73 019	89 134
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		48 817	69 248
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	44 158	55 559
Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	20	13.01	14.09
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	8.70	12.51
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	20	12.21	13.85
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	8.29	12.30

1 KONZERNRECHNUNG

1.2.2 KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2010	2009
Gewinn	66 007	62 559
Cash Flow Hedges		
– Transfer in die Erfolgsrechnung	–323	–310
– Steuereffekt	71	68
Marktwertanpassung Finanzanlagen AFS	975	0
Sonstiges Ergebnis	724	–242
Gesamtergebnis	66 731	62 317
– davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	66 719	62 307
– davon Minderheitsanteile	12	10

1 KONZERNRECHNUNG

1.3 KONSOLIDIRTER EIGENKAPITALNACHWEIS

Alle Beträge in TCHF	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Markt- wert- reserve	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Den Aktionären der Mobimo Holding AG zu- rechenbares Eigenkapital	Minder- heiten	Total Eigenkapital
Stand 01.01.2009	204 230	-1 605	281 073	0	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	0	-242	0	-242	-242		-242
Gesamtergebnis	0	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	0	1 202	362 597	363 799	925 355	1 531	926 886
Stand 01.01.2010	192 035	-721	370 242	0	1 202	362 597	363 799	925 355	1 531	926 886
Gewinn 2010						65 995	65 995	65 995	12	66 007
Cash Flow Hedges: – Transfer in die Erfolgsrechnung ²					-323		-323	-323		-323
Steuereffekt					71		71	71		71
Marktwertanpassung Finanzanlagen AFS				975			975	975		975
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	975	-252	0	724	724		724
Gesamtergebnis	0	0	0	975	-252	65 995	66 719	66 719	12	66 731
Nennwert- rückzahlung	-45 725	10						-45 715		-45 715
Kapitalerhöhung	2 494							2 494		2 494
Wandelanleihe			4 001					4 001		4 001
Steuereffekt			-603					-603		-603
Aktienbasierte Vergütungen: – VR und Management – Kauf Liegenschaft ¹		285 799	2 17 467			933	933	1 221 18 266		1 221 18 266
Erwerb eigene Aktien		-1 939						-1 939		-1 939
Kauf von Minderheiten		1 287	10					1 297	-1 297	0
Squeeze out der Minderheiten			245					245	-245	0
Tausch Aktien nach Squeeze out		95	-95					0		0
Stand 31.12.2010	148 804	-183	391 269	975	950	429 524	431 450	971 339	1	971 340

¹ Der Kauf der Liegenschaft Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 in Lausanne wird in der Erläuterung 19 beschrieben.

² Die Cash Flow Hedges sind in Erläuterung 12 Finanzverbindlichkeiten beschrieben.

1 KONZERNRECHNUNG

1.4 KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2010	2009
Gewinn vor Steuern		77 949	78 567
Negativer Goodwill aus Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1	0	-15 633
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	25	-29 132	-9 319
Aktienbasierte Vergütungen	37	1 221	607
Abschreibung auf Sachanlagen	31	1 097	913
Amortisation auf immaterielle Anlagen	31	274	197
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	26	-5 437	-1 690
Verlust aus Verkauf Sachanlagen	27	16	0
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10	-2 544	-344
Finanzergebnis	32	26 746	20 230
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-626	571
Promotion (Liegenschaften)		-29 058	61 389
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-5 894	-3 063
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		1	25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 510	-2 313
Käuferanzahlungen		18 201	-15 047
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-8 159	8 302
Bezahlte Ertragssteuern		-3 670	-3 582
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		43 495	119 810
Zugang flüssige Mittel aus Asset Deal		733	0
Investitionen in Finanzanlagen	11	-5	-2 660
Akquisition von Tochtergesellschaften, netto übernommene flüssige Mittel	1	0	-23 149
Investitionen in Anlageliegenschaften	7	-96 199	-81 881
Investitionen in Sachanlagen	8	-249	-100
Investitionen in immaterielle Anlagen	9	-10 984	-261
Devestition Finanzanlagen	11	5 426	426
Devestition Sachanlagen	8	10	0
Devestition Anlageliegenschaften	7	114 158	39 644
Erhaltene Dividenden		102	80
Erhaltene Zinsen		370	464
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		13 362	-67 437
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		319 659	151 491
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-409 802	-129 797
Aufnahme Wandelanleihe	19	171 179	0
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	19	2 494	0
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	19	-45 715	-39 018
Erwerb eigene Aktien	19	-1 939	-348
Veräusserung eigene Aktien	19	0	1 120
Bezahlte Zinsen		-27 367	-20 008
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		8 509	-36 560
Zunahme / Abnahme flüssige Mittel		65 366	15 813
Flüssige Mittel Anfang Periode		27 407	11 594
Flüssige Mittel Ende Periode		92 773	27 407

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. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie zur Rechnungslegung) der Schweizer Börse (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 aktuellen Umständen plausibel erscheinen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Schätzungen und Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr entsprechend angepasst.

Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, sind im Folgenden beschrieben.

Schätzungen und Annahmen

Verkehrswerte der Anlageliegenschaften

Mobimo hält Anlageliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 1 709 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 2010 4,90 %) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2010 um 5,0 % bzw. um CHF 86 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25 % würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2010 um 4,6 % oder um CHF 78 Mio. reduzieren.

Schätzung der Baukosten von Promotionen

Mobimo betreibt laufende Bauprojekte (Promotionen) im Umfang von CHF 287 Mio., wobei die Luxus-Wohnungen des Mobimo Tower mit CHF 117 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 101 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 Restheldauer 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 Liegenschaftverkäufe 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. Im August 2010 erging im Zusammenhang mit diesen Veranlagungen ein Entscheid am Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, der mittels Beschwerde am Bundesgericht heute hängig ist.

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

In der Konzernrechnung 2010 hat Mobimo die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen erstmals angewendet.

Standard / Interpretation:

- IFRS 3 rev. Unternehmenszusammenschlüsse
- IAS 27 rev. Konzern und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
- Diverse Änderungen zu IFRSs (Improvements April 2009)
- Änderungen zu IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Zur Absicherung qualifizierende Grundgeschäfte
- Änderungen zu IFRS 2 – Bilanzierung von aktienbasierten Vergütungen mit Barausgleich im Konzern
- IFRIC 17 Ausschüttung von nicht flüssigen Vermögenswerten an Eigentümer

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2010.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, 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)
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
Änderungen zu den IFRSs (Mai 2010)			1. Juli 2010 1. Januar 2011	Geschäftsjahr 2011
Änderung zu IFRS 7	Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte	*	1. Juli 2011	Geschäftsjahr 2012
Änderung zu IAS 12 – Latente Steuern	Realisierung von zugrunde liegenden Vermögenswerten	*	1. Januar 2012	Geschäftsjahr 2012
IFRS 9	Finanzinstrumente: Bewertung und Klassierung	**	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013

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. Unrealisierte Verluste auf konzerninternen Transaktionen werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, es besteht der Nachweis für eine Wertminderung.

Die Kapitalkonsolidierung im Erwerbszeitpunkt erfolgt nach der Erwerbsmethode. Der Kaufpreis für einen Unternehmenserwerb ist zu bestimmen aus der Summe des Marktwertes der abgegebenen Vermögenswerte, der eingegangenen oder übernommenen Schulden und der vom Konzern ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente. Im Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb anfallende Transaktionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Der Goodwill, der aus einem Unternehmenserwerb entsteht, ist als Vermögenswert zu erfassen. Er entspricht dem Überschuss

der Summe von Kaufpreis, dem Beitrag der Minderheitsanteile am übernommenen Unternehmen und dem Marktwert des zuvor bereits gehaltenen Eigenkapitalanteiles über den Saldo der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten. Für die Bewertung der Minderheitsanteile besteht pro Transaktion ein Wahlrecht. Sie können entweder zum Marktwert oder zum Anteil der Minderheiten am Marktwert des übernommenen Nettovermögens bewertet werden. Im Falle eines passiven Unterschiedsbetrags wird der verbleibende Überschuss nach nochmaliger Beurteilung des Marktwertes des übernommenen Nettovermögens sofort erfolgswirksam erfasst. Der Goodwill wird mindestens jährlich, oder früher bei Vorliegen von Indikatoren für Wertminderungen, einem Wertminderungstest unterzogen.

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

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

Minderheitsanteile werden getrennt vom Eigenkapital des Konzerns ausgewiesen. Änderungen der Beteiligungsquote, die nicht zu einem Verlust der Kontrolle führen, werden als Transaktionen mit Eigenkapitalgebern behandelt. Jede Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis bzw. der erhaltenen Gegenleistung und dem Betrag, um den die Minderheitsanteile angepasst werden, wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

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. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der Marktwert der anteiligen Nettoaktiven ermittelt und gemeinsam mit einem allfälligen Goodwill in der Position Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften bilanziert. In den nachfolgenden Berichtsperioden wird dieser Wert um den Anteil der Mobimo am zusätzlichen Kapital und erwirtschafteten Ergebnis sowie um allfällige Dividenden angepasst.

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 2010 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 Laufzeit ab Erwerbszeitpunkt 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.

Eine Wertberichtigung wird berechnet als Differenz zwischen dem Buchwert und dem mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz abdiskontierten Barwert der erwarteten künftigen Zahlungsströme. Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Erhöhung des erzielbaren Werts auf ein Ereignis zurückgeführt werden kann, das in einer Periode nach Erfassung der Wertberichtigung eingetreten ist.

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 Anlageliegenschaften 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 wertvermehrnde 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 nachhaltigen 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 Renovationaufwendungen werden der Erfolgsrechnung belastet.

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

Leasing

Aktiven und Verpflichtungen aus Leasingverträgen werden als Finanzierungsleasing bilanziert, wenn bei Vertragsabschluss im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf Mobimo übertragen werden. Die Bewertung erfolgt zum tieferen Wert von Marktwert und Barwert der minimalen Leasingzahlungen abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertbeeinträchtigungen (Impairment). Die Leasingraten werden in Zinsaufwand und Tilgungsbeitrag gemäss Annuitätenmethode aufgeteilt. Die Abschreibung der Leasinggegenstände erfolgt über die geschätzte Nutzungsdauer oder über die kürzere Vertragsdauer.

Zahlungen für operatives Leasing werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst.

Immaterielle Anlagen

Goodwill aus Akquisitionen entspricht dem Überschuss der Summe von Kaufpreis, dem Betrag der Minderheitsanteile am übernommenen Unternehmen und dem Verkehrswert des zuvor bereits gehaltenen Eigenkapitalanteiles über den Saldo der zu Verkehrswerten bewerteten Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten. Goodwill wird zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Impairment-Verluste bilanziert. Er wird nicht amortisiert, sondern einem jährlichen Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen (vgl. Impairment).

Software und andere immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Amortisationen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Amortisationen infolge Wertbeeinträchtigung (Impairment), bewertet. Die Software wird über die Nutzungsdauer von fünf 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 Berechnung der Wertberichtigungen erfolgt analog zu den Wertberichtigungen auf Forderungen. 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. Eine Wertaufholung auf den nicht konsolidierten Beteiligungen wird erfolgsneutral erfasst.

Wertminderung des nicht finanziellen Anlagevermögens

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen und immateriellen Anlagen 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 ist der grössere Wert von Verkehrswert bezüglich Verkaufskosten und Nutzwert. Bei der Ermittlung des Nutzwertes werden die geschätzten zukünftigen Zahlungsströme mit einem Vorsteuerzinssatz abgezinst. Dieser Vorsteuerzinssatz berücksichtigt zum einen die momentane Marktwerteinschätzung über den Zeitwert des Geldes, und zum anderen die dem Vermögenswert inhärenten Risiken, insoweit diese nicht bereits Eingang in die Schätzung der Zahlungsströme gefunden haben.

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, bewertet.

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 Effektivzinismethode 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. Die Mitarbeiter der LO-Gruppe wurden per 1. 7. 2010 in den selben Plan integriert. Die Sammelstiftung ist 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 wird der Barwert der erwarteten Ansprüche (Defined Benefit Obligation) nach der Projected-Unit-Credit Method ermittelt. Der für die Berechnung verwendete Diskontzinssatz basiert auf dem Zinssatz erstklassiger Industrieanleihen mit annähernd gleichen Laufzeiten wie die Verpflichtungen. Davon werden der Marktwert der Planaktiven, noch nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sowie noch nicht erfasster nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand abgezogen bzw. hinzugerechnet.

Die Vorsorgekosten, die mit der Arbeitsleistung der Berichtsperiode zusammenhängen (Laufen der Dienstzeitaufwand), werden erfolgswirksam erfasst. Die vergangene Arbeitsleistung betreffenden Vorsorgekosten, die auf neue oder verbesserte Vorsorgeleistungen zurückzuführen sind (Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand), 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 2010 berechnet (gewichteter Durchschnitt).

Die sich aus den Berechnungen ergebenden Defizite werden zurückgestellt. Überdeckungen werden nur bis zu einem Betrag aktiviert, der die Summe von nicht erfasstem nachzuverrechnendem Dienstzeitaufwand, nicht erfassten versicherungsmathematischen Verlusten und dem Nutzen aus zukünftigen Beitragsrückzahlungen oder -reduktionen nicht übersteigt.

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 zu-rechenbare Transaktionskosten) eigener Aktien werden mit dem Eigenkapital verrechnet. Zur-ückgekaufte 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 Sollmietserträge abzüglich Leerstandskosten. Bei Mietverträgen, die als operatives Leasing einzustufen sind, werden die Mieten periodengerecht über die Laufzeit des Mietvertrages erfasst. Mobimo hält derzeit keine Mietverträge, die als Finanzierungsleasing zu klassieren sind.

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.

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen aus der Finanzierung von Bauprojekten werden während der Bauzeit aktiviert.

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

Steuern

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

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden bzw. angekündigten Steuersätzen, 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 wird 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.

Anteilsbasierte Vergütungen

Anteilsbasierte Vergütungen sind Transaktionen, bei denen die Mobimo-Gruppe Güter oder Dienstleistungen gegen die Abgabe von Eigenkapitalinstrumenten wie Aktien oder Optionen erhält. Derzeit bestehen Entschädigungsregelungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung, bei denen die Entschädigung teilweise in Form von Aktien erfolgt. Beide Programme sind als anteilsbasierte Vergütungen einzustufen. Die Kosten für anteilsbasierte Vergütungen 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 Aktien oder Optionen erworben wird. Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert der Eigenkapitalinstrumente per Gewährungszeitpunkt. Dies ist der Zeitpunkt, zu dem beide Parteien dem Plan für die aktienbasierte Vergütung zugestimmt und ein gemeinsames Verständnis über die Bedingungen des Planes erlangt haben.

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 oder Wandelrechten entstehen können.

1.5.3 Segmentberichterstattung

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

Das Portfoliomanagement konzentriert sich auf das langfristige Halten und Bewirtschaften von Geschäfts- und Wohnliegenschaften. Andererseits wickelt es auch den Einkauf und Verkauf von Anlageliegenschaften ab.

Entwicklung

Die Sparte Entwicklung ist einerseits für den Einkauf von Bauland und 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, Rechtsdienst und die zentralen Dienste werden wie die Aufwendungen für die Geschäftsleitung auf Basis der Inanspruchnahme auf die Segmente umgelegt. Nicht umgelegt werden die sonstigen Erlöse und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat. Diese 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 2010

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Verkauf Promotion		79 068	79 068		79 068
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	81 893	9 052	90 945		90 945
Erfolg aus Neubewertung	14 719	14 413	29 132		29 132
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5 437		5 437		5 437
Total Segmentertrag	102 049	102 533	204 582		204 582
Segmentergebnis EBIT	84 040	19 568	103 608	–1 457 ¹	102 151
Finanzergebnis					–24 202
Gewinn vor Steuern (EBT)					77 949
Steuern					–11 942
Gewinn					66 007
Promotion (Liegenschaften)		286 837	286 837		286 837
Anlageliegenschaften	1 318 305	119 417	1 437 722		1 437 722
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 409		16 409		16 409
Anlageliegenschaften im Bau		270 946	270 946		270 946
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 435	1 270	5 704		5 704
Total Segmentaktiven	1 339 149	678 470	2 017 619		2 017 619
Nicht zugeteilte Aktiven				146 962	146 962
Total Aktiven					2 164 580
Abschreibungen und Amortisationen	–794	–121	–915	–457	–1 372
Investitionen in Anlagevermögen	118 661	67 929	186 590	11 208	197 798

¹ Das Überleitungs-EBIT setzt sich zusammen aus Entschädigungen für den Verwaltungsrat im Umfang von TCHF 1 885 sowie aus den sonstigen Erlösen in der Höhe von T CHF 428.

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 ¹	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

¹ Das Überleitungs-EBIT beinhaltet insbesondere den Badwill von TCHF 15 663.

1.5.4 Erläuterungen zur Konzernrechnung

1. Änderungen im Konsolidierungskreis

Mit Ausnahme der Übernahme der O4Real AG, deren Kauf nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 qualifizierte, fanden 2010 keine Veränderungen im Konsolidierungskreis statt. Für weitere Ausführungen bezüglich des Erwerbs der O4Real AG wird auf Anhang 19 Eigenkapital verwiesen.

Im Vorjahr erwarb Mobimo am 23. Juli 2009 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 war 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.

	Marktwert
Flüssige Mittel	10 834
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	803
Sonstige Forderungen	165
Aktive Rechnungsabgrenzung	568
Anlageliegenschaften	
– Geschäftsliegenschaften	331 804
– Wohnliegenschaften	22 429
– Anlageliegenschaften im Bau	39 130
Sachanlagen	
– Selbstgenutzte Liegenschaften	3 545
– Übrige Sachanlagen	124
Beteiligung an assoziierten Unternehmen	14 954
Finanzanlagen	4 854
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–104 300
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–4 521
Laufende Steuerverbindlichkeiten	–335
Derivative Finanzinstrumente	–20
Sonstige Verbindlichkeiten	–103
Passive Rechnungsabgrenzung	–3 907
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	–111 106
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	–1 177
Derivative Finanzinstrumente	–2 630
Latente Steuerverbindlichkeiten	–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

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. In der Vorperiode hatte LO seit dem Kaufdatum CHF 1,2 Mio. zum Konzernergebnis 2009 beigetragen. Falls die Akquisition bereits per 1. Januar 2009 stattgefunden hätte, hätten der konsolidierte Umsatz 2009 CHF 271,8 Mio. und das Konzernergebnis 2009 CHF 75,2 Mio. betragen.

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

Im 2010 hat Mobimo die sich noch im Publikum befindenden Aktien im Rahmen eines Squeeze-out-Verfahrens kraftlos erklären lassen und die danach neu ausgegebenen Aktien vollständig übernommen und die LO-Aktien wurden dekotiert. Mit der Kraftloserklärung verloren die Inhaber der noch nicht angedienten LO-Holding-SA-Aktien ihre Stellung als Beteiligte der Gesellschaft und erwarben stattdessen einen Anspruch auf die Auszahlung des Angebotspreises. Als Folge wurden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Squeeze outs noch bestehenden Minderheiten der Kapitalreserve zugewiesen. Für die Erfüllung des Angebotspreises sind eigene Aktien im Bestand der eigenen Aktien reserviert.

2. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben.

Von den CHF 92,8 Mio. (Vorjahr CHF 27,4 Mio.) flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,28% (Vorjahr 0,31 %).

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2010	2009
Ausstehende Kaufpreise Immobilien	1 329	117
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	5 292	6 264
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	-916	-1 302
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5 705	5 079

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 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 2,0 Mio.) Forderungen für Mietzinsen und CHF 3,7 Mio. (Vorjahr CHF 4,3 Mio.) für Nebenkosten und übrige Forderungen aus Liegenschaftsabrechnungen enthalten.

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

	2010	2009
Forderungen nicht fällig	5 106	3 718
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	397	972
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	9	125
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	193	264
Total	5 705	5 079

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

	2010	2009
Einzelwertberichtigung		
Bestand per 1. Januar	1 302	1 070
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	380
Veränderung Wertberichtigung	-386	-148
Bestand per 31. Dezember	916	1 302

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

Aufgrund von Erfahrungswerten erwartet Mobimo keine zusätzlichen Ausfälle.

4. Sonstige Forderungen

	2010	2009
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	55	1 369
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	8 938	7 864
Forderungen WIR	396	171
Anzahlungen Landkäufe	7 348	2 533
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	128	0
Total sonstige Forderungen	16 865	11 937

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

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

5. Promotion (Liegenschaften)

	2010	2009
Bauland	40 342	70 815
Immobilien im Bau	180 645	150 427
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	65 850	33 563
Total Promotion	286 837	254 805

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.

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 116,7 Mio. Im Mobimo Tower wurden 53 Wohnungen realisiert. Davon sind per Bilanzstichtag 24 beurkundet.

Im Laufe des Jahres wurden die Projekte Horgen, Stockerstrasse 54, und Horgen, Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental I), fertig erstellt. Insgesamt wurden im Rahmen dieser zwei Projekte 51 Wohnungen zum Verkauf erstellt. 39 der 51 Wohnungen waren per 31. Dezember 2010 zu Eigentum übertragen.

Als Wandlungsobjekt wurden die Objekte Zürich, Hinterbergstrasse, und St. Moritz Via Maistra im 2010 für den Neubau von Wohneigentum erworben.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von TCHF 696 (Vorjahr TCHF 2 084) für noch nicht verkaufte Objekte und Bauland.

6. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2010	2009
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber Dritten	2 166	373
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber Assoziierten	31	0
Sonstige Posten	812	202
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	3 009	575

7. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt

2010	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Anlageliegenschaften im Bau	2010 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2010	1 232 806	135 007	237 785	1 605 598
Anlagekosten				
Bestand am 1. Januar 2010	1 090 517	125 148	229 850	1 445 515
Zugänge aus Käufen	88 380	21 624	0	110 004
Zugänge aus Investitionen	8 094	531	67 396	76 021
Abgänge	-88 859	0	0	-88 859
Transfer zu Promotion	0	0	-1 825	-1 825
Transfer zwischen Segmenten	6 142	36 892	-43 034	0
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember 2010	1 104 274	184 195	252 387	1 540 856
Neubewertung				
Total am 1. Januar 2010	142 289	9 859	7 935	160 083
Höherbewertungen	19 768	3 345	16 614	39 727
Tieferbewertungen	-9 729	-288	-579	-10 596
Abgänge	-21 322	0	0	-21 322
Transfer zu Promotion	0	0	-81	-81
Transfer zwischen Segmenten	-388	5 718	-5 330	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember 2010	130 618	18 634	18 559	167 811
Verkehrswert am 31. Dezember 2010	1 234 893	202 829	270 946	1 708 668
(Brandversicherungswert)	(1 244 637)	(160 196)	(155 439)	(1 560 272)

2009	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Anlageliegenschaften im Bau	2009 Total
Verkehrswert am 1. Januar 2009	925 270	116 985	40 557	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	229 851	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)

Im Berichtsjahr wurden folgende zwei Anlageliegenschaften erworben:

Lausanne, Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6	Geschäftsliegenschaft
Opfikon, Farmanstrasse 47, 49	Wohnliegenschaft

Aus dem Verkauf von 11 Anlageliegenschaften und kleineren Landabtretungen zum Gesamtpreis von CHF 116,7 Mio. entstand ein Gewinn von CHF 5,4 Mio. (vgl. Erläuterung 26). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Adliswil, Soodring 13/13a	Geschäftsliegenschaft
Buchs, Webereiweg 3; Weierweg 6	Geschäftsliegenschaft
Gossau, Industriestrasse 149	Geschäftsliegenschaft
Meggen, Neuhausstrasse 3	Geschäftsliegenschaft
Oberuzwil, Wiesentalstrasse 22/22a	Geschäftsliegenschaft
Otelfingen, Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Geschäftsliegenschaft
Rapperswil-Jona, St. Gallerstrasse 23/25; Bühelstrasse 1	Geschäftsliegenschaft
Reinach, Hauptstrasse 13/15	Geschäftsliegenschaft
Winterthur, Marktgasse 34	Geschäftsliegenschaft
Winterthur, Im Hölderli 26	Geschäftsliegenschaft
Zürich, Siewerdstrasse 105	Geschäftsliegenschaft

Unter Transfer sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

	von	nach
Adliswil, Wilacker II (Landanteil Neuaufteilung)	Anlageliegenschaften im Bau	Promotion (Bauland)
Horgen, Seestrasse 80 (Parking)	Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Lausanne, Place de l'Europe 6	Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Katzenbach II	Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften

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

Unter den Anlageliegenschaften im Bau werden die Wohnliegenschaften im Bau Horgen, Seestrasse 43–69; Lausanne, Rue de Genève 7; Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 und Zürich, Manessestrasse 190/192 geführt. Weiter sind die Geschäftsliegenschaften im Bau Aarau, POLYGON (Industriestrasse, Bauheld 3); Lausanne, Place de l'Europe 6 und Zürich, Turbinenstrasse, Hotel (Mobimo Tower) enthalten. Der Mobimo Tower ist mit einem Verkehrswert von CHF 111,2 Mio. enthalten.

Die Bilanzierung der Anlageliegenschaften beruht auf jährlich per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen unabhängigen Immobilienexperten. Die Verkehrswertgutachten per 31. Dezember 2010 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2010 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,90 % (Vorjahr 4,98 %), in einer Bandbreite von 4,1 % bis 6,2 % (Vorjahr 4,2 % bis 6,2 %), verwendet.

8. Sachanlagen

2010	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2010 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	18 906	1 773	20 679
Zugänge	33	216	248
Abgänge	0	-144	-144
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	18 939	1 844	20 783
Abschreibungen			
Bestand am 1. Januar	-1 800	-721	-2 520
Zugänge	-730	-367	-1 097
Abgänge	0	119	119
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	-2 530	-969	-3 498
Nettobuchwert am 31. Dezember	16 409	875	17 284
(Brandversicherungswert)	(13 319)	(540)	(13 859)

In den selbst genutzten Liegenschaften ist die Geschäftsliegenschaft Küsnacht, Seestrasse, enthalten. Die Geschäftsliegenschaft wird von der Mobimo Management AG als Verwaltungsgebäude genutzt. Des Weiteren sind in den selbst genutzten Liegenschaften die Geschäftsliegenschaften (nur selbst genutzter Anteil) 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 der Computer-Hardware. In den übrigen Sachanlagen betreffen die Zugänge hauptsächlich Computer-Hardware und Einrichtungen für den Standort der Mobimo Management AG in Küsnacht. In den Sachanlagen sind keine Anlagen unter Finanzleasing enthalten.

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)

9. Immaterielle Anlagen

2010	Bauprojekt	Software	2010 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	0	684	684
Zugänge	10 692	300	10 992
Abgänge	0	-8	-8
Bestand am 31. Dezember	10 692	975	11 668
Amortisation			
Bestand am 1. Januar	0	-302	-302
Zugänge	0	-274	-274
Abgänge	0	8	8
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	0	-568	-568
Nettobuchwert am 31. Dezember	10 692	407	11 099

Das Bauprojekt betrifft aufgelaufene, externe Projektkosten für das Wohnbauprojekt Zürich-West (City West). Die Eigentumsübertragung für das Bauland wird voraussichtlich im 1. Quartal 2011 erfolgen. Sie ist gekoppelt an das Vorliegen einer rechtskräftigen Parzellierungsbewilligung.

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

10. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

	2010	2009
Beteiligung Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40 %)	4 295	3 354
Beteiligung Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50 %)	13 546	11 943
Total	17 841	15 297

Mit der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA im 2009 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 2010 (Basis 100%):

	Flonplex SA 2010	Flonplex SA 2009	PC SA 2010	PC SA 2009
Aktiven	26 968	27 864	56 047	54 150
Verbindlichkeiten	16 230	19 479	28 956	30 264
Umsatz	12 669	11 141	5 842	5 425
Gewinn	2 278	1 272	3 205	1 050

11. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	314	3 184
Darlehen an assoziierte Unternehmen	800	2 640
Nicht konsolidierte Beteiligungen (zur Veräusserung verfügbar)	1 838	2 230
Übrige	0	711
Total	2 952	8 765

Die nicht konsolidierte Beteiligung beinhaltet die Parking St-François SA.

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt verändert:

	2010	2009
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	8 830	1 741
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	4 855
Zugänge	5	2 660
Abgänge	-5 426	-426
Marktwertanpassung	975	0
Umgliederung in die zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte	-1 367	0
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	3 017	8 830
Wertberichtigungen		
Bestand am 1. Januar	-65	-65
Kumulierte Wertberichtigungen am 31. Dezember	-65	-65
Nettobuchwert am 31. Dezember	2 952	8 765

Die Beteiligung an der Olmero AG wird 2011 veräussert und folglich in die zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert. Daher wurde der Wert der Beteiligung an den voraussichtlichen Verkaufserlös angepasst und der Erfolg im sonstigen Ergebnis (Gesamtergebnis) erfasst.

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

	2010	2009
Bank Kontokorrent	0	2 567
Baukredite auf Promotionen (Liegenschaften)	26 400	30 250
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	3 323	3 128
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden ¹	139 273	135 397
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	168 996	171 342
Hypotheken	647 023	674 589
Wandelanleihe	168 108	0
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	815 131	674 589
Total Finanzverbindlichkeiten	984 128	845 931

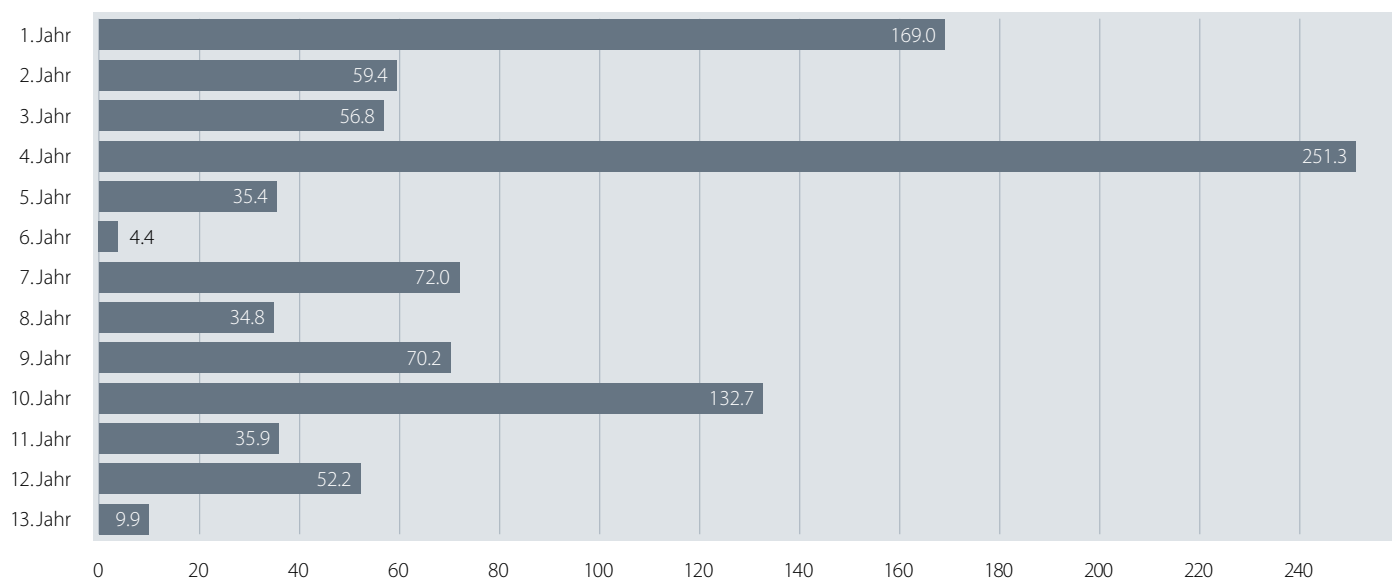
¹ inkl. Baukredite auf Liegenschaften im Bau

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	2010	2009
2010	n/a	171 342
2011	168 996	142 612
2012	59 393	58 301
2013	56 837	55 469
2014	251 293	82 135
2015	35 353	37 285
2016	4 432	3 382
2017	72 066	26 016
2018	34 839	33 789
2019	70 183	62 433
2020	132 748	73 023
2021	35 923	35 723
2022	52 165	52 021
2023	9 900	12 400
Total Finanzverbindlichkeiten	984 128	845 931

Hypotheken im Betrage von CHF 139,3 Mio. (Vorjahr CHF 135,4 Mio.), welche im Folgejahr zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über das Jahr 2010 (bzw. 2009) hinaus vorliegt.

Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 5,1 Jahre (Jahr 2009: 5,1 Jahre).

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

	2010	2009
bis zu einem Jahr	168 996	171 342
bis 2 Jahre	59 393	142 612
bis 3 Jahre	56 837	58 301
bis 4 Jahre	251 293	55 469
bis 5 Jahre	35 353	82 135
mehr als 5 Jahre	412 255	336 072
Total Finanzverbindlichkeiten	984 128	845 931

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 Hedges 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 bis 2022 der Fall. Der im Berichtsjahr in die Erfolgsrechnung umgebuchte Betrag ist TCHF 323 (Vorjahr TCHF 310). Per 31. Dezember 2010 und 2009 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 108,3 Mio. (Vorjahr TCHF 118,3) 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 –8,4 Mio. (Vorjahr CHF –6,4 Mio.) und der Zinssatz-Swaps mit positivem Wiederbeschaffungswert CHF 0,2 Mio.

Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2010 CHF –8,2 Mio. netto (Vorjahr –6,4 Mio.).

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten eine Wandelanleihe enthalten, welche am 30. Juni 2010 mit folgenden Eckwerten ausgegeben wurde:

Volumen CHF 175 Mio.
Zinssatz 2,125 % p.a., zahlbar jährlich am 30. 06., erstmals am 30. 06. 2011
Laufzeit 4 Jahre (30. 06. 2010 – 30. 06. 2014)
Wandelpreis CHF 210.37
Kotierung SIX Swiss Exchange
Valorennummer 11299133

Jede Wandelobligation mit Nennwert von CHF 5 000 ist bis sieben Handelstage vor dem Ende der Laufzeit wandelbar in Namenaktien zum Wandelpreis von CHF 210.37 pro Namenaktie. Zu diesem Wandelpreis können unter der Wandelanleihe maximal 831 866 Namenaktien ausgegeben werden. Die neu zu schaffenden Namenaktien werden mit bedingtem Kapital der Gesellschaft sichergestellt. Die mögliche Ausübung von Wandelrechten führt zu einer Verwässerung des Gewinns pro Aktie. Die Wandelanleihe kann jederzeit vorzeitig zurückbezahlt werden, falls mehr als 85 % des ursprünglichen Anleihebetrages gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind, oder ab dem 21. Juli 2013, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange (SIX) innerhalb einer Frist von 20 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130 % des jeweiligen Wandelpreises beträgt.

Bei einer Wandelanleihe handelt es sich um ein zusammengesetztes Finanzinstrument (Compound financial instrument). Die Anleihe beinhaltet eine Wandlungsoption für den Inhaber, welche in die Anleihe eingebettet ist. Gemäss den Bestimmungen von IAS 32 muss eine Wandelanleihe in eine Schuldkomponente und eine Eigenkapitalkomponente aufgeteilt werden. Die Optionen für die vorzeitige Rückzahlung stellen weitere eingebettete Derivate dar. Aufgrund der Bestimmungen von IAS 39 ist eine getrennte Bilanzierung dieser Derivate allerdings nicht notwendig, da die Optionen eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags, d.h. der Anleihe, verbunden sind.

Bei der erstmaligen Erfassung der Wandelanleihe wurde für die Aufteilung in Eigenkapital- und Fremdkapitalkomponente wie folgt vorgegangen: In einem ersten Schritt wurde der Verkehrswert der Fremdkapitalkomponente bestimmt. Dieser entspricht dem Barwert der künftigen Zahlungen aus der Wandelanleihe (Zinszahlungen und Nominalbetrag). Für die Abdiskontierung wurde ein Zinssatz verwendet, der für eine gleiche Anleihe ohne Wandlungsrecht gelten würde. Die Differenz zwischen dem so ermittelten Verkehrswert der Fremdkapitalkomponente und dem Nominalbetrag wurde der Eigenkapitalkomponente zugewiesen. Die Emissionskosten wurden anteilig auf Fremd- und Eigenkapital aufgeteilt.

Der Emissionserlös aus der Wandelanleihe betrug total CHF 171,2 Mio. Er kann wie folgt hergeleitet werden:

CHF Mio.	30.06.2010
Wandelanleihe (Schuldkomponente)	170,9
./. anteilige Emissionskosten	-3,7
Wandelanleihe (Schuldkomponente)	167,2
Eigenkapitalkomponente vor Emissionskosten	4,1
./. anteilige Emissionskosten	-0,1
./. latente Steuern auf der Differenz zwischen dem Buchwert der Schuldkomponente und dem Steuerwert der Wandelanleihe	-0,6
Eigenkapitalkomponente netto	3,4
Rückstellungen für latente Steuern	0,6
Total Emissionserlös	171,2

Der Eigenkapitalanteil bleibt bis zu Wandlungen von Obligationen in Eigenkapital unverändert. Die Differenz zwischen dem Buchwert der Schuldkomponente und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 175,0 Mio.) wird über die restliche Laufzeit der Wandelanleihe bis 2014 nach der Effektivzinismethode amortisiert. Auf der Differenz zwischen Steuerwert der Wandelanleihe und Buchwert der Schuldkomponente werden latente Steuerverbindlichkeiten zum Holdingsteuersatz von 7,8 % berücksichtigt und über die Laufzeit der Wandelanleihe erfolgswirksam aufgelöst.

In der Berichtsperiode sind CHF 2,1 Mio. Finanzaufwand für die Wandelanleihe angefallen. Zusätzlich wurden CHF 0.7 Mio. Zinsen aus der Wandelanleihe auf den Promotionsobjekten und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert.

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2010 CHF 950,3 Mio. fix und CHF 34,0 Mio. variabel verzinslich (unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps).

Die durchschnittlichen Zinssätze sind wie folgt:

	2010 in %	2009 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	3,03	3,53
– variabel verzinsliche	0,82	1,28
Baukredite:		
– fix verzinsliche	1,29	–
– variabel verzinsliche	–	1,82
Total durchschnittlicher Zinssatz	2,93	3,06

13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

14. Sonstige Verbindlichkeiten

	2010	2009
Verbindlichkeiten gegenüber Immobilienverwaltungen	0	287
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2 177	4 149
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	0	272
Total sonstige Verbindlichkeiten	2 177	4 708

15. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von TCHF 25 158 (Vorjahr TCHF 6 957) stellen Reservationszahlungen vor der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge dar.

16. Passive Rechnungsabgrenzung

	2010	2009
Abgrenzungen Baufortschritt	2 426	8 548
Abgrenzungen aus Liegenschaftsabrechnungen	6 032	2 080
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	700	1 070
Sonstige Posten	10 763	8 388
Total passive Rechnungsabgrenzungen	19 921	20 086

17. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

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

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	2010	2009
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	17 024	9 981
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	6 590
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	641	542
Zinsaufwendungen	590	403
Arbeitnehmerbeiträge	604	499
Ein- / ausbezahlte Leistungen	1 285	-843
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	1 278	-148
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode	21 422	17 024

Veränderung des Planvermögens	2010	2009
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	13 765	7 936
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	5 414
Erwartete Rendite auf Planvermögen	541	364
Arbeitgeberbeiträge	689	555
Arbeitnehmerbeiträge	604	499
Ein-/ausbezahlte Leistungen	1 285	-843
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-200	-160
Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode	16 685	13 765

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

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	2010	2009	2008	2007	2006
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	21 422	17 024	9 981	8 210	6 292
Marktwert des Planvermögens	-16 685	-13 765	-7 936	-6 652	-4 990
Nettoverbindlichkeit	4 737	3 259	2 045	1 558	1 302
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-2 427	-950	-938	-440	-200
In der Bilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten	2 310	2 309	1 107	1 118	1 102

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

Erfasster Nettovorsorgeaufwand	2010	2009
Laufender Dienstzeitaufwand	641	542
Zinsaufwand	590	403
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-541	-364
Nettovorsorgeaufwand	690	581

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2011 betragen TCHF 709.
Die in der Bilanz erfassten Nettoverpflichtungen haben sich wie folgt verändert:

Entwicklung der Nettovorsorgeverpflichtung	2010	2009
Per 1. Januar	2 309	1 107
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	1 176
Nettovorsorgeaufwand der Firma	690	581
Arbeitgeberbeiträge	-689	-555
Per 31. Dezember	2 310	2 309

Erfahrungsgewinne und -verluste	2010	2009	2008	2007	2006
Effektiver Vermögensertrag	341	204	-609	248	232
Effektiver Vermögensertrag in %	2,0 %	2,0 %	-7,7 %	3,7 %	5,0 %
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen	200	160	956	-31	-72
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen in %	1,2 %	1,9 %	12,0 %	-0,5 %	-1,0 %
Erfahrungsverlust(-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten	-1 066	194	-344	755	-207
Erfahrungsverlust(-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten in %	-5,0 %	1,8 %	-3,4 %	-9,2 %	-3,0 %

Der effektive Ertrag auf dem Planvermögen betrug TCHF 341 (Vorjahr TCHF 204).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven 2010 in %	Erwarteter Ertrag 2010 in %	Planaktiven 2009 in %	Erwarteter Ertrag 2009 in %
Aktien	30 %	6,50 %	29 %	6,25 %
Obligationen und Anleihen	48 %	1,60 %	39 %	2,10 %
Immobilien	16 %	3,50 %	20 %	3,90 %
Alternative Anlagen	3 %	3,75 %	2 %	4,20 %
Andere	3 %	0,75 %	10 %	1,20 %
Total	100 %	3,90 %	100 %	3,80 %

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

	1. 1. 2011	1. 1. 2010
Diskontierungssatz	2,8 %	3,5 %
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3,9 %	3,8 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3 %	1,3 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,5 %	0,5 %
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	2,5 %	3,0 %

18. Latente Steuern

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

	2010		2009	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Anlagelienschaften		103 091		95 915
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	490		590	
Sonstige Positionen	1 836	725	2 397	339
Latente Steuern auf temporären Differenzen	2 326	103 816	2 987	96 254
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen			495	
Latente Steuern total	2 326	103 816	3 482	96 254
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-2 326	-2 326	-3 482	-3 482
Latente Steuerverbindlichkeiten		101 490		92 772

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 im Vorjahr von CHF 0,5 Mio. bezog sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den Staats- und Gemeindesteuern von CHF 2,9 Mio. Im laufenden Jahr verfügen die Gruppengesellschaften über keine weiteren steuerlichen Verlustvorträge mehr.

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

Von der Veränderung der latenten Steuerverbindlichkeiten von CHF 8,7 Mio. (Vorjahr CHF 35,7 Mio.) wurden CHF 2,9 Mio. (Vorjahr CHF 3,9 Mio.) erfolgswirksam erfasst. Die latenten Steuern auf dem Eigenkapitalanteil der Wandelanleihe von CHF 0,6 Mio. wurden den Kapitalreserven belastet und CHF -0,1 Mio. (Vorjahr CHF -0,1 Mio.) auf Finanzinstrumenten direkt im sonstigen Ergebnis erfasst. Weiter wurden mit der Akquisition der O4Real AG latente Steuerverbindlichkeiten im Betrag von CHF 5,3 Mio. übernommen.

19. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2010 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von CHF 38 auf CHF 29 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 12. August 2010.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1. Januar 2009	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
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	77 618		77 618
Rückkauf eigener Aktien		–10 754	–10 754
Abgabe für Kauf Liegenschaft (aktienbasierte Vergütung)		4 800	4 800
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		1 562	1 562
Kauf von Minderheiten mittels Abgabe von eigenen Aktien		7 158	7 158
Abgabe an ehemalige LO Aktionäre (Squeeze out)		536	536
Bestand 31. Dezember 2010	5 131 170	–1 071	5 130 099

Per 31. Dezember 2010 beträgt das Aktienkapital CHF 148,8 Mio. und setzt sich aus 5 131 170 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 29 zusammen. Es wurden 1 071 eigene Aktien per 31. Dezember 2010 gehalten.

Im Jahr 2010 wurden 77 618 Optionsrechte ausgeübt.

Der Kauf der Liegenschaft Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 in Lausanne erfolgte im Rahmen der Übernahme der O4Real AG. Der Kauf qualifiziert nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3. Der Kaufpreis von CHF 18,3 Mio. ist vollständig in Aktien geschuldet und wird schrittweise in Abhängigkeit von der Entwicklung der Mietzinsen bezahlt. Die Transaktion qualifiziert als aktienbasierte Vergütung im Sinne von IFRS 2. Der Kaufpreis wurde zum Erwerbszeitpunkt vollständig als Zugang in den Kapitalreserven erfasst. Bis zum Bilanzstichtag wurden total 4 800 Aktien an die Verkäufer abgegeben.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 36,6 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 260 634 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29, davon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,8 Mio. durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft, Mitarbeitern von Konzerngesellschaften sowie diesen nahestehenden Personen gewährt worden sind. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- bis zu einem Betrag von CHF 0,9 Mio. durch Ausübung von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- bis zu einem Betrag von CHF 34,8 Mio. zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Schliesslich besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innert einer Frist von längstens zwei Jahren durch Ausgabe von höchstens 1 200 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29 je Aktie um maximal CHF 34,8 Mio. zu erhöhen.

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 6. April 2011 eine Ausschüttung von CHF 46,2 Mio. in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagen von CHF 9 pro Aktie.

Kapitalstruktur

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Kapital per 31. Dezember 2010			
Aktienkapital	148 804	5 131 170	29
Genehmigtes Kapital (bis 5. Mai 2012)	max. 34 800	1 200 000	29
Bedingtes Kapital	max. 36 558	1 260 634	29
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
Aktienkapital per 31. 12. 2010	148 804	5 131 170	29
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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2010	34 800	1 200 000	29
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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2010	36 558	1 260 634	29

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.

	2010	2009
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	5 049 179	4 335 323
Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	23 700	102 839
Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien	1 353	1 503
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	5 074 232	4 439 665
Effekt der ausstehenden Optionen:		
– Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	82 106	103 403
– Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	–12 830	–25 749
Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	419 352	
Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	5 562 860	4 517 319
Gewinn in TCHF	65 995	62 549
Erfolg aus Neubewertung in TCHF	–29 132	–9 319
Zurechenbare latente Steuern in TCHF	7 283	2 330
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	44 146	55 559
Effekt aus Verzinsung Wandelanleihe in TCHF	2 107	
Zurechenbare Ertragssteuer in TCHF	–164	
Gewinn nach Eliminationen aus Wandelanleihe in TCHF	67 938	
Gewinn exkl. Neubewertung, exkl. Effekte aus Wandelanleihe in TCHF	46 089	
Gewinn je Aktie in CHF	13.01	14.09
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12.21	13.85
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	8.70	12.51
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	8.29	12.30
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	5 130 099	5 049 179
Anzahl ausstehender Optionen	28 188	105 806
Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	831 866	
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	5 990 153	5 154 985
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF	971 339	925 355
Schuldkomponente Wandelanleihe	168 108	
Latente Steuern auf Wandelanleihe	538	
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	817	4 021
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	1 140 802	929 376
NAV je Aktie in CHF	189.34	183.27
NAV je Aktie verwässert in CHF	190.45	180.29

21. Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Insgesamt wurden 2010 54 Wohnungen und Nebenobjekte zu Stockwerkeigentum übertragen. Dies führte zu einem Erlös von CHF 79,1 Mio.

22. Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen	70 065	157 059
Veränderungen von Wertberichtigungen	608	14
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	70 673	157 073

23. Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

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

	2010	2009
Geschäftsliegenschaften	79 162	64 190
Wohnliegenschaften	10 631	7 097
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	89 793	71 287
Promotion ¹	1 152	475
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	90 945	71 762

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

¹ Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

24. Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften

	2010	2009
Geschäftsliegenschaften	10 208	5 842
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	–496	532
Wohnliegenschaften	1 905	1 147
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	40	31
Aufwand Anlageliegenschaften	11 656	7 552
Vermietete Liegenschaften Promotion	98	1 069
Debitorenverlust Promotion	–11	1
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	11 743	8 622

Der direkte Aufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung (inkl. Hauswertschädigung) stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwält wurden. In den Debitorenverlusten Geschäftsliegenschaften ist eine Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen enthalten.

25. Erfolg aus Neubewertung

	2010	2009
Höherbewertungen	39 728	19 072
Tieferbewertungen	–10 597	–9 753
Erfolg aus Neubewertungen	29 132	9 319

In 2010 hat Mobimo aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften im Bau einen Gewinn aus Neubewertung von TCHF 16 035 (Vorjahr TCHF 8 007) erfasst. Bei den Bestandesliegenschaften teilt sich der Neubewertungserfolg von CHF 13,1 Mio. in CHF 7,5 Mio. erzielt durch operative Leistungen und in CHF 5,6 Mio. aufgrund von marktbedingten Diskontsatzänderungen auf. Im Vorjahreswert entfielen TCHF 5 588 auf die Ersterfassung per 1. Januar 2009.

26. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

	2010	2009
Verkaufserlös Anlageobjekte	116 650	40 100
Anlagewert	-110 180	-37 954
Verkaufskosten	-1 033	-456
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5 437	1 690

In der Berichtsperiode wurden 11 Anlageliegenschaften verkauft und zusätzliche Landabtretungen vollzogen (vgl. Erläuterung 7).

27. Sonstige Erlöse

	2010	2009
Aktivierte Eigenleistungen	5 648	3 607
Sonstige Erlöse	939	472
Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	2	0
Total Sonstige Erlöse	6 589	4 079

28. Personalaufwand

	2010	2009
Gehälter	9 580	8 313
Sozialversicherung	1 050	773
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	139	102
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	690	581
Entschädigung Verwaltungsrat	1 885	1 283
Erfolgsbeteiligung und Optionsprogramm	2 302	1 770
Externe Weiterbildungskosten	135	175
Sonstiger Personalaufwand	1 937	1 008
Total Personalaufwand	17 717	14 005
Personalbestand per 31. Dezember (Vollzeitstellen)	75,1	73,7
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	64,2	59,3

29. Betriebsaufwand

	2010	2009
Raumkosten	66	57
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	111	171
Kapitalsteuern	319	284
Sonstiger Betriebsaufwand	4 079	3 261
Total Betriebsaufwand	4 575	3 773

30. Verwaltungsaufwand

	2010	2009
Beratungsaufwand	2 046	1 275
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	368	208
Sonstiger Verwaltungsaufwand	527	260
Total Verwaltungsaufwand	2 940	1 743

Die Zunahme im Beratungsaufwand begründet sich hauptsächlich durch vermehrte Aktivitäten am Markt im Bereich der Akquisition.

31. Abschreibungen und Amortisationen

	2010	2009
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	367	325
Abschreibungen auf selbst genutzten Liegenschaften	730	588
Amortisation auf immateriellen Anlagen	274	197
Total Abschreibungen und Amortisationen	1 372	1 110

Die Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen bestehen aus den ordentlichen Abschreibungen für Mobiliar, Hardware und Fahrzeuge (nur im 2009). Die Abschreibungen auf selbst genutzten Liegenschaften umfassen die ordentlichen Abschreibungen der Liegenschaft Küsnacht, Seestrasse, sowie der selbst genutzten Liegenschaften Place de l'Europe 7 und Rue des Côtes-de-Montbenon 16 in Lausanne.

32. Finanzerfolg

	2010	2009
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	261	142
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	20	119
Zinsen aus Darlehen an assoz. Unternehmen	24	0
Total Zinsertrag	305	261
Dividendenerträge von Beteiligungen	101	81
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	180	250
Sonstige Erträge	66	0
Total Finanzertrag	652	592
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-25 102	-19 118
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	-2 295	-1 704
Total Finanzaufwand	-27 397	-20 822
Total Finanzerfolg	-26 745	-20 230

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Baukreditzinsen von total MCHF 2,5 (Vorjahr TCHF 919) unter Promotion und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,75 % (Vorjahr 1,82 %).

33. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
Total Aufwand für laufende Steuern¹	9 042	12 084
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	3 312	4 967
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen des laufenden Jahres	495	283
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-907	-1 326
Total Aufwand für latente Steuern	2 900	3 924
Total Aufwand für Ertragsteuern	11 942	16 008

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von TCHF 1 396 (Vorjahr TCHF -740) für Ertragssteuern aus den Vorperioden enthalten. Bei der Berechnung der laufenden Ertragssteuern gelangen die effektiv gültigen Steuersätze zur Anwendung.

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

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2010	2009
Konzernergebnis vor Steuern	77 949	78 567
Anwendbarer Steuersatz	25 %	25 %
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	19 487	19 642
Steuerlich nicht wirksame Aufwände / Erträge	-1 512	-2 576
Bildung / Auflösung laufender Steuern für Vorjahre	-1 396	-740
Aufwände / Erträge, die zu einem tieferen / höheren Steuersatz wirksam sind	-3 469	1 105
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-907	-1 325
Übrige Effekte	-261	-97
Total Steuern	11 942	16 008

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:

	2010	2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267	8
Promotion	116 673	141 935
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	1 594 259	1 380 881
Selbst genutzte Liegenschaften	16 409	17 107
Buchwert der verpfändeten Aktiven	1 727 608	1 539 931

Es handelt sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 984,1 Mio. (Vorjahr CHF 845,9 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 12).

Zusätzlich sind zur Sicherung von Hypothekarkrediten auch zukünftige Mieteinnahmen von 15 Liegenschaften verpfändet.

35. Operatives Leasing

Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2010	2009
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	71	52
Miet- und Leasingverpflichtungen 2 bis 5 Jahre	6	50
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen	77	102

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

Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen TCHF 69 (Vorjahr TCHF 71).

Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2010	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	65 109	819	65 928
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	182 136	2 305	184 441
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	113 398	634	114 032
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	360 643	3 758	364 401

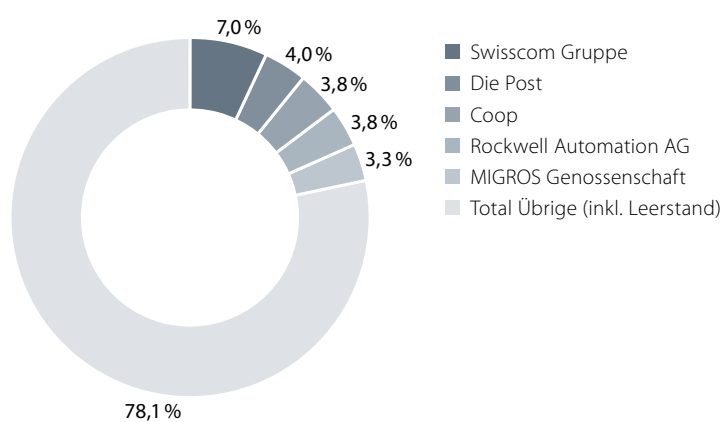
2009	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	64 979	750	65 729
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	168 294	1 851	170 145
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	97 163	709	97 872
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	330 436	3 310	333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

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 2010 stammen 72 % (CHF 59,4 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:

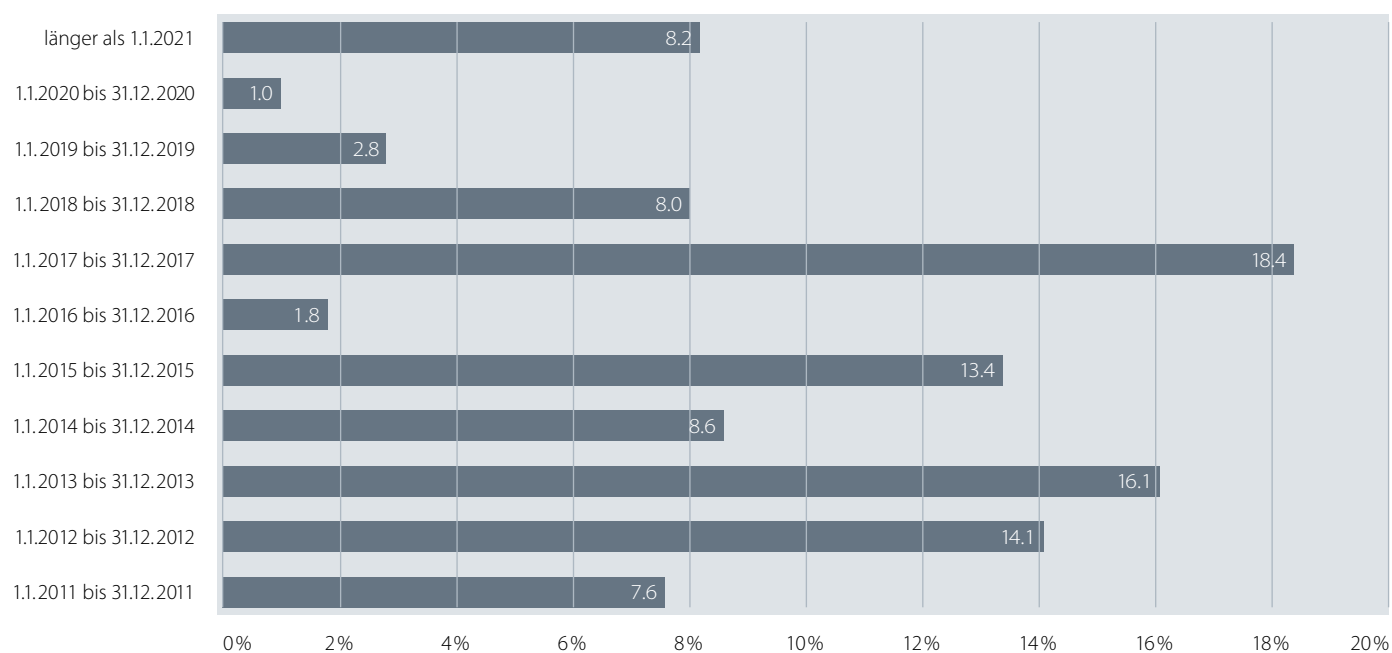
Name des Mieters	2010 Anteil in %	2009 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	7,0	7,6
Die Post	4,0	4,2
Coop	3,8	3,8
Rockwell Automation AG	3,8	3,7
MIGROS Genossenschaft	3,3	3,2

Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31. 12. 2010)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind aus Erläuterung 23 ersichtlich.

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse (per 31. Dezember 2010)



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 Zinsänderungsrisiko von Bedeutung.

Das Risikomanagement wird durch das interne Controlling gewährleistet. Dieses handelt im Einklang mit den Grundsätzen des Risikomanagementkonzepts von Mobimo, welche durch das Audit und 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. Zusätzlich werden Mieterkautionen oder Bankgarantien im Umfang von 3 bis 6 Monatsmieten verlangt.

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 2010	Buchwerte 2009
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	92 773	27 407
Forderungen aus Lieferung und Leistung	5 704	5 079
Sonstige Forderungen ¹	587	1 709
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	1 765	575
Derivative Finanzinstrumente	180	0
Finanzanlagen (Darlehen)	1 114	6 536
Total	102 123	41 306

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.

² Ohne Mietabgrenzungen resp. im 2009 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.

2010	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	5 163	5 163		5 163			
Sonstige Verbindlichkeiten	579	579		579			
Passive Rechnungsabgrenzungen ²	4 229	4 229		4 229			
Finanzverbindlichkeiten	984 128	1 128 467	42 646	93 963	153 146	446 898	391 813
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swap	8 403	8 971	178	350	1 320	4 697	2 426
Total	1 002 501	1 147 408	42 824	104 284	154 466	451 594	394 239

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

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.

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 Anlagelienschaften sowie von Entwicklungsprojekten (Promotion). Bei Anlagelienschaften wird dem Zinsrisiko in der Regel durch den Abschluss von langjährigen Festzinshypotheken Rechnung getragen. Es werden nach Bedarf auch derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung eingesetzt. Bis auf CHF 26, 4 Mio. kurzfristige Baukredite bestehen keine Objektfinanzierungen auf Promotionen. Im Vorjahr waren die Promotionen 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 Zinsänderungsrisiko 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 6,2 Mio. (2009: CHF 4,6 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 0,5 Mio. (2009: CHF 1,4 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 53,7 Mio. (Vorjahr CHF 37,0 Mio.) über dem Bilanzwert. Grund hierfür ist, dass per 31. Dezember 2010 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 2010 zwischen 0,79% und 2,96% (Vorjahr zwischen 0,76% und 3,42%).

Fair-Value-Hierarchie

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per 31. Dezember 2010 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.

2010	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-8 224	0
Finanzanlagen (zum Verkauf gehaltene Anlagen)	0	0	1 838
Zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte	0	0	1 367
2009	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 2010 wie folgt verändert:

	2010	2009
Bestand 1. Januar	2 230	392
Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	1 838
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Gewinne und Verluste	975	0
Bestand 31. Dezember	3 205	2 230

Für dem Level 3 zugeordnete Finanzinstrumente wurden im 2010 Gewinne von TCHF 975 im sonstigen Gesamtergebnis erfasst. Für weitere Details siehe Erläuterung 11 Finanzanlagen. 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 2010	Buchwert 2009
Flüssige Mittel (Bargeld)	92 773	27 407
Darlehen und Forderungen		
Forderungen aus Lieferung und Leistung	5 705	5 079
Sonstige Forderungen ¹	587	1 709
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	1 765	575
Finanzanlagen (Darlehen)	1 114	6 536
Total Darlehen und Forderungen	101 944	41 306
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzanlagen		
Derivative Finanzinstrumente	180	0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1 367	0
Finanzanlagen (Beteiligungen)	1 838	2 230
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen ³	5 163	7 834
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	579	4 708
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁴	9 296	15 161
Finanzverbindlichkeiten	984 128	845 931
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	999 166	873 634
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	8 403	6 450

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 einhergeht ein gemäss Anlagerichtlinien nicht zu unterschreitender Eigenkapitalanteil von 40% der Bilanzsumme. Weiter schüttet Mobimo konstant eine hohe Dividende aus. Die Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung) der letzten fünf Jahre beträgt im Durchschnitt rund 5,2% (5,0%). Die Eigenkapitalrendite betrug per Ende 2010 7,1% (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 Anzahlungen

² Ohne Mietabgrenzungen und Vorauszahlungen sowie im 2009 ohne Anzahlungen an Generalunternehmer

³ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

⁴ Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

37. Aktienbasierte Vergütungen

Für die Geschäftsleitung ist seit dem 1. Januar 2010 ein neues Reglement über die Gewinnbeteiligung in Kraft, nach welchem im Falle der Überschreitung einer Hurdle in der Höhe von 5% Eigenkapitalrendite, im Umfang von mindestens der 50% eines 7%-Anteils, am nach Abzug der Hurdle verbleibenden konsolidierten Jahresgewinns, Aktien 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 jährliche Gewinnbeteiligung für das einzelne Geschäftsleitungsmitglied ist auf maximal 150% der fixen Bruttojahreslohnsumme beschränkt.

Auf sämtlichen im Rahmen der Gewinnbeteiligungen ausgegebenen Aktien lastet eine Sperrfrist in der Regel von 5 Jahren.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 4 089 Aktien als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit TCHF 935, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2010 von CHF 199.70 pro Aktie, erfasst. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass die Mindestquote von 50% gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

Im Vorjahr 2009 erhielt die Geschäftsleitung letztmals eine Gewinnbeteiligung in Form von Optionen gemäss dem bis dahin geltenden Reglement zur Gewinnbeteiligung. Dem Verwaltungsrat wurden letztmals Optionen für das Geschäftsjahr 2008 als Gewinnbeteiligung zugeteilt.

Die ausgegebenen Optionen zeigen sich wie folgt:

	Gewährungszeitpunkt	2010	2009
– 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	2 403
Total ausgegebene Optionen		117 554	117 554
Ausgeübte Optionen		89 366	11 748
Verfallene Optionen		0	0
Total ausstehende Optionen 31. Dezember		28 188	105 806
Ausübbare Optionen		3 898	80 516

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. Neu besteht für den Verwaltungsrat eine fixe Entschädigung, die modular aufgebaut ist. Die Module entsprechen den einzelnen Tätigkeiten im Verwaltungsrat, damit wird eine aufwand- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt. Jedem Verwaltungsrat kann die Entschädigung in bar, teilweise oder ganz in Aktien gemäss dem Zuteilungsbeschluss ausgerichtet werden. Insgesamt wurden 2010 Vergütungen in Höhe von CHF 285 in Form von Aktien (1 562 Stück) ausgerichtet.

Bis zum 31. Dezember 2009 galt für die Geschäftsleitung und Mitarbeiter, respektive für den Verwaltungsrat bis zum 31. Dezember 2008, die folgende Regelung der Gewinnbeteiligung:

Für Geschäftsleitung und Mitarbeiter war bis zum 31. Dezember 2009 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 wurden. Die High-Water-Mark legte fest, dass eine Gewinnbeteiligung bei Unterschreitung der 5%-Hurdle erst wieder möglich war, wenn die Differenz aufgeholt wurde. Die Anzahl Optionen wurde seit dem 1. Januar 2006 aufgrund des Verkehrswertes der Option auf Basis des Black-Scholes-Modells festgelegt. Dieses Optionsprogramm lief 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.

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht jeweils dem Nennwert zum Ausübungszeitpunkt. Aufgrund der Nennwertreduktion vom 12. August 2010 hat sich der Ausübungspreis von CHF 38 auf CHF 29 reduziert. Im Vorjahr fand ebenfalls eine Nennwertreduktion statt. Der Ausübungspreis reduzierte sich damals von CHF 47 auf CHF 38.

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. 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.

38. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2010 bestehen insgesamt im Betrag von CHF 71,2 Mio. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben. Die Verpflichtungen stammen aus der Anlagelienschaft im Bau Zürich, Manessestrasse und dem Bauprojekt (siehe Erläuterungen 9).

39. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen.

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	2010	2009
Pensionskasse des Kantons Zug	3,41 %	3,80 %
Familie Dr. Alfred Meili	3,19 %	5,62 %
Reichmuth & Co Investmentfonds AG	n/a	5,77 %

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 Immobilien AG, die Anwaltspraxis weber schaub & partner ag und die Immopoly Sàrl im Besitz von Paul Rambert. Die Lebenspartnerin von Dr. C. Caviezel ist Teilhaberin der Holenstein Rechtsanwälte AG. Der Sohn von Paul Rambert ist geschäftsführender Gesellschafter der Firma OloOm Sàrl. Diese erbringt Dienstleistungen im Bereich Design und Innenarchitektur.

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

	2010	2009
Verwaltungsräte / Geschäftsleitung	5 505	4 243
davon entfallen auf		
– Gehälter	3 900	3 390
– Sozialleistungen	502	312
– aktienbasierte Vergütungen	1 103	541

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
Gewinnbeteiligung 2010	4 089 Aktien

Weitere Details zum bestehenden Optionsprogramm sind aus Erläuterung 37 ersichtlich.

Es bestehen folgende weitere Beziehungen zu den nahestehenden Personen:

In der Erfolgsrechnung sind unter Rechtsberatungen zugunsten Holenstein Rechtsanwälte AG TCHF 50 und unter Aufwand aus Steuerberatung zugunsten Steuer- und Rechtsberatungskanzlei weber schaub & partner ag TCHF 310 enthalten. TCHF 21 entfallen auf die Beratungsleistungen der Immopoly Sàrl, TCHF 12 auf die Dienstleistungen der OloOm Sàrl und TCHF 12 auf erbrachte Dienstleistungen beim Verkauf von Anlageliegenschaften durch Paul Schnetzer. Im Mobimo-Tower erwarben Dr. C. Caviezel und U. Ledermann je eine Wohnung zu CHF 2,4 Mio. resp. CHF 1,3 Mio.

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	148 804		V
Mobimo AG	Luzern	72 000	100,00	V
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,00	V
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Minimalkapital	100,00	V
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00	V
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00	V
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00	V
LO Gestion SA	Lausanne	250	100,00	V
FLON Events Sàrl	Lausanne	20	95,00	V
PARKING DU CENTRE S.A.	Lausanne	6 000	50,00	E
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking Saint-François S.A.	Lausanne	1 150	26,52 ¹	nicht kons.
O4Real AG ²	Zürich	1 000	100,00	V
Olmero AG	Opfikon	208	6,44	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung

E = Equity-Bewertung

nicht kons. = nicht konsolidiert

Die Scala Tower AG wurde per 01.01.2010 mit der Mobimo AG fusioniert.

43. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 25. Februar 2011 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 6. April 2011.

Am 9. Februar 2011 hat Mobimo weiteres Bauland in Form von zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 12 001m² in Affoltern am Albis zur Entwicklung von Wohnliegenschaften und Wohneigentum erworben.

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 2010 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

¹ Die Stimmenanteile betragen 5%.

² Zugang im 2010.

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.1 ANGABEN ZUR PROMOTION

Ort	Adresse	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland					
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Nein		April 07
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Nein		Nov 08
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Nein		Mai 10
		15 162			
Immobilien im Bau					
Adliswil	Wilacker I	7 231	Nein		Dez 07
Adliswil	Wilacker II	10 935	Nein		Dez 07
Adliswil	Wilacker III	4 500	Nein		Dez 07
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental II)	7 047	Nein		Nov 05
Wädenswil	Rötibodenstrasse	3 740	Nein		Okt 07
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 08
		35 389			
Fertig gestellte Immobilien					
Horgen	Stockerstrasse 27 – 29	5 490	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental I)	7 633	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov 06
Luzern	Guggistrasse 10/12/12a ²	3 004	Nein	1979	Juli 07
St. Moritz	Via Maistra 29	557	Nein		Juli 10
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Nein		Juni 06
Winterthur	Museumstrasse 3 ²	2 550	Nein	1970	Dez 98
Zürich	Im Brächli 5 / 7 / 9 ²	2 144	Nein	1955	Aug 09
Zürich	Katzenbach I	6 530	Nein		Okt 04 / Feb 05
Zürich	Hinterbergstrasse ²	1 465	Nein		Juli 10
Zürich	Zweierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82 ²	880	Nein	1991	Feb 99
		33 723			

¹ Status: beurkundeter Kaufvertrag

² Umwandlungsobjekte

Projektbeschreibung	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31.12.2010	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 31.12.2010 in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2010 ¹
10 STWE	offen	in Planung	offen	12 868	offen
8 STWE	offen	in Planung	2011/13	17 610	0/8
offen	offen	in Planung	offen	9 864	offen
	0			40 342	
33 STWE	34 538	Bauprojekt	2010/12	15 705	8/33
24 STWE	27 020	Bauprojekt	2010/12	12 211	0/7
3 MFH	18 000	Bauprojekt	offen	8 409	offen
42 STWE	offen	Bauprojekt	2011/13	14 230	0/42
16 STWE	24 800	Bauprojekt	2010/11	13 260	14/16
53 STWE	175 195	Bauprojekt	2008/11	116 830	24/53
	279 553			180 645	
39 STWE	41 449	im Verkauf	2007/09	31	39/39
47 STWE	62 172	im Verkauf	2008/10	19 607	36/47
4 STWE	9 020	im Verkauf	2009/10	1 491	3/4
9 STWE	15 936	im Verkauf	2008/11	20	9/9
offen	offen	in Planung	offen	15 335	offen
14 STWE	19 291	im Verkauf	2007/09	0	14/14
18 STWE	20 455	im Verkauf	2010/11	11 857	8/18
offen	offen	in Planung	2011/12	7 846	offen
67 STWE	46 050	im Verkauf	2007/09	254	67/67
10 STWE	24 445	in Planung	2011/12	9 409	0/10
23 STWE	19 927	im Verkauf	2007/09	0	21/21
	258 745			65 850	

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

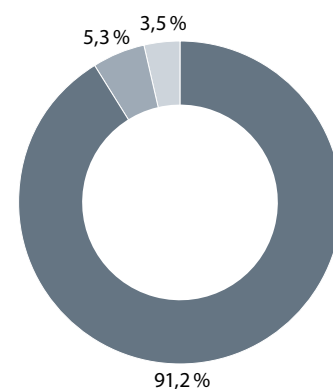
Am 31. Dezember 2010 waren
20 Promotionen bilanziert, davon

- 15 Neubauprojekte (Vorjahr 15)
- 5 Umwandlungsprojekte (Vorjahr 4)

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 Graubünden
- Kanton Luzern



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
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Juni 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 2006	2005	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept 2005	1969	1995
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	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	
Herisau	Obstmarkt 1	Juli 2008	1984	
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov 2005	1998	
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
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	Avenue d'Ouchy 4/6	Mai 2010	1962	1996
Lausanne	Flonplex	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Parking du Centre	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Place de la Gare 4	Nov 2009	1961	2000
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Nov 2009	1895	
Lausanne	Place de l'Europe 7	Nov 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8	Nov 2009	1911	
Lausanne	Place de l'Europe 9	Nov 2009	1900	2002
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Nov 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 17	Nov 2009	1984	2002
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Nov 2009	1964	
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Nov 2009	1963	1988
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Nov 2009	1921	2009
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Nov 2009	1946	1998
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Nov 2009	1912	2007
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Nov 2009	1927	2009
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Nov 2009	2006	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Nov 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov 2009	2005	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Nov 2009	2005	
Lausanne	Vallée du Flon	Nov 2009	n/a	2007
Lausanne	Vallée du Flon (étape II)	Nov 2009	n/a	2009
Lausanne	Voie du Chariot 3	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Nov 2009	2008	
Luzern	Alpenstrasse 9	Juni 2007	1890	2001
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	März 2007	2007	

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2010 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2010 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2010 in %
25 500		7,7	1 971	21,2	17,7
27 130		7,2	1 967	0,0	0,0
17 580		7,5	1 317	15,4	17,9
26 760		6,0	1 606	6,3	11,3
2 884		6,4	183	0,0	0,0
13 500		7,8	1 056	10,1	5,8
11 240		6,6	742	13,5	10,7
9 778		9,5	929	31,5	33,2
26 840		6,8	1 821	17,1	16,8
21 240		6,4	1 350	0,6	0,0
7 839		5,3	415	0,0	0,0
11 040		8,4	928	4,8	3,0
16 000		6,6	1 060	7,9	10,1
7 713		6,7	513	0,2	0,0
27 650		9,8	2 723	0,0	0,0
6 412		5,0	318	48,3	68,8
11 440		6,1	698	0,0	0,0
64 780		5,6	3 646	0,7	1,3
6 406		5,1	324	0,0	0,0
37 090		8,4	3 105	20,4	22,4
88 380		2,5	2 210	0,0	0,0
4 281		4,9	210	0,0	0,0
6 820		5,4	370	0,0	0,0
21 830		6,3	1 374	0,0	0,0
9 695		7,0	676	0,0	0,0
3 944		6,0	235	0,0	0,0
5 670		6,6	374	0,0	0,0
18 700		6,1	1 149	0,0	0,0
22 250		5,9	1 307	0,0	0,0
17 520		7,7	1 345	0,7	1,8
3 156		5,3	166	0,0	0,0
10 670		8,0	853	1,3	3,7
5 734		5,4	309	0,5	0,8
7 354		7,2	531	0,0	0,0
4 054		6,3	256	0,0	0,0
1 705		4,6	79	0,0	0,0
2 057		3,6	74	0,0	0,0
4 246		7,7	328	0,0	0,0
14 580		5,2	759	4,4	9,6
11 040		6,1	670	0,0	0,0
50 440		6,2	3 146	0,0	0,0
21 160		5,5	1 172	0,0	0,0
1 126		n/a	n/a	n/a	n/a
6 261		n/a	n/a	n/a	n/a
13 000		6,5	845	18,9	25,2
29 910		6,1	1 828	0,0	0,0
28 280		5,9	1 676	1,0	2,2
10 210		4,7	479	0,0	0,0
13 830		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	
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	Industriestrasse 26	Okt 1999	1994	2002
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 2006	1881	2002
Zürich	Friedaustasse 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	Schiffände 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	März 2002	1963/1968/1985	
Zürich	Witikonstrasse 311/311b	Sept 1997	1992	
66	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			
Aarau	Baufeld 1 – Torfeld Süd	Juni 2001 / Aug 2008	1967 / 1984	2003
Aarau	Baufeld 2 – Torfeld Süd	Okt 2006	1905/1916/ 1929/1943/1954	
Aarau	Baufeld 3 – Torfeld Süd	Juni 2001 / Okt 2006	1905/1916/1929/ 1943/1954/1974	
Aarau	Baufeld 4 – Torfeld Süd	Juni 2001 / Okt 2006 / Feb 2009	1905/1914/1916/1929/ 1943/1954/1967/1973	1994
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Aug 2003	1984	
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (Bauland)	Nov 2006		
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 2005		
Lausanne	Rue de Genève 19	Nov 2009	1893	
Lausanne	Rue de Genève 21	Nov 2009	1902	
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov 2009	1915	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Nov 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Nov 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24	Nov 2009	1935	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Nov 2009	1918	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov 2009	1963	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 2001	1900/1990	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 2001	1976	
Wohlen	Zentralstrasse 34	Dez 1998	1990	
18	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften			
84	Total Geschäftsliegenschaften			

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2010 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2010 in % ²	Leerfläche per 31.12.2010 in %
24 000		7,8	1 863	5,3	4,0
12 420		6,9	862	4,8	3,9
17 010		6,3	1 070	0,0	0,0
4 184		6,3	262	14,3	15,5
14 420		6,4	917	5,0	7,9
13 130		6,0	791	0,0	0,0
6 622		9,5	627	100,0	100,0
19 290		7,2	1 393	4,7	5,0
19 110		4,7	890	0,0	0,0
8 033		6,9	552	1,9	3,2
56 760		5,7	3 246	0,0	0,0
13 810		7,2	989	4,5	1,7
19 290		6,8	1 312	2,1	0,2
6 670		4,9	330	0,0	0,0
41 600		5,7	2 382	0,3	0,0
14 100		6,5	916	2,4	6,3
8 302		6,5	537	16,2	15,5
1 115 476	991 074	6,2	68 755	5,6	7,3
11 250		8,5	960	0,0	0,0
7 210		7,2	522	70,1	15,3
22 612		6,6	1 494	0,0	0,0
17 735		6,1	1 090	2,4	3,9
5 741		9,8	563	38,2	35,2
1 884		n/a	n/a	n/a	n/a
3 187		n/a	n/a	n/a	n/a
2 757		13,9	385	12,5	18,2
2 582		12,0	309	10,4	13,5
1 933		9,4	182	0,0	0,0
603		14,2	85	11,2	0,0
251		11,2	28	0,0	0,0
731		1,7	12	0,0	0,0
1 660		8,4	140	0,0	n/a
445		8,1	36	0,0	n/a
17 930		9,8	1 759	49,7	53,5
17 070		11,7	2 004	93,2	92,4
3 836		7,9	304	23,4	28,5
119 417	113 200	8,3	9 872	35,5	28,9
1 234 893	1 104 274	6,4	78 627	9,3	11,4

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
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
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) ³
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (929/1000)	4 368	Ja (Code D) ³
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 719	Ja (Tankstelle / Code D) ³
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Alleineigentum	4 803	Keine Angaben
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Alleineigentum	7 748	Keine Angaben
Herisau	Obstmarkt 1	Alleineigentum	1 602	Nein
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	3 117	Nein
Horgen	Seestrasse 93	Alleineigentum	10 767	Ja
Horgen	Seestrasse 82	Alleineigentum	3 117	Nein
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	Avenue d'Ouchy 4 / 6	Alleineigentum	12 609	Ja ⁷
Lausanne	Flonplex	Baurecht	1 953	Ja ⁸
Lausanne	Parking du Centre	Baurecht	5 065	Ja ⁸
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Alleineigentum	567	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	213	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Alleineigentum	2 260	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja ⁴
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Baurecht	972	Ja ⁷
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	533	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Alleineigentum	587	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	671	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Baurecht	867	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Baurecht	1 068	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Alleineigentum	995	Ja ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Alleineigentum	612	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Alleineigentum	776	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja ⁵
Lausanne	Vallée du Flon	Alleineigentum	926	Ja ⁷
Lausanne	Vallée du Flon (étape II)	Alleineigentum	5 151	Ja ⁷
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 4 / 6	Alleineigentum	2 614	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 5 / 7	Alleineigentum	1 042	Ja ⁵
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt



Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 246	65,7	0,0	9,0	0,7	24,6
GH	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
GH	9 005	24,3	28,2	20,9	1,3	25,3
GH	3 998	29,1	34,7	31,2	0,0	5,0
GH	880	62,2	18,0	0,0	0,0	19,9
GH	7 485	25,8	0,0	53,0	1,9	19,3
GH	4 331	60,0	16,1	15,4	0,0	8,5
GH	7 641	19,1	0,0	61,5	1,4	18,0
GH	8 882	45,1	0,0	43,9	0,0	11,0
GH	9 699	21,1	15,0	30,2	0,0	33,7
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	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
Parking	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	2 530	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
GH	17 588	8,9	89,2	0,0	0,0	2,0
GH	1 350	0,0	66,7	0,0	0,0	33,3
GH	27 669	26,5	3,6	47,9	1,0	21,1
GH	27 127	34,3	4,8	36,3	0,0	24,5
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	806	40,4	37,5	0,0	0,0	22,1
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	3 691	60,9	0,0	0,0	0,0	39,1
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	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	2 168	75,5	15,5	0,0	0,0	9,0
GH	5 438	32,0	65,2	0,0	0,0	2,8
GH	5 005	54,6	16,0	0,0	13,8	15,5
WH + GH	1 926	55,4	12,9	0,0	21,7	10,0

⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁸ Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 597	Nein
Oberglatt	Aspstrasse 12	Alleineigentum	32 149	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 (842/1000)	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	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) ³
Zürich	Bahnhofplatz 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	Schiffände 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtsstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Witikonstrasse 311 / 311b	Alleineigentum	1 846	Ja (Tankstelle)
66	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften		283 059	
Aarau	Baufeld 1 – Torfeld Süd	Alleineigentum	3 774	Ja (unbedeutend)
Aarau	Baufeld 2 – Torfeld Süd	Alleineigentum	12 692	Ja (unbedeutend)
Aarau	Baufeld 3 – Torfeld Süd	Alleineigentum	14 249	Ja (unbedeutend)
Aarau	Baufeld 4 – Torfeld Süd	Alleineigentum	13 032	Ja (unbedeutend)
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Alleineigentum	3 311	Nein
Kreuzlingen	Romanshornstrasse (Bauland)	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	3 666	Nein
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	1 738	Ja ⁶
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	1 440	Ja ⁶
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	1 084	Ja ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1 / 3	Alleineigentum	1 101	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Alleineigentum	734	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11 / 24	Alleineigentum	1 195	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja ⁷
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Ja
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Ja
Wohlen	Zentralstrasse 34	Alleineigentum	3 189	Nein
18	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften		81 600	
84	Total Geschäftsliegenschaften		364 659	

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	3 130	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	14 319	19,5	0,0	66,2	0,8	13,6
GH	4 329	67,1	0,0	0,8	0,0	32,1
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	3 963	89,2	0,0	0,0	6,1	4,6
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	10 844	0,0	0,8	85,4	0,0	13,8
GH	746	64,4	27,5	0,0	0,0	8,1
GH	2 559	62,5	0,0	3,5	0,0	34,0
GH	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
GH	6 879	16,2	0,0	39,1	1,3	43,5
GH	5 467	74,1	8,5	0,0	1,4	16,0
GH	501	60,7	17,0	0,0	0,0	22,4
GH	6 793	66,3	1,0	0,0	0,0	32,6
GH	3 907	61,1	6,3	8,2	0,0	24,4
WH + GH	1 997	49,2	0,0	6,5	30,3	14,0
	360 001	36,2	13,8	26,2	1,1	22,8
GH	4 286	85,9	0,0	0,0	0,0	14,1
GH	5 508	30,4	1,8	43,7	6,5	17,6
GH	21 248	0,5	0,0	93,3	0,0	6,3
GH	9 878	0,0	0,0	96,8	3,2	0,0
GH	4 378	80,2	5,0	0,0	0,0	14,8
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	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	13 166	38,6	29,0	0,0	0,0	32,3
GH	12 879	60,4	0,0	29,6	2,2	7,8
GH	1 567	55,3	23,9	0,0	0,0	20,7
	84 283	26,9	6,8	46,1	1,1	19,0
	444 283	34,5	12,6	30,2	1,1	21,7

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	
Opfikon	Farmanstrasse 47/49	Dez 2010	2009	
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 221 – 231	Okt 2004/Feb 2005	2009	
Zürich	Katzenbachstrasse 239	März 2008	1969	
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	April 1999	1969	2003
17	Anlageobjekte Wohnliegenschaften			

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 ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Alleineigentum	478	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Dienstbarkeit	0	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Alleineigentum	716	Nein
Opfikon	Farmanstrasse 47/49	Alleineigentum	3 840	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 221 – 231	Alleineigentum	6 819	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	609	Nein
17	Anlageobjekte Wohnliegenschaften		76 542	

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2010 in % vom Marktwert² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2010 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2010 in %
19 720		5,4	1 062	0,4	1,1
9 238		5,8	539	n/a	1,7
4 534		6,4	291	12,0	12,2
3 796		6,1	233	0,0	0,0
1 517		8,1	124	0,0	0,0
11 160		5,6	627	0,0	0,0
1 950		6,9	135	1,1	1,3
12 590		6,2	781	0,9	0,0
21 990		5,1	1 112	0,8	0,0
18 380		6,5	1 189	0,0	0,0
17 630		6,6	1 159	2,5	0,0
3 647		5,3	194	2,8	4,5
10 730		6,6	711	5,3	4,1
6 849		5,8	399	0,0	0,0
44 370		5,6	2 485	5,5	4,2
5 100		5,8	294	3,6	0,0
9 628		5,8	560	0,0	0,0
202 829	184 195	5,9	11 893	2,4	1,6

Objekt- beschrieb ⁹	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 WH	5 061	0	8	18	28	0	54	3,7
WH	2 461	0	6	12	12	0	30	4,6
WH + GH	1 239	0	2	0	1	5	8	8,6
WH + GH	1 133	0	0	5	0	5	10	6,8
WH	979	0	6	3	3	0	12	0,0
WH + GH	2 517	0	0	0	0	10	10	28,0
WH	957	2	0	0	4	4	10	0,0
WH	3 598	1	13	15	10	0	39	0,4
3 WH	4 032	0	4	20	20	0	44	1,2
7 WH	6 490	9	19	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 WH	4 208	0	6	21	21	0	48	1,0
2 WH + GH	1 466	0	0	7	3	0	10	41,7
WH	8 276	0	4	32	28	5	69	0,0
WH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
WH + GH	987	21	0	0	0	0	21	50,5
52 019	41	105	185	211	30	572	6,7	

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

2.4 ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Aarau	Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3	Alleineigentum	Jun 2001	2012
Horgen	Seestrasse 43 – 49 / 63-69	Alleineigentum	Nov 2005	2010
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	Nov 2009	1905 / 2011
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	Nov 2009	1932 / 2011
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Alleineigentum	Nov 2009	2011
Zürich	Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5	Alleineigentum	Dez 2005	2011
Zürich	Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)	Alleineigentum	Mai 2008	2011
7	Liegenschaften im Bau			

Mit Ausnahme von Horgen, Seestrasse 43–49/63–69 befinden sich die aufgeführten Anlageliegenschaften in der Bauphase. Horgen, Seestrasse 43–49/63–69 wurde im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2010 fertiggestellt und wird im kommenden Jahr in die Anlageobjekte Wohnliegenschaften umklassiert.

Die Fertigstellung der Liegenschaften Lausanne, Place de l'Europe 6; Lausanne, Rue de Genève 7; Lausanne, Rue Beau-Séjour 8; Zürich, Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5 und Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower) ist für 2011 geplant. Das Bauende bei Aarau Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3 ist im Jahr 2012 vorgesehen.

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	Liegenschaften			

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	Liegenschaften			

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschreibung	Total nutzbare Fläche in m ²
914	3 840	Ja (Code D) ³	GH	4 215
51 920	11 361	Nein	WH	8 898
2 032	369	Ja ⁶	GH	783
19 880	3 343	Ja ⁴	GH + WH	6 018
48 890	3 827	n/a	WH	10 035
36 110	2 345	Nein	WH	6 653
111 200	5 808	Nein	Hotel	13 000
270 946	28 753			49 602

Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschreibung	Total nutzbare Fläche in m ²
13 028	2 287	Nein	GH	1 884
2 521	178	Ja ⁴	GH-Anteil selbst genutzt	617
860	179	Ja ⁴	GH-Anteil selbst genutzt	288
16 409	2 644			2 789

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschreibung	Total nutzbare Fläche in m ²
9 128	0	Ja ⁵	Multiplex-Kino	0
27 500	0	Ja ⁵	Parking	0
2 130	0	Ja ⁷	Parking	0
38 758				

⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁸ Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

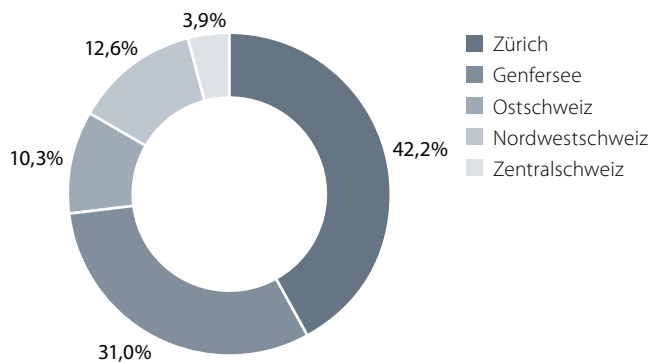
⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

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

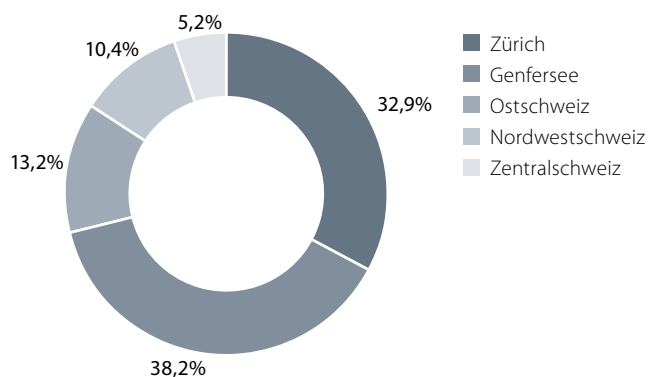
Am 31. Dezember 2010 waren insgesamt 108 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

- 84 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 96)
- 17 Wohnliegenschaften (Vorjahr 15)
- 7 Anlageliegenschaften im Bau (Vorjahr 8)

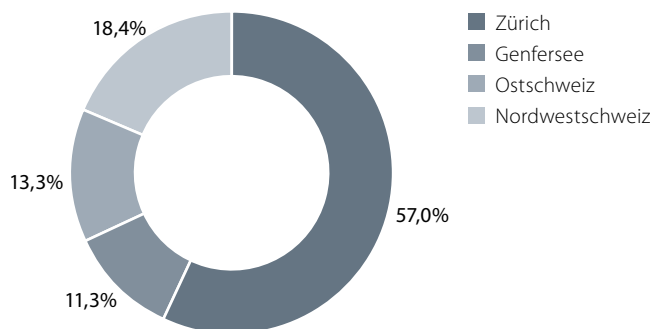


Grafiken: Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften, der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau nach Wirtschaftsräumen.

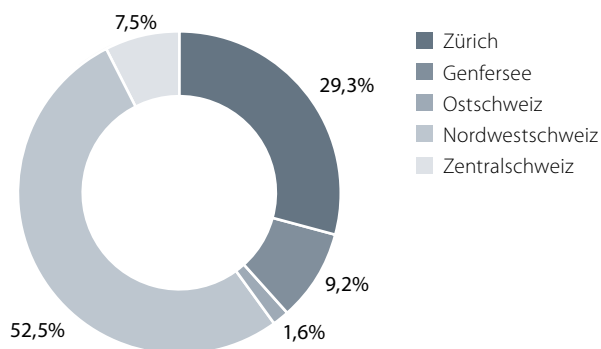
66 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften



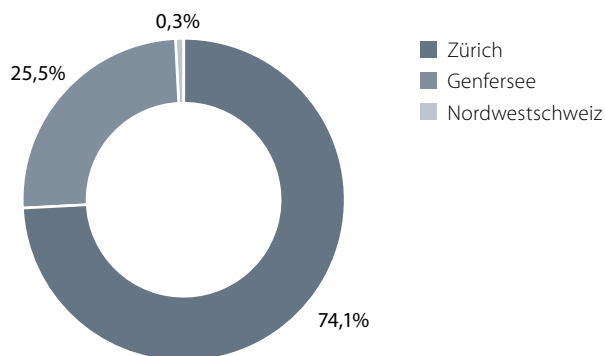
17 Anlageobjekte Wohnliegenschaften



18 Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften



7 Anlageliegenschaften im Bau



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 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange 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 2010 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 Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

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.

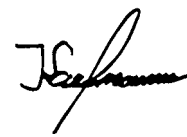
Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Reto Benz

Zugelassener
Revisionsexperte,
Leitender Revisor



Reto Kaufmann

Zugelassener
Revisionsexperte

Root/Luzern, 25. Februar 2011

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 2010 bewertet. Das Gesamtportfolio der Renditeliegenschaften bzw. der Liegenschaften im Bau für die Erstellung von Renditeliegenschaften umfasst zum Stichtag insgesamt 108 Einheiten¹.

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

Segment	Anzahl	Fair Value per 31. 12. 2010 (TCHF)	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31. 12. 2010 (TCHF)	Bruttorendite
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	66	1 115 476 000	65,2 %	68 754 633	6,2 %
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	18	119 416 700	7,0 %	9 872 209	8,3 %
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	17	202 829 000	11,9 %	11 892 874	5,9 %
Total Liegenschaften im Bestand	101	1 437 721 700	84,1 %	90 519 716	6,3 %
Liegenschaften im Bau	7	270 946 300	15,9 %		
Total Liegenschaften	108	1 708 668 000	100,0 %		

Wir haben die Renditeliegenschaften sowie die Liegenschaften im Bau auf der Basis der «Discounted Cashflow»-Methode zum genannten Stichtag am 31. Dezember 2010 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 insgesamt 101 bestehenden Liegenschaften, auch sieben Liegenschaften im Bau. Diese werden gemäss der 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 (selbstgenutzter Anteil), und Côte de Montbenon 16, Lausanne (selbstgenutzter Anteil) 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).

Grundlagen der Bewertung

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2010 von uns ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 «Investment Properties» umschrieben wird.

Der ausgewiesene «Fair Value» berücksichtigt keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten enthalten.

Die Ermittlung des «Fair Value» 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.

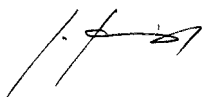
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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, 25. Februar 2011



Matthias Arioli
dipl. Ing. ETH/SIA, Partner



Patrik Schmid
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS, designierter Partner

Weitergehende Erläuterungen zur DCF-Bewertung

Weiterentwicklung

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 überwältzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinseinnahmen.
- Entwicklungen auf dem relevanten, lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen bei der Ermittlung des Mietzinspotenzials.
- Veränderungen auf dem Kapital- bzw. Transaktionsmarkt beeinflussen die Festlegung der Diskontierungssätze.

Im Weiteren ist die Alterung der Liegenschaften als wesentlicher Einflussfaktor zu beachten. Bei absolut unveränderten Rahmenbedingungen bewirkt allein die Alterung innerhalb einer Jahresfrist zu einer Wertminderung in der Grössenordnung von rund 1 % des Gebäudewertes².

Einschätzung des Mietertrages

Ausgangspunkt für die Bewertungen sind die effektiven Mietzinseinnahmen, wie sie im Mietzinspiegel 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 mieterrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Die in den Bewertungen berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich an den Erfahrungswerten der Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie den durch die verantwortlichen Organe der MOBIMO Holding AG verabschiedeten Budgets. Diese Angaben werden einerseits mit den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen aus der Bewirtschaftung plausibilisiert und mit Benchmarks aus dem Datenbank-Pool von Wüest & Partner verglichen. Auf der Basis dieser Analysen werden die zukünftig zu erwartenden Aufwendungen für den Betrieb und den laufenden Unterhalt der Liegenschaften modelliert.

² Die effektive Altersentwertung steht insbesondere in Abhängigkeit von der Konstruktionsart, dem Alter und dem Standort der spezifischen Liegenschaft.

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 Zustands 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 (bsp. einer langfristigen Bundesobligation) 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 i.d.R. 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	2010	2009
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5 489	5 702
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	497	654
Sonstige Forderungen – Dritte	42	1 304
Sonstige Forderungen – Konzern	720	0
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	33	31
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	11 412	1 690
Eigene Aktien	183	39
Total Umlaufvermögen	18 377	9 420
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	749 791	620 177
Total Anlagevermögen	749 791	620 177
Total Aktiven	768 168	629 597

Alle Beträge in TCHF	2010	2009
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten – Konzern	101	528
Verbindlichkeiten – Nahestehende	670	2 403
Verbindlichkeiten – Dritte	550	2 563
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	2 263	351
Total kurzfristiges Fremdkapital	3 584	5 845
Langfristiges Fremdkapital		
Wandelanleihe	175 000	0
Darlehen Konzerngesellschaften	0	36 800
Rückstellungen	17 450	0
Total langfristiges Fremdkapital	192 450	36 800
Total Fremdkapital	196 034	42 645
Eigenkapital		
Aktienkapital	148 804	192 035
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	2 355	2 355
– Reserve für Agioeinzahlungen	0	280 673
– Reserve aus Kapitaleinlagen	292 750	0
– Reserve für eigene Aktien	183	721
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	111 706	82 596
– Jahresgewinn	16 336	28 572
Total Eigenkapital	572 133	586 952
Total Passiven	768 168	629 597

3.2 ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2010	2009
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	2 767	1 602
Beteiligungsertrag – Konzern	25 663	35 294
Beteiligungsertrag – Dritte	101	80
Finanzertrag – Konzern	0	79
Finanzertrag – Dritte	21	2
Total Erträge	28 551	37 057
Personalaufwand	–2 327	–1 997
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	–94	–111
Verwaltungsaufwand – Dritte	–6 052	–5 742
Zinsaufwand aus Darlehen – Konzern	–729	–482
Zinsaufwand Wandelanleihe	–1 859	0
Übriger Finanzaufwand – Dritte	–1 153	–126
Steueraufwand	–1	–27
Total Aufwand	–12 216	–8 485
Jahresgewinn	16 336	28 572

3.3 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2010 wurde eine Kapitalherabsetzung mittels Nennwertreduktion aller Aktien von je CHF 38 auf je CHF 29 beschlossen. Die Rückzahlung erfolgte per 12. August 2010. Mit der Nennwertrückzahlung reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 45,7 Mio. (Vorjahr CHF 39,1 Mio.) und erhöhte sich aufgrund der Optionsausübung im Umfang von CHF 2,5 Mio (Vorjahr CHF 0 Mio.).

Per 31. Dezember 2010 beträgt das Aktienkapital CHF 148,8 Mio. und setzt sich aus 5 131 170 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 29 zusammen. Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an der Generalversammlungen der Gesellschaft.

2. Beteiligungen

Name	Sitz	Zweck	Aktienkapital in TCHF	Beteiligungs- quote in %
Mobimo AG	Luzern	Immobilien-gesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	Immobilien-gesellschaft	100	100,0
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finanz	Minimalkapital	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA ^{2,3}	Lausanne	Immobilien-gruppe	12 000	100,0
JJM Participations SA ²	Lausanne	Beteiligungsgesellschaft	6 001	100,0
O4Real AG ¹	Zürich	Immobilien-gesellschaft	1 000	100,0
Olmero AG	Opfikon	Informatik	208	6,44

Die Scala Tower AG wurde per 1.01.2010 mit der Mobimo AG fusioniert.

3. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 36,6 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 260 634 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 29.– zwecks Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft sowie diesen nahestehenden Personen und Mitarbeitenden der Konzerngesellschaft gewährt werden.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 77 618 Optionsrechte ausgeübt.

4. Genehmigtes Kapital

Per 31. Dezember 2010 besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 22. Mai 2012 durch Ausgabe von höchstens 1 200 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.– je Aktie um maximal CHF 34,8 Mio. zu erhöhen.

5. Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2010 hält die Gesellschaft 1 071 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 4 373 (davon 223 durch die Mobimo Holding direkt sowie 4 150 durch die LO Holding Lausanne-Ouchy SA gehalten) insgesamt 10 754 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 180,3 erworben. Davon wurden 4 800 Stück für den Erwerb der O4Real AG im Wert von TCHF 867 verwendet. Weitere 7 694 Stück wurden für den Tausch von 997 Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, welche im Rahmen des Umtauschangebotes noch nicht angedient wurden, eingesetzt. Im Rahmen der Entschädigung VR wurden 1 562 Aktien abgegeben.

6. Bedeutende Aktionäre

(vergleiche Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 40)

¹ Zugang im 2010

² Zugänge im 2009

³ Subholding, vergleiche Anhang zur Konzernrechnung Erläuterung 42

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	Erfolgsbeteiligungen			Aktien	Sozial- leistungen	Leistungen für zusätzli- che Arbeiten	Total 2010	Total 2009
	Honorare, Löhne	in bar	in Aktien					
VR	1 300	0	0	210	96	300	1 906	1 222
Urs Ledermann, Präsident VR	480	0	0	0	6	80	566	480
Brian Fischer, VR	120	0	0	0	11	28	159	120
Wilhelm Hansen, VR	7	0	0	113	11	28	159	129
Peter Schaub, VR	150	0	0	0	13	28	191	161
Paul Schnetzer, VR	153	0	0	17	11	28	209	181
Georges Theiler, VR	140	0	0	0	12	28	180	151
Daniel Crausaz, VR	60	0	0	60	11	28	159	n/a
Bernard Guillelmon, VR	50	0	0	20	7	28	105	n/a
Paul Rambert, VR	140	0	0	0	10	28	178	n/a
Geschäftsleitung	1 685	613	613	0	407	0	3 318	2 923
Christoph Caviezel, CEO	703	275	275	0	168	0	1 421	1 421

Die Beträge entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting) mit Ausnahme der Entschädigung in Aktien, welche zum Steuerwert ausgewiesen werden. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass die Mindestquote von 50 % gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt. Unter den Leistungen für zusätzliche Arbeiten für den Verwaltungsrat ist eine Sonderentschädigung von TCHF 300 für die erfolgreiche Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA enthalten.

Per 31. Dezember 2010 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung (Angaben nach Art. 663c OR).

Name, Funktion	Anzahl Aktien		Anzahl Optionen	Total 2010	Total 2009
	ausgegebene	beschlossene			
VR	23 687	0	10 743	34 430	35 088
Urs Ledermann, Präsident VR	11 259	0	1 015	12 274	5 784
Brian Fischer, VR	0	0	201	201	112
Wilhelm Hansen, VR	1 726	0	201	1 927	999
Peter Schaub, VR	200	0	201	401	8 142
Paul Schnetzer, VR	260	0	5 878	6 138	6 321
Georges Theiler, VR	1 672	0	2 980	4 652	5 756
Daniel Crausaz, VR	795	0	89	884	348
Bernard Guillelmon, VR	3 211	0	89	3 300	3062
Paul Rambert, VR	4 564	0	89	4 653	4 564
Geschäftsleitung	6 008	4 089	1 783	11 880	7 329
Christoph Caviezel, CEO	3 950	1 835	1 065	6 850	4 515
Manuel Itten, CFO	150	1 168	191	1 509	379
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomgmt.	1 908	251	275	2 434	2 183
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung	0	835	252	1 087	252

8. Wandelanleihe

Am 30. Juni 2010 wurde eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 175 Mio. mit Laufzeit bis zum 30. Juni 2014 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 2,125 %. Für weitere Ausführungen vgl. den Anhang zur Konzernrechnung, Erläuterung 12.

9. 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.

10. Solidarbürgschaften

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der Mobimo AG, der Mobimo Management AG, der O4Real AG, JJM Participations SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Gestion SA, LO Immeubles SA und FLON Events Sàrl eine Mehrwertsteuergruppe. Für die daraus entstehenden Schulden haftet sie solidarisch.

3.4 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

in TCHF	2010	2009
Gewinnvortrag	111 706	82 596
Jahresgewinn	16 336	28 572
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	46 171	0
Total zur Verfügung der Generalversammlung	174 213	111 168
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	46 171	0
Vortrag auf neue Rechnung	128 042	111 168
Total beantragte Gewinnverwendung	174 213	111 168
Total Ausschüttung	46 171	0
./. Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	– 46 171	0
Anteil übrige Reserven	0	0

Die per Bilanzstichtag gehaltenen eigenen Aktien in der Höhe von 1 071 partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung. Die Anzahl der dividendenberechtigten Aktien am Tag der Dividendenausschüttung kann wegen dem Rückkauf weiterer eigener Aktien verschieden sein.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausrichtung einer Dividende im Umfang von CHF 9 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

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 2010 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 2010 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.

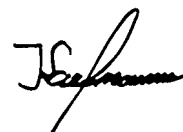
Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Reto Benz

Zugelassener
Revisionsexperte,
Leitender Revisor



Reto Kaufmann

Zugelassener
Revisionsexperte

Root/Luzern, 25. Februar 2011





CORPORATE GOVERNANCE

Anlageobjekte
Geschäftsliegenschaften

Lausanne, «Flon»
Voie du Chariot 4 – 7



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 «Corporate Governance» unter «Investor Relations» verfügbar.

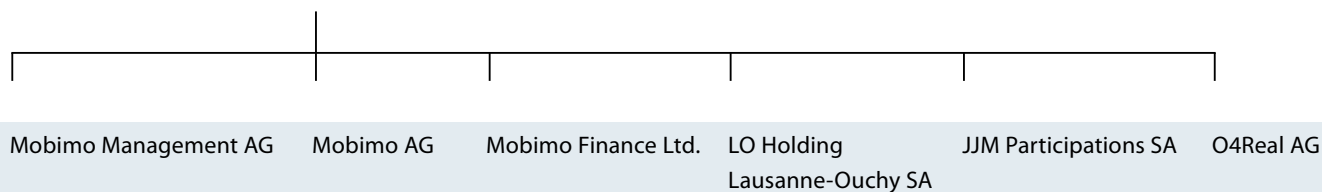
1 KONZERNRECHNUNG

1.1 Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

Die Mobimo-Gruppe besitzt folgende Rechtsstruktur und 100% Beteiligungsverhältnisse:

Mobimo Holding AG

AK: CHF 148,8 Mio.
 VR: Urs Ledermann, Daniel Crausaz, Brian Fischer, Bernard Guillelmon,
 Wilhelm Hansen, Paul Rambert, Peter Schaub, Paul Schnetzer, Georges Theiler
 GL: Dr. Christoph Caviezel, Manuel Itten,
 Peter Grossenbacher, Andreas Hämmerli
 Revisionsstelle: KPMG AG



Die Mobimo Holding AG mit Sitz in Luzern ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Per 31. Dezember 2010 beträgt die Börsenkapitalisierung CHF 1 024,7 Mio. bei einem Kurs von CHF 199.70.

Die Namenaktien werden am Hauptsegment gehandelt (Valorensymbol: MOBN/Valor: 1110887/ISIN-Code: CH0011108872/Bloomberg: MOBN SW Equity).

Mit Rechtskraft des Urteils vom 6. Mai 2010 betreffend Kraftloserklärung der restlichen sich noch im Publikum befindenden Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA mit Sitz in Lausanne sind 100% der Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA im Eigentum der Mobimo-Gruppe. Die Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA wurden im Berichtsjahr sodann dekotiert.

Die Kennzahlen zu den Mehrheitsbeteiligungen an nicht kotierten Gesellschaften sind wie folgt:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungs- quote in %
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,00
Mobimo AG	Luzern	72 000	100,00
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Minimalkapital	100,00
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00
LO Gestion SA	Lausanne	250	100,00
FLON Events Sàrl	Lausanne	20	95,00
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00
O4Real AG	Zürich	1 000	100,00

Die Mobimo AG und die LO Holding Lausanne-Ouchy SA sind Immobiliengesellschaften, welche Immobilienkäufe und -verkäufe tätigen, Neubauten erstellen, Renovationen ausführen oder ausführen lassen und sämtliche damit zusammenhängenden Aktivitäten selbständig beurteilen. Sie legen mit Unterstützung der Mobimo Management AG die Strategien fest, bestimmen Architekten, Ingenieure und Fachplaner, erarbeiten Grundkonzepte, kontrollieren die Baustellen und die Leistungen der externen Dienstleister.

Die O4Real AG ist eine Immobiliengesellschaft mit Liegenschaften in Lausanne.

Die Mobimo Management 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 2010 einen bedeutenden Anteil der Aktien und Optionen der Mobimo Holding AG:

Pensionskasse des Kantons Zug	3,41 %
Familie Dr. Alfred Meili	3,19 %

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

- Dr. Alfred Meili meldet per 8. April 2010, dass die Interpool Finanz AG, mit Sitz in Herisau, aus der Aktionärsgruppe Familie Dr. Alfred Meili ausgetreten ist und die Aktionärsgruppe damit die 5%-Grenze mit 185 000 gehaltenen Namenaktien und 59 956 Optionsrechten unterschreitet.
- Die Aktionärsgruppe Reichmuth Umbrella C – Chasellas Global, Reichmuth BVG – Reichmuth Alpin und Reichmuth BVG – Reichmuth Voralpin melden am 14.7.2010 die 3%-Schwelle unterschritten zu haben.
- Die Mobimo Holding AG meldet per 16. Juni 2010 im Zusammenhang mit der Ausgabe der Wandelanleihe den Bestand von 328 eigenen Aktien im Besitz der Gesellschaft, neu ausstehende Wandelrechte 831 866 und ausstehende Call-Optionen 78 783.

Von den gesamten 5 131 170 ausgegebenen Aktien sind 69% (3 559 626 Aktien) per 31. Dezember 2010 auch effektiv im Aktienregister eingetragen. Der Dispo- bestand umfasst somit rund 31 %. Von den eingetragenen Aktien befinden sich rund 94 % in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei 68 % davon von juristi- schen Personen gehalten werden.

Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand verfügen Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von rund 36 %.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2 KAPITALSTRUKTUR

2.1 Kapital

2010 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Nennwertrückzahlung von CHF 9.00 und damit Reduktion des Nennwertes auf CHF 29.00 pro Aktie;
- b) Kapitalerhöhung von CHF 1 026 874 im Mai durch Ausgabe von 27 023 neuen Aktien zu CHF 38.00 nominal, Kapitalerhöhung von CHF 942 500 im November durch Ausgabe von 32 500 neuen Aktien zu 29.00 nominal und eine weitere Kapitalerhöhung von CHF 524 755 im Dezember durch Ausgabe von 18 095 neuen Aktien zu 29.00 nominal, alle durch Ausübung ausstehender Optionsrechte

Kapital per 31. Dezember 2009	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	148 804	5 131 170	29.00
Genehmigtes Kapital	max. 34 800	1 200 000	29.00
Bedingtes Kapital	max. 36 558	1 260 634	29.00

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 5. Mai 2012 das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 1 200 000 voll liberierten Namenaktien zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Erstübernahme 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. Falls und insoweit der Verwaltungsrat in Anwendung seiner Kompetenz gemäss Art. 3.b der Statuten (siehe nachfolgend) Wandelanleihen, Optionsanleihen oder ähnliche Obligationen ausgibt, ist der Verwaltungsrat in dieser Betragshöhe nicht mehr berechtigt, neues Aktienkapital durch Verwendung von genehmigtem Kapital zu schaffen (Art. 3 a Abs. 4 der Statuten). Im Rahmen der Wandelanleihe wurden 1 050 000 Wandelanleihen aus bedingtem Kapital kotiert, deshalb hat der Verwaltungsrat noch die Möglichkeit, das Aktienkapital durch Ausgabe von max. 150 000 voll liberierten Namenaktien aus dem genehmigten Kapital zu erhöhen.

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 1 311 229 voll liberierten Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht werden. Der Verwendungszweck wird wie folgt eingeschränkt: a) max. 78 783 voll liberierte Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten, welche an Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft, nahestehende Dritte sowie an Mitarbeiter von Konzerngesellschaften gewährt wurden, b) max. 32 446 voll liberierte Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten im Rahmen von nach dem 5. Mai 2011 geschaffenen Bezugsrechten für Mitarbeiter und c) max. 1 200 000 voll liberierte Namenaktien zur Ausübung von Wandelrechten im Zusammenhang mit der von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelanleihe (vgl. dazu Erläuterung 12). Der Erwerb der Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten und die weitere Übertragung der Namenaktien unterliegt den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten. Das bis zum 31.12.2009 wirksame Optionsprogramm ist in der Erläuterung 37 der Konzernrechnung beschrieben.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
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
Aktienkapital per 31. 12. 2010	148 804	5 131 170	29.00
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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2010	34 800	1 200 000	29.00
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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2010	36 558	1 260 634	29.00

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

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2010 CHF 148'803'930 und setzt sich aus 5'131'170 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 29.00 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 Bundesgesetz 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 und kein anderes Risiko droht, dass die Gesellschaft mit der Eintragung des ausländischen Aktionärs nicht mehr den Nachweis der schweizerischen Beherrschung erbringen kann.

Per 31. Dezember 2010 sind 4 % der Aktien durch Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen, die als «Ausländer» im Sinne der obigen Ausführungen qualifizieren.

Die Statuten enthalten keine Bestimmungen betreffend Nominee-Eintragungen. Der Verwaltungsrat hat im Reglement über die Führung des Aktienbuchs und die Anerkennung sowie Eintragung von Aktionären der Mobimo Holding AG folgende Grundsätze erlassen: Nominee-Eintragungen werden unter folgenden Bedingungen vorgenommen: a) Ohne Offenlegung von Namen, Sitz/Adresse und Aktienbestand derjenigen Aktionäre, für deren Rechnung der Nominee die Aktien hält, wird der Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von max. 2 % der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen; b) der entsprechende Nominee darf ohne Offenlegung von Name, Sitz, Adresse und Aktienbestand max. 0.25 % des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals für denselben Erwerber als Aktien mit Stimmrecht eintragen lassen und c) der Nominee muss mit der Gesellschaft eine Vereinbarung abschliessen, welche die Rechte und Pflichten genau regelt. Im Übrigen gelten auch die vorerwähnten Einschränkungen (5-%-Klausel und maximaler Anteil an ausländischen Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen). 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 eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben: Volumen: CHF 175 Mio.

Zinssatz: 2.125 % p.a., zahlbar jährlich am 30.06, erstmals per 30.06.2011

Laufzeit 4 Jahre (30.06.2010 – 30.06.2014)

Wandelpreis CHF 210,37

Die Wandelanleihen werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich im Standard der Anleihen gehandelt (Valorensymbol: MOB10/Valor: 11299133/ISIN-Code: CH0112991333, Bloomberg: MOBIMO Corp.). Jede Wandelobligation mit einem Nennwert von CHF 5'000 ist bis sieben Handelstage vor dem Ende der Laufzeit wandelbar in Namenaktien zum Wandelpreis von CHF 210,37 pro Namenaktien (allfällige Anpassungen gemäss den publizierten Bedingungen, insb. Verwässerungsschutz vorbehalten). Zu diesem Wandelpreis können unter der Wandelanleihe maximal 831'866 Namenaktien ausgegeben werden. Die neu zu schaffenden Namenaktien werden mit bedingtem Kapital der Gesellschaft sichergestellt.

Die mögliche Ausübung von Wandelrechten führt zu einer Verwässerung des Gewinns pro Aktie. Die Wandelanleihe kann jederzeit vorzeitig zurückbezahlt werden, wenn mehr als 85 % des ursprünglichen Anleihenbetrages gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind, oder ab dem 21. Juli 2013, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange (SICX) innerhalb von einer Frist von 20 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130 % des jeweiligen Wandelpreises beträgt (vgl. Erläuterung 12).

Optionen

An Optionen auf Mobimo-Aktien sind per 31. Dezember 2010 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrates, nahestehenden Dritten und der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG zugeordneten insgesamt 28'188 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. 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 Ledermann Immobilien AG fusioniert wurde, der 1957 gegründeten Familienunternehmung Cleaning Store Company AG, Zürich (eine führende Textilreinigungsgruppe), 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 Holding AG. Weiter ist Urs Ledermann seit dem 17. Dezember 2009 Präsident des Verwaltungsrates der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

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 Holding AG.

Daniel Causaz zugleich Mitglied des Audit & Risk Committee

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

Daniel Causaz 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 Ingénieurs Conseils Lausanne SA. 1990 wechselte er zur BCV und wurde 1997 zum Generaldirektor ernannt. Von 2003 war Daniel Causaz selbständiger Berater mit unterschiedlichen Mandaten in der Westschweiz. Seit 2008 ist er Delegierter von Agrifert AG, einer internationalen Rohstoffhandelsfirma. Er ist seit 1999 Mitglied des Verwaltungsrates der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

Seit 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG.

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 und leitet dort die Sparte zur Betreuung von unabhängigen Vermögensverwaltern. Er ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrates und als bankunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten.

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 Ingenieurwesen 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 von 2005 bis 2009 Verwaltungsrat der LO Holding Lausanne-Ouchy SA. Bernard Guillelmon ist Verwaltungsrat der JJM Holding in Lausanne und seit 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG.

Wilhelm Hansen,
zugleich Mitglied des Audit & Risk Committee

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

Wilhelm Hansen wurde am 30. August 1953 in Mönchengladbach (Deutschland) geboren. Nach der Matura studierte er Wirtschaft an der HSG St. Gallen und der Universität Basel und schloss mit dem Lizentiat rer. pol. ab.

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

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 Holding AG.

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 als Präsident bei der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen, und als Mitglied bei der UBV Uetikon Betriebs- und Management AG, Uetikon a. See, sowie der Rüegg Cheminée AG, Zumikon. Er ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG.

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 Immobilien-gesellschaft Göhner Merkur AG in Zürich von 1996 bis 2001 wirkte er erfolgreich in der Handelsorgani-sation und bearbeitete in enger Zusammenarbeit mit der Promotion eine anspruchsvolle Devesti-tionsaufgabe.

Paul Schnetzer trat am 1. September 2002 in die Mobimo Management AG ein und wurde am 1. Juli 2004 zum CEO der Mobimo-Gruppe beför-dert. Er leitete zudem direkt den Bereich Immobi-lieneinkauf. Er verfügt über ein breites fachliches Know-how und grosse praktische Erfahrung in allen Bereichen. Seit 1. Oktober 2008 ist er Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG.

Alfred Meili ist Ehrenpräsident der Mobimo Hol-ding AG. Er ist der Initiator der Mobimo Gruppe und war Präsident des Verwaltungsrates bis 2008.

Laurent Rivier ist Ehrenpräsident der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, bei der er von 2000 bis 2009 Verwaltungsratspräsident war. In Anerkennung der Leistungen und Verdienste für die jeweiligen Unternehmen wurden sie zu Ehrenpräsidenten ernannt. Dieses Amt verleiht weder das Recht auf eine Mitgliedschaft im Verwaltungsrat noch irgendwelche Rechte und Pflichten eines Verwal-tungsratsmitglieds, insbesondere auch keinen Anspruch auf ein Honorar oder eine andere Ver-gütung.

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Mobimo Holding AG hat mit sämtlichen Verwal-tungsräten und Geschäftsleitungsmitgliedern eine spezielle Vereinbarung zur Vermeidung von Inte-ressenkonflikten abgeschlossen. In diesen Verein-barungen verpflichten sich die Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder u. a.:

- ohne Zustimmung des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG keine Verwaltungsrats-mandate bei anderen Immobiliengesellschaften einzugehen,
- die Gesellschaft über allfällige Angebote zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften zu orientieren und der Gesellschaft ein Vorrecht einzuräumen,
- auf zusätzliche Vergütungen wie Vermittlungs-provisionen zu verzichten.

Urs Ledermann besitzt privat und über seine Gesellschaft Ledermann Immobilien AG ein eige-nes Immobilienportefeuille mit Schwerpunkt in der Stadt Zürich. Weiter ist er als Mitglied beratend im Immobilien Ausschuss der Gaydoul Group tätig. Potenziellen Interessenkonflikten wird durch ent-sprechende organisatorische und vertragliche Vor-kehrungen 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 finanzieren bzw. halten Liegenschaften.

Peter Schaub ist Präsident des Verwaltungsrates bei der CPH Chemie + Papier Holding AG und Verwaltungsratsmitglied bei der UBV Uetikon Betriebs- und Management AG. Diese Gesellschaften halten unter anderem Betriebs- und Entwicklungsliegenschaften (CPH) sowie Anlageliegenschaften (UBV).

Daniel Crausaz übt Verwaltungsratsmandate bei der Cadar SA und der Zimal SA.

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

Paul Rambert ist als Immobilienberater in seiner ImmoPoly GmbH in Zürich und Lausanne 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. Ziel ist es, die Anzahl der Mitglieder in den nächsten Jahren wieder auf sechs zu reduzieren. 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.

2010 wurden insgesamt fünf ordentliche und vier ausserordentliche Sitzungen abgehalten. Die ordentlichen Sitzungen dauerten jeweils ein (in einem Fall zwei Tage), die ausserordentlichen zwischen 30 Minuten und 2 Stunden. Der Verwaltungsrat war mit drei 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. Davon hat der Präsident insbesondere im Zusammenhang mit der Ausgabe einer Wandelanleihe Gebrauch gemacht. 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. 2010 wurden vom Audit & Risk Committee acht Sitzungen abgehalten. Der Immobilien-Ausschuss tagte an zwölf Sitzungen.

Der Verwaltungsrat bezweckt mit dem Immobilien-Ausschuss die erfolgreiche Umsetzung der von ihm jährlich zu beschliessenden, strategischen Investitions- und Deinvestitionsziele. Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Immobilien-Ausschuss und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf sind im Organisationsreglement der Mobimo Holding AG festgelegt und nachfolgend zusammengefasst. 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. betragen und somit in dessen Kompetenzen liegen, und
- die Aufsicht im Anlage- und Entwicklungsgeschäft und die periodisch durchzuführenden externen Liegenschaftenschätzungen.

Die dem Verwaltungsrat gemäss Organisationsreglement und Gesetz zugewiesenen Pflichten und Kompetenzen verbleiben dem Verwaltungsrat als Gesamtgremium.

Das Audit & Risk Committee erfüllt eine Aufsichtsfunktion. Es kann alle ihm zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendig erscheinenden Massnahmen beantragen 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

Der Verwaltungsratspräsident hält alle zwei Wochen Koordinations- und Informationssitzungen mit dem CEO. Der Immobilien-Ausschuss trifft sich in der Regel im 4-Wochen-Rhythmus zu Sitzungen. Der Vorsitzende des Immobilien-Ausschusses 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 in der Regel 6–8-mal jährlich. An seinen Sitzungen behandelt das Audit & Risk Committee u.a. die Jahres- und Halbjahresabschlüsse, Berichte der externen Revisoren und der externen Schätzer, wesentliche rechnungslegungstechnische, 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. Einmal jährlich erstellt das AC zusammen mit dem Management ein Risikoinventar, 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. Seit dem 17. Dezember 2009 ist er zudem Mitglied des Verwaltungsrates der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

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. Seit dem 17. Dezember 2009 ist er zudem Mitglied des Verwaltungsrates der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

Peter Grossenbacher

Leiter Portfolio Management, Master of Advanced Studies Zürcher Fachhochschule in Real Estate Management und dipl. Immobilienreuhändler, 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 leitenden Funktionen.

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 zwölf 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 Management 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. Die Vergütung setzt sich zusammen aus einer Basisentschädigung von CHF 70 000 pro Jahr plus fixen Zuschlägen für die Mitarbeit in einem Verwaltungsratsausschuss (CHF 70 000 für IC und CHF 50 000 für AC) sowie fixen Zuschlägen für die Ausübung des Präsidiums des Verwaltungsrates (CHF 340 000) sowie für das Amt als Vorsitzender eines Verwaltungsratsausschusses (je CHF 30 000). Damit wird für den Verwaltungsrat eine aufwands- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt. Diese Vergütungen wurden vom Verwaltungsrat in einem Entschädigungsreglement auf unbestimmte Zeit in Kraft gesetzt. Der Verwaltungsrat hat 2010 daran keine Änderungen vorgenommen. Als Sonderentschädigung für die erfolgreiche Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA wurde dem Verwaltungsrat zusätzlich TCHF 300 im 2010 einmalig ausbezahlt. 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 fünf Jahre. Die Sperrfrist der Aktien sowie der Bezugstermin für die Aktien werden jährlich vom Verwaltungsrat festgelegt (siehe auch Erläuterung 41 der Konzernrechnung sowie im Anhang 7 der Jahresrechnung der Mobimo

Holding). Im Geschäftsjahr 2010 wurden dem Verwaltungsrat insgesamt 1 562 Aktien als Anteil der fixen Entschädigung zugesprochen.

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist aufgeteilt in einen fixen Vergütungsteil und in eine vom Geschäftsgang abhängige variable Vergütung, welche auf dem konsolidierten Jahresgewinn der Gesellschaft nach Abzug eines Hurdles (siehe nachfolgend) basiert. Die Vergütung richtet sich nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet eines jeden Mitglieds der Geschäftsleitung bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung. Die Vergütungen werden vom Gesamtverwaltungsrat im Rahmen der Marktverhältnisse, insb. auch unter Berücksichtigung des Lohnniveaus im Immobilienmarkt, festgelegt. Dadurch soll die Gesellschaft aus der relativ kleinen Anzahl von geeigneten Geschäftsleitungsmitgliedern durch konkurrenzfähige Vergütungssysteme die gewünschten Kadermitarbeiter rekrutieren und langfristig binden können. Auf den Bezug von externen Beratern wurde verzichtet.

Die variable Vergütung bildet Teil eines Reglements der Gesellschaft, wonach 7% 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 zugewiesen werden.

Die maximale variable Vergütung wird für jedes einzelne Geschäftsleitungsmitglied auf maximal 150% seines fixen Bruttojahreslohns beschränkt.

Mindestens 50% der erfolgsabhängigen variablen Vergütung muss vom Geschäftsleitungsmitglied in Form von Aktien der Mobimo Holding AG bezogen werden. Die entsprechenden Aktien sind i.d.R. mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt, die auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses bestehen bleibt. Damit soll auch auf Stufe der Geschäftsleitung der langfristige, nachhaltige Unternehmenserfolg als wichtiges Kriterium für die Vergütung der Geschäftsleitung implementiert werden. Der Verwaltungsrat legt jährlich den Bezugstermin für die Aktien fest. Der Verkehrswert einer Aktie wird jeweils auf den Durchschnittskurs der letzten 20 Handelstage (20-Tages-VWAP) vor dem Bezugstermin ermittelt. Die ausgegebenen Aktien sind voll dividendenberechtigt. Die Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf Basis des Steuerwertes der Aktie berechnet (Erfolgsabhängige Vergütung, die in Aktien zu beziehen ist in CHF / Steuerwert der Aktien in CHF = Anzahl der Aktien).

Dieses Reglement für die variable Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder wurde fest bis und mit dem Geschäftsjahr 2012 in Kraft gesetzt und ersetzt das bisherige Beteiligungsreglement.

Der den übrigen Mitarbeitern zustehende Anteil an der variablen Entschädigung wird gemäss individueller Leistung unter den Mitarbeitern aufgeteilt und ausschliesslich in bar bezahlt.

Von den Vergütungen im Berichtsjahr an die Geschäftsleitung wurden 55% als Fixhonorare und 45% als variable Vergütung in bar und in Aktien ausgerichtet.

Weder beim Verwaltungsrat noch der Geschäftsleitung bestehen vertraglich vereinbarte Abgangsentschädigungen.

Weitere Angaben zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen finden Sie in Erläuterung 41 der Konzernrechnung sowie im Anhang 7 der Jahresrechnung der Mobimo Holding.

6 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

Im 2010 wurde die Eintragungspraxis in Bezug auf Nominee-Eintragungen präzisiert und mit dem Regelement über die Führung des Aktienbuches der Mobimo Holding AG vom Verwaltungsrat verabschiedet (siehe Corporate Governance Anhang 2.6).

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, soweit die Aktionäre die zur Eintragung erforderlichen Informationen (siehe vorne) geliefert haben. 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 6. April 2011 ist der 18. März 2011. Die Generalversammlung 2011 findet am 6. April 2011 in Luzern statt.

7 KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

7.1 Angebotspflicht

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und damit zusammen mit den Papieren, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 % 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, Root/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 2010 wurde eine 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 der Wandelanleihe und anderen Mandaten wurden KPMG CHF 0,4 Mio. bezahlt. Für den Liegenschaftenschätzer Wüest & Partner, Zürich, fielen im Berichtsjahr Honorare von insgesamt CHF 0,5 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 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 8. März 2011 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2010 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-1003 Lausanne

JJM Participations SA

c/o LO Holding Lausanne-Ouchy SA

04Real AG

c/o Mobimo Management AG

Der Geschäftsbericht 2010 ist auch in französischer und englischer Sprache erhältlich. Die Originalsprache ist Deutsch.

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Konzeption und Gestaltung:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Fotos:
Di Renzo Patrizio, www.patriziodirenzo.com
Kessler Michael, www.profoto.ch
Pichler Urs, www.pichler-fotografen.ch
Wavre Olivier, www.wavre.ch



Mix

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



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Feldmeilen, Feldgüetliweg
Bauland



