



GESCHÄFTSBERICHT 2011

MOBIMO HOLDING

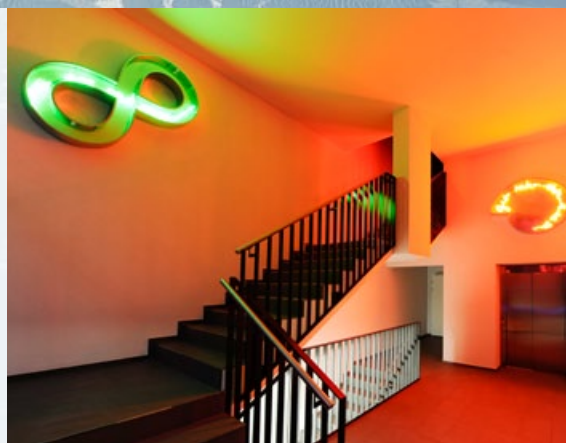




Kunst am Bau:  
 «Give me your light» – Chiara Dynys  
 «Water Light Stone» – Rolf Dormayer  
 (Mobimo)

Anlageobjekt  
 Mietwohnungen

Zürich, «Secret Garden»  
 Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5



**Mobimo-Gruppe (konsolidiert)**

		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	76,0	79,2
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	41,2 <sup>1</sup>	29,1
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	22,3	8,4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	121,1	102,2
Gewinn	CHF Mio.	80,5	66,0
Eigenkapitalrendite <sup>2</sup>		8,5 %	7,1 %
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung	CHF Mio.	49,6	44,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>3</sup>		5,2 %	4,8 %
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	1 133,3	1 131,9
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	335,3	202,8
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	288,2	253,4
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	414,4	423,8
Total Liegenschaften	CHF Mio.	2 171,2	2 011,9
Leerstand Anlageobjekte		3,3 %	5,1 %
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung		4,76 %	4,90 %
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen) <sup>4</sup>		78,9	64,2
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		3,0 %	2,9 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	9,2	5,1
Eigenkapitalanteil		47 %	45 %
Net Gearing <sup>5</sup>		69 %	92 %

**Mobimo-Aktie**

Anzahl ausstehende Aktien <sup>6</sup>		6 168 351	5 130 099
Gewinn je Aktie	CHF	15,46	13,01
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9,53	8,70
Ausschüttung <sup>7</sup>	CHF	9,00	9,00
Nominalwert pro Aktie	CHF	29,00	29,00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen und Wandelanleihe <sup>8</sup>	CHF	191,41	190,45
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	208,00	189,13
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)		4,3 %	4,5 %
Ausschüttungsquote <sup>9</sup>		58 %	69 %
Aktienkapital	CHF Mio.	178,9	148,8
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	1 283,4	1 024,7
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1 174,2	971,3

<sup>1</sup> Der positive Neubewertungserfolg von CHF 41,2 Mio. ergibt sich mehrheitlich als Resultat von operativen Leistungen. Aus der Fertigstellung von Liegenschaften im Bau und Entwicklung von Anlageliegenschaften ergibt sich ein Einwertungsgewinn von CHF 20,7 Mio., aus erfolgreichen Neuvermietungen resultiert ein Beitrag von CHF 8,3 Mio. Die positive Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes trägt weitere rund CHF 12,2 Mio. zur Wertänderung bei

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

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

<sup>4</sup> Entwicklung Personalbestand siehe auch Erläuterung 28

<sup>5</sup> Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

<sup>6</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 170 098 minus Bestand eigene Aktien 1 747 = Anzahl ausstehende Aktien 6 168 351

<sup>7</sup> Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2011 von CHF 9.– pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 18. April 2012. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2011 noch gut CHF 380 Mio. zur Verfügung

<sup>8</sup> Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen und die Wandelanleihe ausgeübt werden

<sup>9</sup> Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie





Anlage- und Entwicklungsobjekt  
Mietwohnungen und Stockwerkeigentum

Zürich, «Am Pfingstweidpark»  
Turbinenstrasse 22-56



<b>Kennzahlen im Überblick</b>	<b>1</b>
<b>Über Mobimo</b>	<b>4</b>
Firmenporträt	6
Konzernstruktur und Meilensteine	7
Verwaltungsrat / Geschäftsleitung	8
Strategie / Portfolio	10
Angaben zur Aktie	12
<b>Zum Geschäftsjahr 2011</b>	<b>14</b>
Brief an die Aktionäre	16
Jahresbericht	18
<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>20</b>
<b>Finanzbericht</b>	<b>32</b>
Konzernrechnung	34
• Konsolidierte Bilanz	34
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	36
• Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	37
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	38
• Konsolidierte Geldflussrechnung	39
• Anhang zur Konzernrechnung	40
• Segmentberichterstattung	48
Detailangaben zum Immobilienportfolio	90
• Angaben zur Promotion	90
• Geografische Verteilung der Promotion	91
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	92
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	100
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	102
• Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften	102
• Angaben zu den Beteiligungen	102
• Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften nach Wirtschaftsräumen	104
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	105
Bericht des Liegenschaftenschätzers	106
EPRA Performance Kennzahlen	110
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	112
• Bilanz	112
• Erfolgsrechnung	114
• Anhang zur Jahresrechnung	115
• Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	118
• Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	119
<b>Corporate Governance</b>	<b>120</b>
Corporate Governance	122
• Vergütungsbericht	132
<b>Adressen</b>	<b>136</b>







## ÜBER MOBIMO

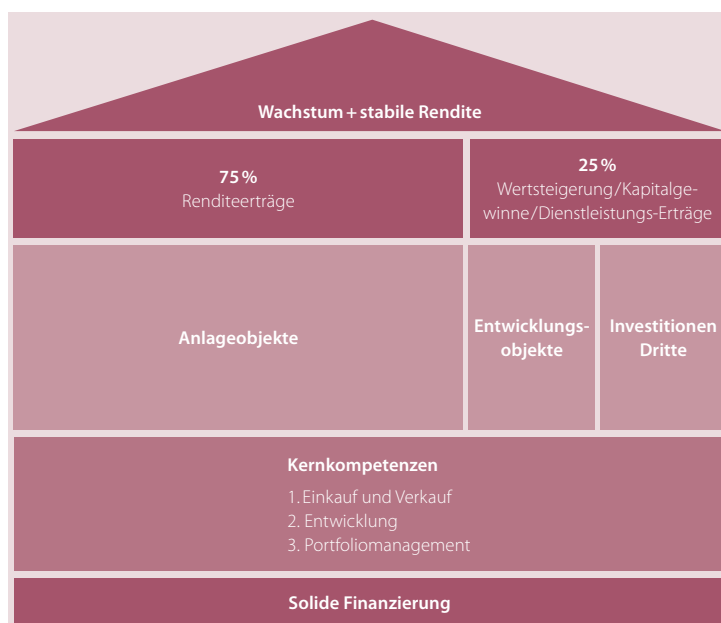
Anlage- und Entwicklungsobjekt  
Hotel und Stockwerkeigentum

Zürich, «Mobimo Tower»  
Turbinenstrasse 18/20



### Mobimo – eine führende schweizerische Immobiliengesellschaft

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange börsennotiert. Heute gehört Mobimo zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Nach dem Zusammenschluss mit der LO Holding Lausanne-Ouchy SA Ende 2009 gehört Mobimo sowohl in der Deutschschweiz als auch in der Westschweiz zu den grössten Marktteilnehmern. Anlagen und Investitionen werden primär in den Wirtschaftsräumen Zürich und Lausanne/Genf sowie 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 oder an Drittinvestoren verkauft werden, sowie attraktive Stockwerkeigentumswohnungen, mit deren Verkauf Kapitalgewinne erzielt werden.

### Attraktives Portfolio

Das Immobilienportfolio umfasst per 31. Dezember 2011 128 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2 171 Mio., davon entfallen CHF 1 468 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 703 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 476 200 m<sup>2</sup> generiert ein Mietertragspotenzial per 31. Dezember 2011 von jährlich rund CHF 98 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 Anlageobjekte (CHF 1 000 Mio.) und Stockwerkeigentum (CHF 600 Mio.) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 600 Mio.

Neben diesen Entwicklungen bietet Mobimo Entwicklungsleistungen für Dritte bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren an. Dabei werden Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen marktgerecht und nachhaltig realisiert. Die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit Partnern sind vielfältig und werden bedürfnisgerecht und phasenabhängig strukturiert.

### Attraktive Ausschüttungsrendite

Mobimo weist konstant eine hohe Ausschüttung aus. Seit dem Börsengang 2005 wurden jedes Jahr CHF 9.– in Form einer verrechnungssteuerfreien Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung an die Mobimo-Aktionäre ausbezahlt. Die Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung) der letzten sechs Jahre betrug jeweils im Durchschnitt rund 5 %, berechnet auf dem jeweiligen Jahresendkurs der Aktie.



## KONZERNSTRUKTUR

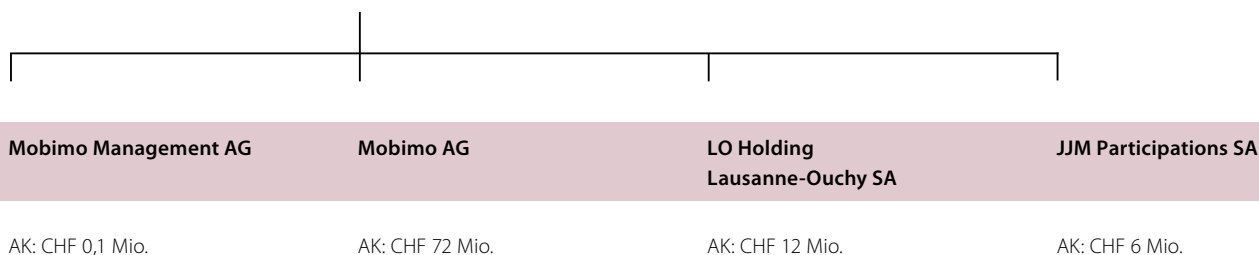
### Mobimo Holding AG

AK: CHF 179 Mio.

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

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

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 Mio.

### 2000

Im Rahmen einer Privatplatzierung im Oktober 2000 wurde das Aktienkapital der Mobimo Holding AG auf CHF 181 Mio. aufgestockt.

### 2005

Am 23. Juni 2005 erfolgte der erfolgreiche Börsengang der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange. Das Emissionsvolumen betrug CHF 112 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 Mio. Mobimo wies per 30. Juni 2007 ein Eigenkapital von CHF 757 Mio. aus.

### 2008

Die neu formierten Gremien Verwaltungsrat, unter der Leitung des Präsidenten Urs Ledermann, und Geschäftsleitung, unter der Leitung des CEO Dr. Christoph Caviezel, überarbeiteten die Strategie und die Ausrichtung der Gesellschaft.

### 2009

Am 9. November 2010 wurde das Umtauschangebot der Mobimo Holding AG für die LO Holding Lausanne-Ouchy SA erfolgreich vollzogen. Zur Durchführung der Wandlung wurde das Aktienkapital um CHF 27 Mio. erhöht.

### 2010

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

### 2011

Als Teil einer Umstrukturierung der Mobimo-Gruppe wurden die Vermögenswerte der Mobimo Finance Ltd. auf die Mobimo Holding AG sowie die LO Holding Lausanne-Ouchy SA übertragen und die Gesellschaft anschliessend liquidiert. Weiter wurde die Beteiligung an der O4Real AG auf die LO Holding Lausanne-Ouchy SA übertragen.

Per 6. Dezember 2011 erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung von rund CHF 193 Mio. Die Mobimo Holding AG gab 1 028 350 neue Namenaktien aus, die am 7. Dezember 2011 erstmals an der SIX Swiss Exchange gehandelt wurden.





v.l.n.r.

**Urs Ledermann**

Präsident des Verwaltungsrates  
Mitglied des Immobilien-Ausschusses  
Mitglied des Vergütungs-Ausschusses

**Georges Theiler**

Vizepräsident des Verwaltungsrates  
Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses  
Vorsitzender des Vergütungs-Ausschusses

**Peter Schaub**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Vorsitzender des Audit & Risk Committee

**Bernard Guillelmon**

Mitglied des Verwaltungsrates

**Brian Fischer**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Mitglied des Audit & Risk Committee

**Daniel Crousaz**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Mitglied des Audit & Risk Committee  
Mitglied des Vergütungs-Ausschusses

**Paul Rambert**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

**Wilhelm Hansen**

Mitglied des Verwaltungsrates  
Mitglied des Audit & Risk Committee  
Mitglied des Vergütungs-Ausschusses





**Thomas Stauber**

Mitglied der Geschäftsleitung,  
Leiter Investitionen Dritte

**Manuel Itten**

Mitglied der Geschäftsleitung, CFO

**Dr. Christoph Caviezel**

Vorsitzender der Geschäftsleitung, CEO

**Peter Grossenbacher**

Mitglied der Geschäftsleitung,  
Leiter Portfoliomanagement

**Andreas Hämmerli**

Mitglied der Geschäftsleitung,  
Leiter Entwicklung

**Modell:**

Anlage- und Entwicklungsobjekt

Zürich, «Am Pfingstweidpark» und  
«Mobimo-Tower»



## **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 nachhaltig guten Lagen getätigt.

## **Ausgewogener Nutzungsmix**

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

## **Aktive Portfoliobewirtschaftung**

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

## **Mehrwert dank Entwicklung**

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

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

## **Nachhaltigkeit**

Lebensqualität findet ihre Ausdrucksform in der Gestaltung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsraums. Mobimo bezieht neben wirtschaftlichen auch ökologische und sozio-kulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Daraus resultieren Mehrwerte für die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften und die Aktionäre.

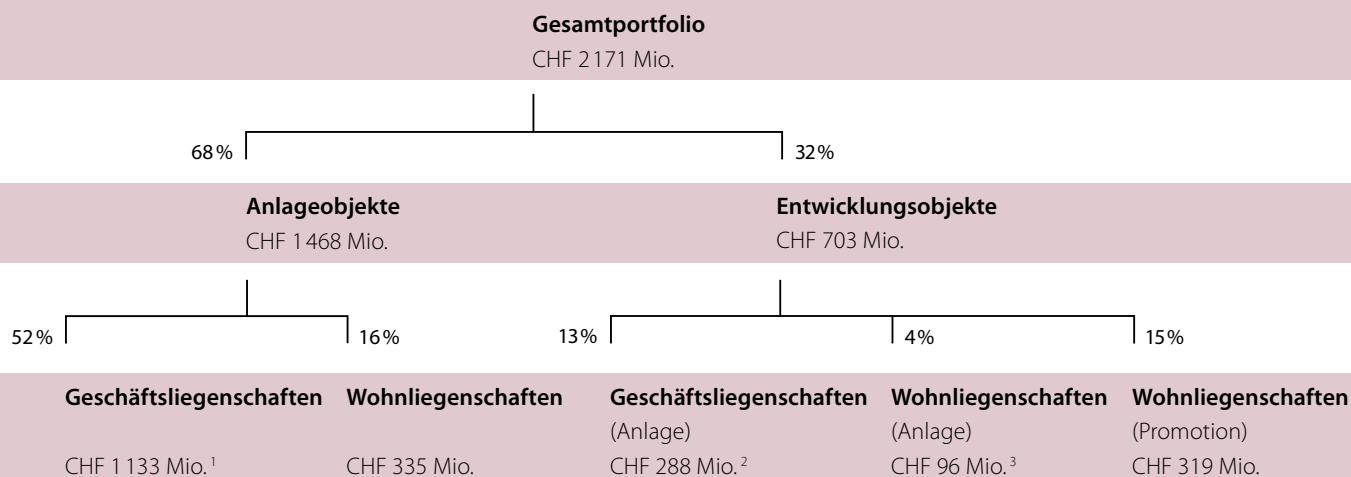
## **Solide Finanzierung**

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

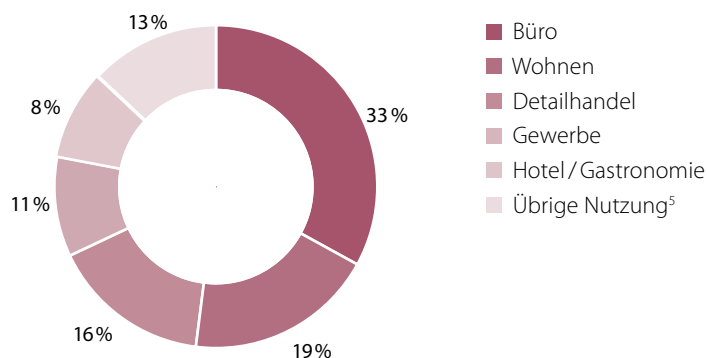
## **Rentable Anlage**

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

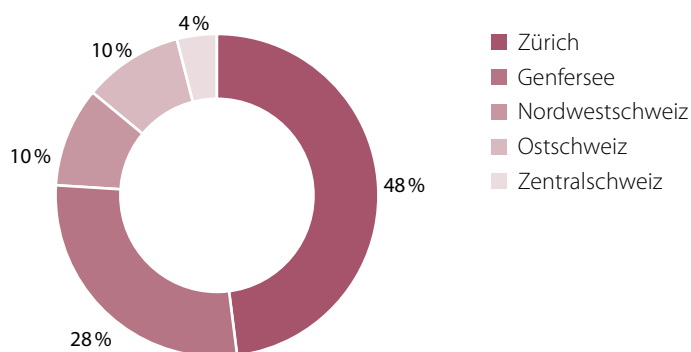
## IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.12.2011



## NUTZUNGSMIX PORTFOLIO PER 31.12.2011<sup>4</sup>



## VERTEILUNG PORTFOLIO NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN<sup>6</sup>



<sup>1</sup> Inkl. selbstgenutzte Liegenschaften

<sup>2</sup> Inkl. Geschäftsliegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Aarau Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3; Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse; Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk); Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 und Lausanne, Les Pépinières als Entwicklungen für das eigene Portfolio

<sup>3</sup> Inkl. Wohnliegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Affoltern am Albis, Obfelderstrasse; Zürich, Manessestrasse 190/192 und Zürich, Turbinenstrasse – City West Baufeld C als Entwicklungen für das eigene Portfolio

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

<sup>5</sup> Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich: Parking und Nebennutzungen

<sup>6</sup> Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen



## I. Übersicht

### Anzahl Aktien

Anzahl Aktien per 31. Dezember	2011	2010	2009	2008	2007
Aktienkapital (in TCHF)	178 933	148 804	192 035	204 230	243 232
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	6 170 098	5 131 170	5 053 552	4 355 323	4 343 425
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	29	29	38	47	56
Davon eigene Aktien	1 747	1 071	4 373	10 000	0
Anzahl ausstehende Namenaktien	6 168 351	5 130 099	5 049 179	4 345 323	4 343 425

### Kennzahlen der Aktie

Kennzahlen in CHF per 31. Dezember	2011	2010	2009	2008	2007
Gewinn pro Aktie	15.46	13.01	14.09	10.37	12.88
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	9.53	8.70	12.51	8.82	9.56
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	191.41	190.45	180.29	177.37	178.95
Bruttodividende <sup>1</sup>	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)	4,3 %	4,5 %	5,1 %	6,4 %	4,9 %
Ausschüttungsquote <sup>2</sup>	58 %	69 %	64 %	87 %	70 %

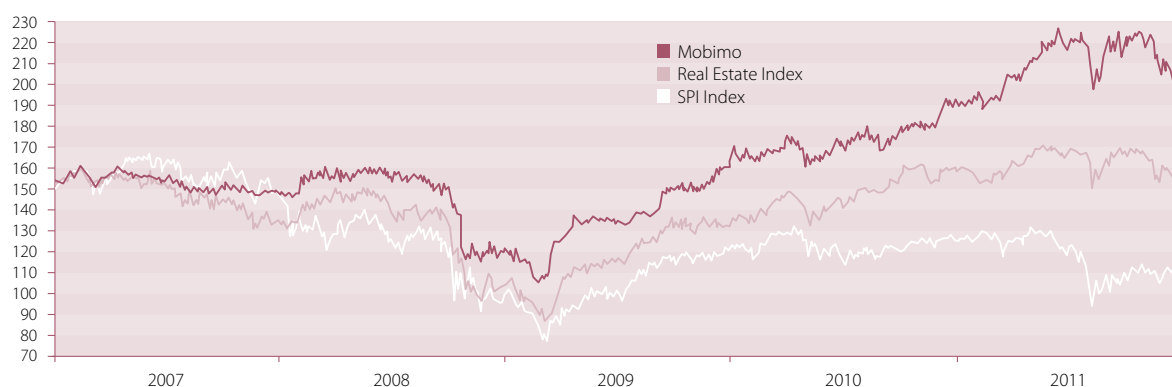
### Kurs der Aktie

Börsenkurse in CHF pro Aktie	2011	2010	2009	2008	2007
Höchst <sup>3</sup>	222.06	190.36	159.45	158.08	157.88
Tiefst <sup>3</sup>	185.63	158.91	105.01	114.03	142.92
Jahresendkurs <sup>3</sup>	208.00	189.13	159.00	120.41	147.54
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	10 878	6 857	6 259	3 558	3 231
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in CHF Mio.)	1 283,4	1 024,7	889,9	614,9	790,5

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](http://www.mobimo.ch).

## II. Entwicklung des Aktienkurses

1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2011



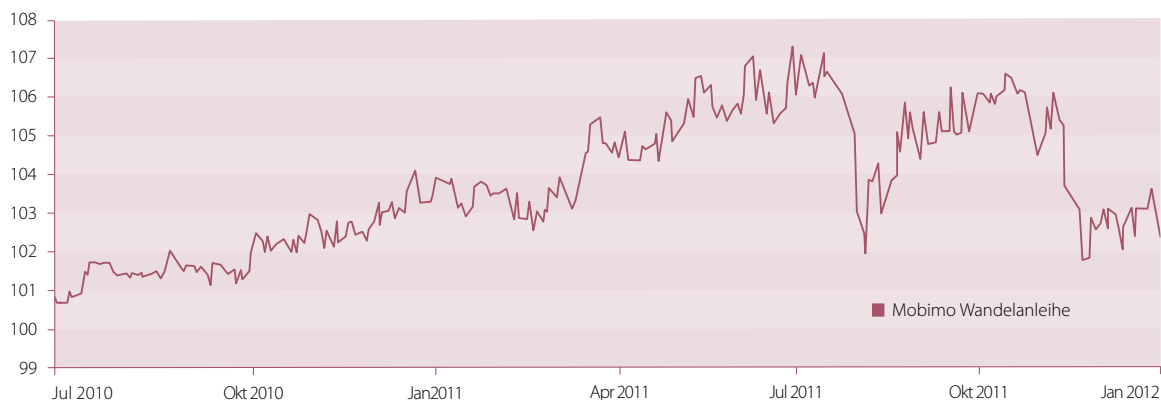
Per 31. Dezember 2011 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 208.00 um 8,7 % über dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 191.41. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von CHF 9.– pro Aktie am 13. April 2011 erzielte die Mobimo-Aktie über das gesamte Jahr betrachtet eine Total-Performance von 10,0%. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen entwickelten sich weiter positiv. Im Durchschnitt wurden täglich 10878 (Vorjahr 6857) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von rund CHF 2,3 Mio. (Vorjahr CHF 1,3 Mio.) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie einen Jahresumsatz von CHF 590 Mio. (Vorjahr CHF 320 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

<sup>1</sup> Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2011 von CHF 9.– pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 18. April 2012

<sup>2</sup> Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie

<sup>3</sup> Historische Kurse bereinigt (Quelle: Bloomberg)

### III. Wandelanleihe



Die Wandelanleihe 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 Mio. mit einem Coupon von 2,125 %, einer Laufzeit bis 2014 sowie einem Umwandlungspreis von CHF 210.37. Die Kapitalerhöhung im Dezember 2011 führte zu einer Anpassung des Wandelpreises auf neu CHF 207.99. Publierte Kreditratings für Mobimo: UBS: BBB Stable; ZKB: BBB+.

### IV. Aktionariat

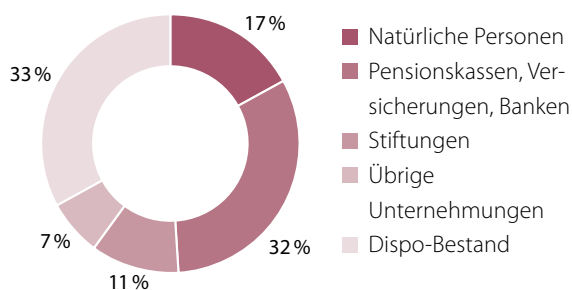
#### Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2011 mehr als 3 % des Aktienkapitals:

Zuger Pensionskasse, 3,40 %

Free float per 31. Dezember 2011 (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](http://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 Gründen nur auf Wunsch in gedruckter Form per Post versendet. Den Aktionären wird ein Kurzbericht zum Geschäftsjahr 2011 zugestellt.

### VI. Kontaktadressen und Kalender

Mobimo Holding AG  
Dr. Christoph Caviezel, CEO  
Manuel Itten, CFO  
Tel. +41 44 397 11 59  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

#### Aktienregister

Tel. +41 44 809 58 58  
[info@sharecomm.ch](mailto:info@sharecomm.ch)

#### Generalversammlung 2012

18. April 2012, Métropole Lausanne

#### Finanzberichterstattung

1. Halbjahr 2012: 28. August 2012










ZUM GESCHÄFTSJAHR 2011



Entwicklungsobjekt  
Stockwerkeigentum

Wädenswil, «Triton»  
Rötibodenstrasse 34 + 36



## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

Die Mobimo Holding AG hat im Geschäftsjahr 2011 ihre Wachstumsstrategie erfolgreich weiter fortgesetzt. Mehrere grosse Bauprojekte wurden vollendet und neue bedeutende Bauvorhaben in Angriff genommen. Parallel dazu wurden attraktive Areale für neue Entwicklungsprojekte gesichert und gleichzeitig das Mehrjahresprojekt zur Optimierung des Portfolios durch die konsequente Veräusserung nicht strategischer Anlageliegenschaften abgeschlossen. Auch der Kapitalmarkt honoriert unsere Resultate, was durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im vierten Quartal 2011 untermauert wurde.

Insgesamt erzielte Mobimo im Berichtsjahr ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 121,1 Mio. (Vorjahr: CHF 102,2 Mio.) und erwirtschaftete einen Reingewinn von CHF 80,5 Mio. (Vorjahr: CHF 66,0 Mio.) bzw. einen Gewinn pro Aktie von CHF 15.46 (Vorjahr: CHF 13.01). Dieses gute Jahresergebnis erlaubt die kontinuierliche Fortsetzung unserer Dividendenpolitik. Der Verwaltungsrat beabsichtigt, der Generalversammlung erneut die Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie (steuerprivilegiert für Schweizer Aktionäre mit im Privatvermögen gehaltenen Aktien) vorzuschlagen.

### **Markt bleibt robust, aber anspruchsvoll**

Auch in diesem Berichtsjahr erwies sich der schweizerische Immobilienmarkt als robust. Gut erreichbare, attraktive Gewerbe- und Büroflächen sowie hochwertiger Wohnraum an guten Lagen stehen bei Mietern und Käufern hoch im Kurs. Dank tiefer Hypothekarzinsen, anhaltender Zuwanderung und vergleichsweise geringen Auswirkungen der weltweiten Schuldenkrise auf die hiesige Wirtschaft bleiben insbesondere Eigentumswohnungen nach wie vor gefragt. Allerdings sind teilweise unterschiedliche Marktentwicklungen spürbar. Im mittleren Preissegment ist die Nachfrage sehr gross, wie der erfolgreiche Verkaufsstart in unseren Projekten «am Pfingstweidpark» in Zürich und «Wilacker» in Adliswil unterstreicht. Im Topsegment, etwa im Mobimo Tower, hat sich die Absorptionsdauer verlängert und potenzielle Käufer lassen sich mehr Zeit bis zum Kaufentscheid. Unsere Liegenschaften des Anlageportfolios erfreuen sich weiterhin grosser Beliebtheit und es gelang, die Leerstandsquote auf den tiefen Wert von 3,3 % zu senken. Generell ist die Marktnachfrage nach Anlageobjekten nach wie vor hoch, was zu stolzen Transaktionspreisen führt. Mobimo konzentriert sich im Einkauf deshalb weiterhin auf entwicklungs- und ausbaufähige Liegenschaften und Areale. Dank der Reputation als umsichtiger Entwickler gelang es Mobimo im Berichtszeitraum, neue Opportunitäten wahrzunehmen und die Projektpipeline weiter zu füllen.

### **Gute Resultate in allen Bereichen**

Umfangreiche Bauprojekte wie die Wohnüberbauung «Beau-Séjour» und das Geschäftshaus «Genève 7» in Lausanne wurden vollendet. Mit der Fertigstellung des Mobimo Towers und der Übergabe des Renaissance Zürich Tower Hotels an die SV Group als Mieterin wurde ein Meilenstein in der Geschichte der Mobimo erreicht. Diese erfolgreiche Geschäftstätigkeit führte zu einem Erfolg aus Neubewertungen von CHF 41,2 Mio. (Vorjahr: CHF 29,1 Mio.). Die Eigentumsübertragung zahlreicher Wohnungen generierte einen Promotionserfolg von CHF 22,3 Mio. (Vorjahr CHF 8,4 Mio.). Der Erfolg aus Vermietung blieb gegenüber dem Vorjahr mit CHF 76,0 Mio. (Vorjahr CHF 79,2 Mio.) praktisch unverändert. Hier spiegelt sich ein neutralisierender Effekt aus dem Zuwachs der (höherwertigen) Neuzugänge gegenüber den umfangreichen Veräusserungen zur Optimierung des Anlageportfolios. Der Gesamtwert unseres Anlageportfolios belief sich zum Jahresende auf CHF 1 468 Mio. (Vorjahr CHF 1 335 Mio.), jener des Entwicklungsportfolios auf CHF 703 Mio. (Vorjahr CHF 677 Mio.).

### **Attraktive neue Überbauungen und Projekte**

Exemplarisch ist das Projekt Torfeld Süd in Aarau, ein 50 000 m<sup>2</sup> grosses Areal, auf dem im Juni 2011 die Bauarbeiten begannen. Die heutigen industriellen Aktivitäten der Firma Rockwell Automation werden auf einem von insgesamt vier Baufeldern konzentriert, während auf den übrigen drei Baufeldern ein neues, lebendiges Stadtquartier entsteht. Aber nicht nur in Aarau, sondern auch in Lausanne «La Poste» und Zürich «Am Pfingstweidpark» hat der Bau grosser Projekte begonnen. Für das ehemalige Grob-Fabrikareal in Horgen am Zürichsee konnte eine neue Nutzung gefunden werden. Es entsteht ein Automobil-Oldtimerzentrum mit allen dazugehörenden Dienstleistern sowie einem Hotel, Gastronomie- und Eventbereich. In Zürich erwarb Mobimo das ehemalige Labitzke-Areal, auf dem der Bau von etwa 300 Mietwohnungen im mittleren Preissegment für das eigene Portfolio geplant ist. In Regensdorf plant Mobimo auf einem 17 000 m<sup>2</sup> grossen Grundstück den Baustart für neun Mehrfamilienhäuser mit 141 Wohnungen. Die Neubauten werden bestehende Bauten aus dem Anlagebestand mit derzeit 98 Wohnungen aus den 60er-Jahren ersetzen. Es entstehen Mietwohnungen für Familien im mittleren Preissegment, die den zeitgemässen Ansprüchen nach Komfort und Raumaufteilung entsprechen. Diesen Projekten ist gemeinsam, dass sie nach den Grundsätzen der nachhaltigen Bauweise realisiert werden.

### **Neuer Geschäftsbereich Investitionen Dritte**

Die Entwicklungskompetenz von Mobimo wird von unterschiedlichen Marktteilnehmern geschätzt. Im Rahmen der bewährten Strategie wurde deshalb neben den bisherigen Aktivitäten Entwicklung und Verkauf von Stockwerkeigentum und Entwicklung für das eigene Anlageportfolio neu der Geschäftsbereich Investitionen Dritte geschaffen. Dieser bietet ab 1. Januar 2012 Entwicklungsdienstleistungen bis hin zu schlüsselfertigen Anlagen für private und institutionelle Investoren an. Bereits jetzt zeigen sich potenzielle Investoren sehr interessiert an diesem neuen Angebot. Geleitet wird der Bereich von Thomas Stauber, der per 1. November 2011 als neues Geschäftsleitungsmitglied zu Mobimo gestossen ist.

### **Nachhaltigkeitsbericht ergänzt Berichterstattung**

Für Mobimo haben eine nachhaltige Bauweise und ein zeitgemässer Unterhalt der Liegenschaften hohe Priorität, denn damit wird die Qualität des Portfolios gestärkt. Wo immer möglich werden neue Qualitätsstandards umgesetzt, insbesondere in Bezug auf die Energieeffizienz der Gebäude. Für uns ist aber auch ein langfristig orientierter Umgang mit unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitenden von grosser Wichtigkeit. Nachhaltigkeit wird so zu einem strategischen Erfolgsfaktor und deshalb umfasst der vorliegende Geschäftsbericht erstmals einen detaillierten Nachhaltigkeitsbericht (siehe Seiten 20–31).

### **Solide Finanzierung mit hoher Eigenkapitalquote**

Im Berichtsjahr gelang es Mobimo, die durchschnittliche Laufzeit der Kreditverträge markant zu verlängern und die durchschnittlichen Zinskosten zu optimieren. Im Dezember 2011 wurde zudem eine Kapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt und es zeigte sich, dass Mobimo auf dem Kapitalmarkt und bei unseren Aktionären grosses Vertrauen geniesst. Insgesamt wurden 1 028 350 neue Namenaktien zu einem Preis von CHF 192.– je Aktie ausgegeben bzw. platziert und damit ein Bruttoerlös von rund CHF 193 Mio. erzielt. Die Eigenkapitalquote stieg nach dieser Transaktion auf solide 47% an. Dadurch vergrössert sich der Handlungsspielraum der Gruppe und es stehen genügend Mittel zur Realisierung unserer Expansionspläne zur Verfügung.

### **Performance Mobimo-Aktie 10,0%**

Die Dynamik der Mobimo wurde auch vom Kapitalmarkt honoriert. Unter Anrechnung der Dividende von CHF 9.– erzielte die Mobimo Aktie im 2011 eine Total-Performance von 10,0%. Gleichzeitig intensivierte sich die Handelsaktivität in unserer Aktie weiter. Diese gesteigerte Liquidität wurde auch durch die Aufnahme in den EPRA-Index der führenden europäischen Immobilienaktien begünstigt.

### **Ausblick**

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind für das neue Geschäftsjahr zuversichtlich. Schwerpunkte unserer Tätigkeit in 2012 werden die Realisierung der zahlreichen Bauprojekte, der Ausbau des Entwicklungsgeschäfts, die Flächenvermarktung, der Verkauf von Stockwerkeigentum sowie die Ergänzung unserer gut gefüllten Projektpipeline sein.

Wir danken allen Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz im vergangenen Jahr. Unser Dank gilt auch unseren Kunden und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit. Und wir danken Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Urs Ledermann  
Präsident des Verwaltungsrates



Dr. Christoph Caviezel  
Chief Executive Officer



## MOBIMO ERZIELT REKORDERGEBNIS – ERFOLGREICHE ENTWICKLUNG – TIEFER LEERSTAND

Mobimo erzielte im Geschäftsjahr 2011 ein neues Rekordergebnis – basierend auf erfolgreichen Entwicklungen für das eigene Portfolio und soliden Ergebnissen in den übrigen Geschäftsfeldern. Der erzielte Gesamtgewinn liegt mit CHF 80,5 Mio. (Vorjahr CHF 66,0 Mio.) 22 % über der Vorjahresperiode. Vor Neubewertung liegt der Gewinn von CHF 49,6 Mio. (Vorjahr CHF 44,2 Mio.) um 12 % über der Vorjahresperiode. Damit wurde ein um 19 % höherer Gewinn pro Aktie von CHF 15.46 (Vorjahr CHF 13.01) und ein um 10 % höherer Gewinn pro Aktie exklusiv Neubewertung von CHF 9.53 (Vorjahr CHF 8.70) im 2011 erwirtschaftet. Der Gesamtwert des Portfolios stieg auf CHF 2 171,2 Mio. (Vorjahr Jahresende CHF 2 111,9 Mio.).

Mit CHF 76,0 Mio. (Vorjahr CHF 79,2 Mio.) wurde im Geschäftsjahr 2011 ein Erfolg aus Vermietung knapp unter der Vorjahresperiode realisiert. Die Reduktion der Mietzeinsinnahmen aufgrund der Verkäufe von nicht strategischen Anlageliegenschaften wurde durch den Neuzugang von Mieterträgen aus der Entwicklung von Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio weitgehend kompensiert.

Der Erfolg aus Verkauf Promotion lag wie erwartet, aufgrund der Anzahl Projekte, bei denen Wohnobjekte auf die Käufer zu Eigentum übertragen werden konnten, im Geschäftsjahr 2011 mit CHF 22,3 Mio. (Vorjahr CHF 8,4 Mio.) deutlich über dem Ergebnis der Vorjahresperiode.

Mit CHF 41,2 Mio. (Vorjahr CHF 29,1 Mio.) übertraf der Erfolg aus Neubewertung das Vorjahresergebnis. Der Neubewertungserfolg stammt überwiegend aus operativen Leistungen, aufgeteilt in CHF 20,7 Mio. aus der Entwicklung der Liegenschaften im Bau für das eigene Portfolio und CHF 8,3 Mio. Vermietungserfolgen und Verbesserungen im Bestandesportfolio. Der marktbedingte Anteil am Neubewertungserfolg aufgrund der Senkung des Diskontsatzes belief sich auf CHF 12,2 Mio.

Mit dem Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 4. April 2011 konnte ein jahrelanger Rechtsstreit zwischen der Mobimo AG und der Stadt Zürich im Bezug auf verschiedene Elemente aus Veranlagungen von Grundstückgewinnsteuern beendet werden. Aufgrund des für Mobimo positiv ausgefallenen letztinstanzlichen Entscheides konnten in der laufenden Periode nicht benötigte Steuerrückstellungen aufgelöst werden. Dies führte als Sondereffekt dazu, dass im aktuellen Geschäftsjahr mit 12,9 % (Vorjahr 15,3 %) eine sehr tiefe Steueraufwandquote ausgewiesen wurde.

#### **Stärkung der Eigenkapitalquote und solide Finanzierung**

Im Dezember 2011 führte Mobimo erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden 1 028 350 neue Namenaktien ausgegeben und ein

Emissionserlös von rund CHF 193 Mio. erzielt. Dies führte zu einer deutlichen Stärkung der Eigenkapitalquote, die am 31. Dezember bei 47 % lag (nach Verrechnung der flüssigen Mittel mit den Finanzverbindlichkeiten läge die Eigenkapitalquote klar über 50 %). Damit bleibt Mobimo weiterhin sehr solide finanziert. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung werden zur Akquisition und Realisation von neuen Anlage- und Entwicklungsobjekten verwendet. Kurzfristig können die Mittel auch zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten eingesetzt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen im sehr günstigen Zinsumfeld markant von 5,1 Jahren auf 9,2 Jahre erhöht werden. Die langfristige Anbindung der günstigen Zinskonditionen stehen bei den Erneuerungen der Finanzverbindlichkeiten unverändert im Zentrum. Die erwirtschaftete Nettoerndite der Anlageobjekte belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf 5,0 % (Vorjahr Jahresende 5,1 %). Nach Abzug der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten von 3,0 % wurde ein Zinsspread von 2,0 % (Vorjahr Jahresende 2,2 %) erzielt.

#### **Reduktion Leerstand und stabile Mietertragsentwicklung**

Per 31. Dezember 2011 konnte die Leerstandsquote der Anlageobjekte nochmals deutlich gesenkt werden und lag bei sehr tiefen 3,3 % (Vorjahresendquote 5,1 %). Die gute Nachfrage nach Mietflächen und die positiven Effekte aus der Portfoliobereinigung führten zu diesem ausgezeichneten Ergebnis.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Ertrag aus Vermietung von CHF 88,8 Mio. (Vorjahr CHF 90,9 Mio.) erzielt. Im Vorjahr wurden im Rahmen der Portfoliobereinigung elf Liegenschaften und im Geschäftsjahr 2011 weitere acht Liegenschaften verkauft. Mit diesen Portfoliobereinigungen reduzierte sich der Mietertrag um rund CHF 15,2 Mio. pro Jahr. Diese Reduktion wurde durch den Zukauf von drei Liegenschaften in der gleichen Periode und den Mieterträgen aus den in der Vorjahresperiode von Mobimo fertiggestellten Liegenschaften zum grossen Teil wieder ausgeglichen. Das Mietertragspotenzial wird 2012 um weitere rund CHF 16,5 Mio. steigen, bedingt durch den Vermietungsbeginn der folgenden Entwicklungen für das eigene Portfolio:

- Lausanne, Place de l'Europe 6
- Lausanne, Rue de Genève 7
- Lausanne, Rue Beau-Séjour 8
- Zürich, Manessestrasse 190 / 192
- Zürich, Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower)

Aus der Veräusserung der folgenden acht Geschäftsliegenschaften:

- Bülach, Schlosserstrasse 4
- Cham, Alte Steinhauserstrasse 35
- Dietikon, Lerzenstrasse 12
- Frenkendorf, Parkstrasse 2
- Frenkendorf, Parkstrasse 6
- Oberglatt, Aspstrasse 12
- Tagelswangen, Lindauerstrasse 17, Ringstrasse 30
- Wohlen, Zentralstrasse 34

und zusätzlichen kleineren Landabtretungen zu einem Gesamtpreis von CHF 89,6 Mio. resultierte ein Gewinn von CHF 2,5 Mio. Insgesamt lagen die erzielten Verkaufspreise damit über den Marktwerten gemäss der Liegenschaftsbewertung.

#### **Planmässiger Baufortschritt bei der Entwicklung von Wohneigentum**

Erwartungsgemäss wurde im Geschäftsjahr 2011 mit CHF 133,0 Mio. (Vorjahr CHF 79,1 Mio.) ein deutlich über der Vorjahresperiode liegender Ertrag aus Verkauf Promotion erzielt. Begründet war dies hauptsächlich durch die Fertigstellung und Eigentumsübertragung der Wohnobjekte aus vier Entwicklungen:

- Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental I)
- Wädenswil, Rötibodenstrasse
- Winterthur, Museumstrasse 3
- Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower, Wohnungen)

Per 31. Dezember 2011 bestehen für Stockwerkeigentum in Realisation beurkundete Kaufverträge im Umfang von rund CHF 82 Mio., die bei Eigentumsübertragung der Wohnobjekte entsprechend erlöswirksam werden. Insgesamt schritt die Realisation bei allen Entwicklungsprojekten für Wohneigentum im Geschäftsjahr 2011 wie geplant voran.

#### **Attraktive Projektpipeline**

Mit der zielgerichteten Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften wird das Wachstum von Mobimo gefördert und die Qualität des Portfolios laufend optimiert. Zum Ende des Geschäftsjahr 2011 befanden sich folgende Liegenschaften im Bau oder in Fertigstellung:

- Aarau, Polygon – Industriestrasse
- Affoltern a. Albis, Obstgartenstrasse
- Affoltern a. Albis, Obfelderstrasse

- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6
- Lausanne, Les Pépinières
- Zürich, Turbinenstrasse, City West – Baufeld C

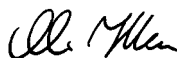
Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich bei diesen Projekten für das eigene Portfolio auf rund CHF 340 Mio. Weiter befinden sich noch folgende Projekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 660 Mio. für das eigene Portfolio in Planung:

- Aarau, Torfeld Baufeld 1
- Aarau, Torfeld Baufeld 2
- Aarau, Torfeld Baufeld 4
- Kriens, Mattenhofareal
- Lausanne, Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Rue de Genève 19/21
- Lausanne, La Poste
- Lausanne, Vigie 3
- Regensdorf, Im Pfand
- Zürich, Albulastrasse/Hohlstrasse (Labitzke-Areal)
- Zürich, Letzigraben

Aus den Liegenschaften im Bau und in Planung für das eigene Portfolio resultiert ein zusätzliches Mietertragspotenzial von über CHF 57 Mio. pro Jahr.

#### **Steigerung der Liquidität**

Der Schlusskurs der Aktie notierte am 31. Dezember CHF 208.–. Dies entspricht im Geschäftsjahr 2011 unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie einer Gesamtperformance von 10,0%. Gegenüber dem verwässerten NAV von CHF 191.41 entspricht der Schlusskurs von CHF 208.– einer Prämie von 8,7% (Vorjahr Prämie 5% gegenüber dem verwässerten NAV von CHF 190.45). Das durchschnittlich gehandelte Volumen lag bei 10878 Aktien pro Handelstag (Vorjahr 6780 Aktien pro Handelstag), womit die Liquidität der Aktien nochmals deutlich gesteigert werden konnte. Am 20. Juni wurde die Mobimo-Aktie in den FTSE EPRA/NAREIT-Index aufgenommen, was sich weiter positiv auf die Liquidität der Aktien auswirken dürfte.



Manuel Itten,  
Chief Financial Officer









# NACHHALTIGKEITSBERICHT

Projektiertes Anlage- und Entwicklungsobjekt  
Wohnen, Büro, Gewerbe, Freizeit

Aarau, «Torfeld Süd»  
Areal 50 000 m<sup>2</sup>





## INTERVIEW MIT CHRISTOPH CAVIEZEL, CEO

### **Herr Caviezel, welche Bedeutung hat die Nachhaltigkeit für Sie und Mobimo?**

Nachhaltigkeit ist in der Immobilienbranche als Konzept zu verstehen, welches die Antwort auf neue, erhöhte Anforderungen an Umweltaspekte und gesellschaftliche Veränderungen liefert. Vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit von Erdöl und Erdgas und dem geplanten Atomausstieg gewinnen gerade im Immobilienbereich Themen wie ressourcenschonende Energieerzeugung und Energieeffizienz an Bedeutung. Aspekte wie die Architektur, die Herkunft der verwendeten Materialien oder die Anbindung an den öffentlichen Verkehr werden von den Kunden zunehmend gewichtet. Diese Entwicklung und die damit verbundenen Ansprüche verstehen wir als Herausforderung. Die betriebswirtschaftlichen Ziele, die wir mit Mobimo verfolgen, bleiben dabei unverändert.

### **Die Mobimo hat demzufolge Vorstellungen, wie sie mit diesen Ansprüchen umgehen will?**

«Leidenschaft für Immobilien» – unser Leitsatz – bedeutet, dass wir mit unseren Immobilien die Grundlage für ein modernes, gesundes, verantwortungsvolles und umweltgerechtes Wohnen, Arbeiten sowie Nutzen legen wollen. Mobimo hat klare strategische Nachhaltigkeitsziele und entsprechende Umsetzungsmassnahmen formuliert. Damit erzielen wir zudem einen Wettbewerbsvorteil.

### **Sie erwähnen die Nachhaltigkeitsziele. Welches sind Ihre Zielsetzungen?**

Das Wachstum des Portfolios erfolgt im Sinne der Nachhaltigkeit primär mit zukunftsorientierten Immobilien. Wir entwickeln und sanieren Gebäude, welche nach Möglichkeit diesen Kriterien entsprechen. Areale werden qualitativ hochwertig verdichtet, der Wohnungsbestand erhöht und die Durchmischung gefördert. Mit unseren nachhaltigen Produkten steigern wir die Attraktivität der Mobimo für Kunden und Stakeholder, stärken ihr Image und sichern so die künftige Geschäftsentwicklung. Die Aufwertung und Sicherung des Portfolios stellen für die Aktionäre einen Mehrwert dar.

### **Die Nachhaltigkeit bezieht sich also primär auf das Portfolio?**

Nachhaltigkeit ist ein ganzheitliches Konzept und umfasst daher extern unsere Partner oder Zulieferer sowie intern die Unternehmenskultur: Damit die Strategie von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern getragen wird, stärken wir durch Information, Aus- und Weiterbildung sowie durch weitere Massnahmen das Bewusstsein unserer Mitarbeitenden für die Nachhaltigkeit.

### **Ist «Nachhaltigkeit» nachweisbar?**

Wir arbeiten mit Partnern wie MINERGIE, DGNB, 2000 Watt-Gesellschaft zusammen, die nach Erfüllung definierter Kriterien zu den drei Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft die Gebäude oder Areale in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit zertifizieren oder beurteilen. Diese von unabhängigen Organisationen erteilten Zertifikate schaffen die für die Kunden nötige Transparenz. Zudem will Mobimo mit der vorliegenden Berichterstattung nach den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) Verbesserungen in allen Unternehmensbereichen aufzeigen und künftig weiter anstreben.

### **Ist die Nachhaltigkeit ein Kostentreiber und wirkt sie sich negativ auf die Rendite aus?**

Angesprochen werden damit in der Regel die Planungs- und Baukosten, die anfangs bei Neuprojekten höher liegen. Diese Mehrinvestitionen zahlen sich betriebswirtschaftlich mittel- bis langfristig aus: Die Betriebs- und Folgekosten von nachhaltigen Immobilien können deutlich reduziert werden. Neben den gebäudetechnischen Vorteilen wie der erhöhten Energieeffizienz oder verbesserten Gesamtinfrastruktur ist es bereits heute so, dass solche Gebäude besser bewertet werden, im Verkauf höhere Preise erzielen und die Leerstände im Vergleich gering sind, da die Nachfrage nach nachhaltigen oder energieeffizienten Immobilien steigt. Die im Vergleich zu konventionellen Objekten bessere Vermietbarkeit und die erhöhte Zahlungsbereitschaft der Kunden sind nicht nur auf die ökologische Sensibilisierung – Energieeinsparungen, CO<sub>2</sub>-Reduktion, Unabhängigkeit vom Erdöl(preis) dank Fernwärme z.B. – zurückzuführen. Die Kosteneinsparungen, die zentrumsnahe Lage, die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, die grösseren Wohnflächen, die Materialien und Haustechnik, die Komfortlüftungen u. a. fallen ebenso ins Gewicht. Diese Überlegungen gelten auch im Falle von Sanierungen von bestehenden Gebäuden. Die Investitionen hängen da jeweils v. a. vom Gebäudetyp, vom Alter und Sanierungsbedarf ab. Die Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden ist daher künftig auch für die Kalkulation ein wichtiges Instrument. Insgesamt führt die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit also zu einer Wertsteigerung der Immobilie und des Portfolios.

### **Wie beurteilen Sie die künftige Entwicklung?**

Entscheide im Immobiliensektor sind aufgrund der Langlebigkeit der Immobilien mit langfristigen Wirkungen verbunden. Rund 75 % des Gebäudebestandes in der Schweiz ist mehr als 30 Jahre alt. Unsere Entwicklungsprojekte oder Sanierungen von heute werden also voraussichtlich für meh-

rere Jahrzehnte den Energieverbrauch, die CO<sub>2</sub>-Emissionen, den Wasserverbrauch usw. von Gebäuden beeinflussen.

Nachhaltigkeit ist daher für Mobimo als führendes Immobilienunternehmen nicht nur eine Investition in Einzelobjekte und in den Anlagebestand oder gleichbedeutend mit einem ständig zu optimierenden Managementprozess (z. B. mit der Gebäudelebenszyklusbetrachtung), sondern auch ein Engagement im Interesse der heutigen und künftigen Gesellschaft, indem wir auf umweltrelevante, gesellschaftliche oder wirtschaftliche und politische Entwicklungen achten.

## NACHHALTIGKEITSBERICHT EINLEITUNG

### **Nachhaltigkeit als leitender Gedanke**

Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, mit einer realistischen Ausgewogenheit zwischen Gewinnerzielung und Sicherung der Zukunftsfähigkeit erfolgreich zu wirtschaften. Nachhaltigkeit ist für das Unternehmen ein leitender Gedanke. Mit den Immobilien ist die Grundlage für ein modernes, gesundes, verantwortungsvolles und umweltgerechtes Wohnen, Arbeiten und Leben zu schaffen.

Im Immobilienbereich haben heute getroffene Entscheidungen über Jahrzehnte hinweg grossen Einfluss auf das betriebswirtschaftliche Ergebnis, wie auch auf das Erreichen der ökologischen (zum Beispiel Energieeffizienz) und soziokulturellen Ziele (zum Beispiel architektonische Qualität). Beim Energieverbrauch von Gebäuden besteht ein besonders grosses Sparpotenzial. Das führt vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit nicht erneuerbarer Energien, neuer Bedürfnisse oder Kostenüberlegungen zu einer steigenden Nachfrage nach nachhaltigen Wohnhäusern und Bürogebäuden.

### **Wertsteigerung auf allen Ebenen**

Mobimo will diese Entwicklung als Chance wahrnehmen und durch die Schaffung von zukunftsorientierten Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen die Umwelt- und Marktorientierung in ihre Immobilienstrategie integrieren. So soll das Wachstum gemäss der Leitidee mit zukunftsorientierten Immobilien erfolgen. Bestehende Gebäude werden nach Möglichkeit nachhaltig saniert. Die nachhaltigen Gebäude sollen durch national oder international anerkannte Zertifikate wie beispielsweise Minergie, DGNB oder LEED erkennbar sein. Damit will Mobimo ihre Attraktivität für Kunden und andere Stakeholder steigern, ihre künftige Geschäfts-

entwicklung sichern und ihre Marktposition weiter stärken. Die Integration der Nachhaltigkeit ist mit Investitionen verbunden, deren Mehrwert sich mittel- und langfristig auszahlt: Anfangs erhöhte Baukosten werden durch tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten kompensiert. Dank der wachsenden Nachfrage werden nachhaltige Mobimo-Gebäude ihren Wert steigern und bieten damit Kunden und Aktionären einen Mehrwert.

Bei Entwicklungsprojekten differenziert sich Mobimo durch die Standortwahl, die ausgewählte Architektur, den schonenden Umgang mit Ressourcen, die zertifizierte Energieeffizienz der Gebäude und durch die Vermeidung von Immissionen. Checks für gutes Innenraumklima (beinhaltet Schadstoffmessungen), Farbberater oder Kunst am Bau sind weitere qualitäts- und wertsteigernde Massnahmen. Bei ausgewählten Projekten wird mit Einsatz der Elektrobiologie die elektromagnetische Strahlung durch eine optimierte Anordnung von Räumen und Elektroinstallationen, mit Abschirmungen usw. möglichst auf ein Minimum reduziert. Der Kunde wird von Beginn weg in den Bau- und Entwicklungsprozess integriert und damit direkt mit dem Produkt und seiner Qualität konfrontiert.

Die Wertsteigerung im Bereich der Anlageobjekte erfolgt zum einen dank der laufenden Analyse und Bereinigung sowie der aktiven Führung des Portfolios. Dabei entsprechen die neu aufgenommenen Liegenschaften weitgehend den neusten baulichen Standards. Zum anderen dienen Gebäudesanierungen einer kontinuierlichen qualitativen Verbesserung des Portfolios. Sanierungen sind jeweils mit grösserem Aufwand und tendenziell langen Vorlaufzeiten verbunden, da die Gebäude in der Regel vermietet sind. So konnte beispielsweise kürzlich nach Ablauf der Mietdauer ein Bürogebäude in Winterthur (Museumstrasse) völlig umgebaut, energietechnisch saniert und neu als Stockwerkeigentum verkauft werden.

### **Offene Kommunikation mit allen Stakeholdern**

Nachhaltigkeit ist für Mobimo nicht nur eine Investition in Projekte, sondern ein Engagement für Aktionäre, Kunden und Partner, im Interesse der heutigen und künftigen Gesellschaft. Zu den wichtigsten Stakeholdern gehören sicherlich die Aktionäre, Kunden und Mitarbeiter, aber auch die Partner aus der Baubranche sowie andere gesellschaftlich relevante Organisationen und Verbände. Um über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten transparent zu berichten, publiziert Mobimo im Jahr 2011 zum ersten Mal einen im Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsbericht. Dieser wurde gemäss den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt und erfüllt den GRI-Level C.



Im 2012 will Mobimo das Thema Nachhaltigkeit weiter vorantreiben und als festen Bestandteil in Projekte und das unternehmenseigene Profil integrieren. Leidenschaft für Immobilien schliesst dabei als langfristiges Ziel der Mobimo ein, auch weiterhin hochwertige Immobilienprojekte zu realisieren, die sowohl ökologisch und ökonomisch Mehrwert schaffen und gleichzeitig einen Beitrag für die Gesellschaft und künftige Generationen darstellen.

## KUNDEN

### Die Kunden im Mittelpunkt

Qualität und individuelle Betreuung sind die Kernbedürfnisse der Mobimo-Kunden. Dazu zählen private und kommerzielle Mieter in Anlageobjekten, wie auch Investoren, Interessenten, Käufer sowie Mieter von Entwicklungsobjekten.

Für eine hohe Zufriedenheit investiert Mobimo vor allem in den Ausbau von Qualitätsstandards, in den Service sowie in eine enge und intensive Kundenbeziehung.

Mobimo-Kunden werden von der Interessensbekundung bis zum Vertragsabschluss sowie nach der Übergabe des Miet- oder Kaufobjekts im Rahmen von After-Sales-Massnahmen intensiv begleitet. Zahlreiche persönlich adressierte Massnahmen der Abteilungen Portfoliomanagement und Entwicklung dienen dazu, den Kunden jederzeit zu zeigen, dass Mobimo eine verlässliche Partnerin ist, die ihre Kunden und deren Bedürfnisse kennt. Zusätzlich zu den individuell ausgerichteten Massnahmen entwickelt Mobimo spezifische Angebote, welche sich auf ein ganzes Areal beziehen und an die Gemeinschaft richten. Sie engagiert sich beispielsweise in grossem Umfang in Lausanne, wo Mitarbeitende mit der Planung und Durchführung von regelmässigen Events im «Flon» (Areal) betraut sind. Die «Flon-Events» sind weit über Lausanne hinaus bekannt und werden ausgesprochen geschätzt. Dies bekunden die hohen Besucherzahlen. Informationsveranstaltungen oder die Grundsteinlegung sind Anlässe bei Neubauprojekten, an welchen der persönliche Kontakt mit und unter den künftigen Kunden wie auch mit den Partnern aus Wirtschaft und Politik gepflegt wird.

Mobimo will jederzeit über die Zufriedenheit oder die Anliegen ihrer Kunden informiert sein und diese Informationen nutzen, um die Kundenbeziehung sowie die Qualität der Objekte laufend zu verbessern. Sie führt daher zu klar definierten Zeitpunkten im Kundenprozess Befragungen durch. Bei Kaufobjekten finden diese nach der Beurkundung, nach

der Auswahl der Innenausstattung, 3 Monate nach dem Bezug sowie 3 Monate nach der 2-jährigen Abnahme statt. Bei Mietobjekten wird die Befragung einmal jährlich durchgeführt. Die Kunden, sowohl Käufer als auch Mieter, sind mit einem Wert von 79,8% bzw. 89,5% sehr zufrieden mit dem Angebot und den Leistungen der Mobimo und würden sie jederzeit weiterempfehlen. Besonders geschätzt werden von den Kunden der Abteilung Entwicklung die Kompetenz, die Professionalität, die rasche Reaktionszeit auf Fragen oder Probleme sowie die Flexibilität und die Hilfsbereitschaft der Mitarbeitenden. Die Kunden des Portfoliomanagements, die privaten und kommerziellen Mieter, heben insbesondere hervor, dass sie sich willkommen, aufgehoben und ernst genommen fühlen.

Alle Kunden können zusätzlich jederzeit direktes, persönliches Feedback geben, sei es beim jeweiligen Kundenberater, Bewirtschafter oder per E-Mail, Brief, Telefon oder an spezifischen Kundentreffen.

### Beziehungsmanagement gross geschrieben

Im Umgang mit Beschwerden haben kurze Informationswege, der persönliche Kontakt sowie die schnelle Beantwortung von E-Mails oder Briefen hohe Priorität.

Sowohl bei Kunden von Neubauprojekten als auch bei Kunden von Bestandesobjekten gelten hohe Ansprüche, denen in Abhängigkeit der jeweiligen Prozesse Rechnung zu tragen ist.

In der Abteilung Portfoliomanagement gibt es wenig Beschwerden oder Begehren von Mietern, was mit der Portfoliobereinigung, den somit qualitativ besseren Objekten, einhergeht. Gleichzeitig hat die genauere Kenntnis der Kundenbedürfnisse – als Ergebnis der Befragungen – massgeblich zur Steigerung der Qualität von Angebot und Service beigetragen. Der Standardisierungsgrad der Prozesse konnte erhöht werden. Von grosser Bedeutung ist die Pflege des persönlichen Kundenkontakts. So sind Mobimo-Mitarbeitende gerade bei kommerziellen Mietern (Büros, Gewerbe, Detailhandel, Hotels) regelmässig vor Ort. Ein wichtiges Standbein für ein funktionierendes Kundenbeziehungsmanagement ist die enge Zusammenarbeit mit dem Bewirtschafter. Hier sind Loyalität und Sorgfalt von besonderer Bedeutung.

Der Abteilung Entwicklung ist es besonders wichtig, möglichst früh auf die Kunden und ihre Erwartungen einzugehen. Bei Neubauprojekten sind bereits die Grundprozesse auf der Baustelle klar definiert. Dies ist der erste durch den Kunden wahrnehmbare, konkrete Schritt zur Realisierung seines Projekts. Dank zusätzlich eingeschalteter Kontrollen, Vorabnahmen oder ausgebauter Musterwohnungen gelingt die Kundenorientierung ausgesprochen gut. Einen wichtigen Beitrag

leisten der regelmässige persönliche Kundenberaterkontakt sowie die während des gesamten Prozesses – bis nach der Übergabe – durchgeführten Kundenbefragungen. Die Erkenntnisse fliessen fortlaufend ein und dienen bei diesem Kundensegment der Erfüllung des Anspruchs auf Topleistungen. Die Anzahl der Beschwerden ist verschwindend klein.

### **Qualität von Produkten und Dienstleistungen**

Mobimo will durch Qualität überzeugen. Ein klar definiertes Qualitätsmanagement wird sowohl auf Baustellen wie auch dienstleistungsbezogen umgesetzt und rückt vor allem Gesundheits- und Sicherheitsaspekte in den Vordergrund.

Auf Baustellen achtet Mobimo konsequent auf die Einhaltung von Vorschriften und Normen des Bundes, der Kantone und auch von Organisationen wie SIA und SUVA. Darüber hinaus definiert Mobimo eigene Ansprüche und Kriterien nachhaltigen Bauens, die darauf abzielen, soziale, kulturelle, technische, ökologische und standortbezogene Qualitätsaspekte und Prozessschritte stetig zu verbessern. Gesundheitsaspekte im Wohnraumbereich werden zum Beispiel durch das Gütesiegel «Gutes Innenraumklima» genau geprüft. Um die Umsetzung der Ansprüche zu testen, realisiert Mobimo jeweils eine Musterwohnung. Diese erlaubt es, Kundenreaktionen und -bedürfnisse zu erheben oder auch technische Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren.

Im Besonderen bei kommerziellen Mietern spielt die Qualität der Angebote – gerade auch als Kostenfaktor – eine entscheidende Rolle. Gemäss den Umfragen schätzen die Mieter von Räumlichkeiten für Büros, Gewerbe, Detailhandel oder Hotels die Mobimo-Objekte insbesondere wegen des Raumangebots, der zentralen Lage und der verkehrstechnischen Erschliessung. Ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis oder Nebenkosten, die in einem adäquaten Verhältnis zur gebotenen Sauberkeit, Sicherheit oder zum Raumklima (Wärme, Kälte) stehen, gelten ebenfalls als Vorteil des Angebots.

Zur Pflege der Dienstleistungsqualität sieht das Portfoliomanagement ein Paket an Massnahmen vor. Mobimo steht wie erwähnt in regelmässigem persönlichem Kontakt mit den Mietern. Die Ansprechpersonen sind bekannt und stehen für die Beantwortung von Fragen oder für Hilfestellungen zur Verfügung. Mit dem 24h-Helpdesk der Mobimo ist diese Unterstützung jederzeit gewährleistet. Die Mieter werden bei Umbauvorhaben zeitig, schriftlich und umfassend informiert. Bei grösseren Umbauten findet eine Informationsveranstaltung vor Ort statt. Auch über Mieterwechsel wird im Haus orientiert. Die Mobimo-Website dient für Kunden und Partner als Informations- wie auch als Vermarktungsportal.

Mobimo achtet darauf, Informationen transparent an ihre Kunden weiterzugeben. Dazu nutzt das Unternehmen verschiedene Kommunikationswege (Broschüren, Inserate in Zeitungen, eigene Homepage und andere Plattformen) sowie persönliche Informationsweitergabe durch Gespräche mit Maklern, Architekten und weiteren Beteiligten vor Ort. Berichtet wird dabei über wichtige finanzielle Kennzahlen und über kennzeichnungspflichtige Materialien und Technologien. Im Berichtszeitraum sind keine Vorfälle oder Verletzungen von Kennzeichnungspflichten aufgetreten. Ein hoher Stellenwert wird auch dem Kundendatenschutz beigemessen, der durch den Einsatz neuester IT-Technologien wie auch durch eine entsprechende Mitarbeiterschulung unterstützt wird.

### **Mehrwert für die Kunden**

Die Zufriedenheit ihrer Kunden ist auch 2012 das primäre Ziel der Mobimo. Zu rechnen ist von Kundenseite her mit einer steigenden Nachfrage nach Nachhaltigkeit im Immobilienbereich. Der direkte Mehrwert, den Mobimo seinen Kunden deshalb mit seinen Aktivitäten noch verstärkt schaffen will, betrifft vor allem die Einsparung von künftigen Energiekosten und eine höhere Energieeffizienz sowie allgemein geringere Unterhalts- und Betriebskosten, ein hohes Mass an Lebensqualität sowie eine gute Anbindung an Infrastruktur und öffentlichen Verkehr.

### **Mehrwert für die Aktionäre**

Die Aktionäre profitieren von einer transparenten Informationspolitik von Mobimo. Künftige Entwicklungen und Entscheidungen sind somit gut abschätzbar. Halbjahresbericht, Jahresbericht, laufend aktualisierte Kurse und News in deutscher, französischer und englischer Sprache auf der Website, Informationsveranstaltungen und der vorliegende GRI-Bericht usw. halten die Aktionäre auf dem neusten Stand. Sie erzielen Profit dank einer rentablen Aktie, des Wachstums und der Wertsteigerung des Portfolios. Die Mobimo ist unabhängig vom Einfluss eines einzelnen Aktionärs oder einer Aktionärsgruppe (100% Free Float). Damit ist die Gleichbehandlung aller Aktionäre gewährleistet.



## UMWELT

**Laufende Verbesserung des Portfolios**

Mobimo gehört zu den führenden Immobilienunternehmen im nachhaltigen Bauen. Durch die Schaffung von zukunftsorientierten Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen integriert sie aktiv Umweltaspekte in ihre Immobilienstrategie. Investitionen werden wenn möglich an zentralen, bzw. gut erschlossenen Standorten getätigt. Gut erschlossen heisst vorzügliche Erreichbarkeit mit dem öV. Besonders vor dem Hintergrund des Klimawandels sind Themen wie die ressourcenschonende Energieerzeugung, Energieeffizienz und die Reduktion von Emissionen und Abfallstoffen zentrale Aspekte der Nachhaltigkeitsstrategie. Für das Geschäftsmodell der Mobimo bedeutet dies, das Anlageportfolio sowohl nach betriebswirtschaftlichen wie auch umweltrelevanten Kriterien zu überprüfen. Im Rahmen zyklisch wiederkehrender Renovationen werden Liegenschaften wenn möglich nachhaltig saniert. Erweitert wird das Portfolio wenn immer möglich mit nachhaltigen, zukunftsorientierten Immobilien. Dadurch wird das Portfolio laufend bereinigt und nach den Kriterien der Nachhaltigkeit aufgewertet. Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes verfolgt Mobimo dabei neben energetischen Zielen auch weitere Aspekte des nachhaltigen Bauens. Hierbei wird der Gebäudelebenszyklus ebenso in Betracht gezogen wie die Flächeninanspruchnahme von Immobilien oder die Kompatibilität von Arealentwicklungen mit der 2000-Watt-Gesellschaft.

**Entwicklung Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Ein zentrales Ziel der Immobilienstrategie ist die Senkung des Energieverbrauchs des Portfolios. Die Energieverbräuche wurden mittels eines Modellierungstools berechnet.

- Dazu wurde jedes einzelne Anlageobjekt im bestehenden Portfolio einer Gebäudekategorie zugeteilt (z.B. Bürogebäude, Wohnungsbau 1960–80er, Gewerbe usw.)

- Jede Gebäudekategorie ist ihrerseits definiert durch spezifische Energiekennzahlen, welche jeweils die für eine Gebäudekategorie durchschnittlichen Verbräuche von Wärmeenergie und Strom pro Quadratmeter beschreiben. Diese Energiekennzahlen entsprechen den Durchschnittswerten des schweizerischen Gebäudeparks für die jeweilige Gebäudekategorie.<sup>1</sup>
- Über 70 % der Neubauten (ab Baujahr 2009 und jünger) entsprechen den Minergie-Anforderungen. Bei diesen Anlagen wurden daher die Minergiewerte angesetzt.
- Der Gesamtenergieverbrauch für Wärme und Strom wurde anschliessend für jedes Anlageobjekt anhand der Energiebezugsfläche und der Energiekennzahlen pro Quadratmeter ermittelt. Die Energiebezugsfläche wurde mit durchschnittlich 85 % der Gesamtnutzfläche abgeschätzt.<sup>2</sup>
- Abschliessend wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen anhand der Energieverbräuche<sup>3</sup> für Wärme und Strom berechnet. Konkret wurden für jedes Anlageobjekt die CO<sub>2</sub>-Emissionen für Wärme entsprechend dem verwendeten Energieträger (z.B. Gas, Öl, Fernwärme) anhand der Faktoren des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) berechnet, während für die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Stromverbrauch der durchschnittliche schweizerische Verbrauchermix zugrunde gelegt wurde.

Die Analyse aller bestehenden Mobimo-Anlageobjekte zeigt, dass der Bestand mit Baujahr 2008 und älter insgesamt über 232 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr verbraucht. Davon entfallen 165 kWh/m<sup>2</sup> auf Wärme und 67 kWh/m<sup>2</sup> auf Strom. Die Neubauten im Portfolio benötigen hingegen nur noch 83 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dies entspricht einer Reduktion um über 64 % im Vergleich zu älteren Anlageobjekten. Vor allem beim Wärmebedarf sind dank Gebäudestandards wie Minergie grosse Fortschritte festzustellen.<sup>4</sup>

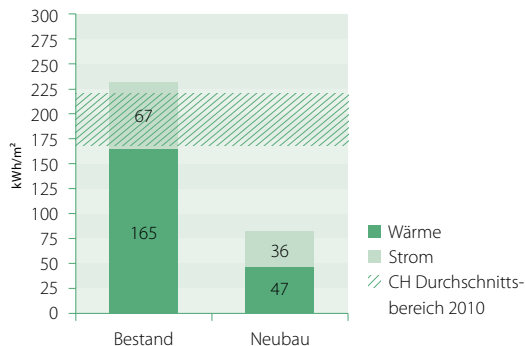
Die laufende Bereinigung und Erweiterung des Portfolios führen also über die nächsten Jahre zu einer kontinuierlichen Absenkung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen, dies auch bei einem wachsenden Gesamtportfolio. Die

<sup>1</sup> Die Energiekennzahlen basieren auf Analysen in zehn Städten und Regionen (Deutschland, Österreich, Schweiz) und wurden auf den schweizerischen Gebäudepark kalibriert. S. dazu bspw. Berger, T., Genske, D., Hüsler, L., Jödecke, T., Menn, A. und Ruff, A. (2011). Energetische Optimierung des Kantons Basel-Stadt. Amt für Umwelt und Energie Basel-Stadt. 171 Seiten

<sup>2</sup> Die Energiebezugsfläche entspricht der Fläche, auf der Energie (Strom, Wärme, Treibstoffe) bezogen wird und schliesst z.B. unbeheizte Gebäudeteile wie Treppenhäuser oder Keller aus

<sup>3</sup> Die Berechnung der Energieverbräuche ist ohne konkrete Verbrauchszahlen mit Unsicherheiten behaftet. In der Tat können die verwendeten Durchschnittswerte des schweizerischen Gebäudeparks im Einzelfall deutlich vom tatsächlichen Energieverbrauch abweichen. Über das gesamte Anlageportfolio hingegen gleichen sich überschätzte und unterschätzte Energiekennzahlen entsprechend dem Gesetz der grossen Zahlen aus. Daher wurde auf eine Hochrechnung basierend auf einem Teil des Portfolios verzichtet und stattdessen das gesamte Portfolio analysiert. Dank dieses Zusatzaufwandes ist der ermittelte Gesamtenergieverbrauch eine solide Näherung an den Realverbrauch

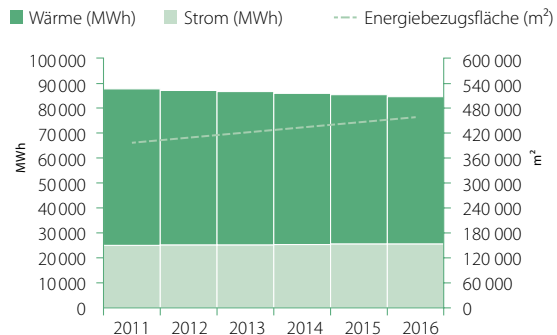
<sup>4</sup> Zu einem gewissen Grad sind die Unterschiede auch dadurch begründet, dass Neubauten verstärkt im Segment «Wohnen» entstehen, während ältere Anlageobjekte einen grösseren Anteil an anderen Segmenten wie zum Beispiel «Gewerbe» aufweisen. Auch wenn man den Vergleich nur für Wohnbauten machen würde, wären die Neubauten im Vergleich zu älteren Anlageobjekten um über 50 % energieeffizienter



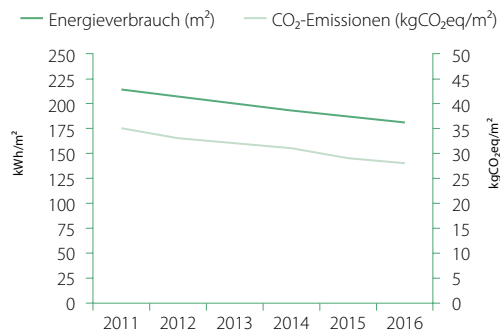
Grafik oben: Strom- und Wärmeverbrauch der Liegenschaften im Mobimo-Portfolio. Unter Wärmeverbrauch sind Heizung, Warmwasser und Prozesswärme zusammengefasst. Der Strom, welcher zur Wärmeerzeugung verwendet wird (Warmwasser, Prozesswärme) ist ebenfalls unter Wärmeverbrauch aufgeführt. Über 70% der Neubauten (2009 und jünger) entsprechen den Minergie-Anforderungen. Der Schweizer Durchschnittswert wurde anhand von Energiestatistiken ermittelt und entsprechend dem Mix von Wohngebäude, Gewerbe usw. im Mobimo-Portfolio gewichtet. Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen ergeben sich Unsicherheiten, welche pauschal mit einer Gesamtspannweite von 25% angenommen wurden. Die Breite des Balkens stellt dies anschaulich dar.

Absenkung wird erreicht dank einer konsequenten Umsetzung des Minergie-Standards – oder gleichwertigen anderen Gebäudestandards – bei Neubauten und wo möglich auch bei Sanierungen. Durch einen gezielten Ausbau der erneuerbaren Energieversorgung – wie Erdsonden oder der Anschluss an Fernwärmenetze für den Wärmebedarf oder erneuerbare Energien für den Strombedarf – können auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich gesenkt werden.

Über die nächsten 5 Jahre wird eine Absenkung des Energieverbrauchs von 4% erwartet, während das Portfolio gemessen an der Energiebezugsfläche um 13% zunimmt. Die Energieeffizienz, ausgedrückt durch den Energieverbrauch pro Quadratmeter Bezugsfläche, nimmt im selben Zeitraum um über 15% zu, während die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter um 19% abnehmen. Bei der Modellierung wurde angenommen, dass bei Entwicklungsobjekten 50% der Wärmeenergie aus erneuerbaren Quellen stammen, dazu wird auch Fernwärme aus Kehrlichtverbrennungsanlagen gezählt. Zudem wird angenommen, dass jährlich 1% des Bestandes energetisch optimiert wird. Mobimo empfiehlt ihren Kunden, bei Entwicklungsobjekten zwar zertifizierten Ökostrom zu verwenden, dies wurde im Sinne einer konservativen Modellierung jedoch nicht berücksichtigt. Tatsächlich ist es so, dass sich nicht alle Kunden für Ökostrom entscheiden.



Grafik oben: Entwicklung des Energieverbrauchs des Mobimo Portfolios für Wärme und Strom über die nächsten 5 Jahre und Portfoliowachstum im selben Zeitraum.



Grafik oben: Entwicklung Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen auf die Energiebezugsfläche über die nächsten 5 Jahre.

### Hohe Ansprüche an Entwicklungsobjekte

Bereits seit 2001 baut Mobimo als einer der ersten Investoren Minergie zertifizierte Immobilien. Gegenwärtig werden zudem die Prozesse für Neuprojekte gemäss den Vorgaben und Empfehlungen der KBOB/IPB, der DGNB, der 2000-Watt-Gesellschaft oder Minergie angepasst und verbessert. Hierbei wird neben energetischen Betrachtungen auf die Art der verwendeten Materialien, einen geringen Wasserbedarf oder auf die Art der Abwasserlösung geachtet. Weitere wichtige Aspekte sind die Berücksichtigung einheimischer Gewächse für die Aussenraumgestaltung und optimale Bedingungen für eine nachhaltige Mobilität. Dazu gehören günstige ÖV-Anbindungen, Zurverfügungstellung von Carsharing-Angeboten, ausreichend günstig gelegene Fahrradparkplätze oder Lademöglichkeiten für Elektroautos.

Mobimo verfolgt die Devise, bei Entwicklungsobjekten mit Partnern zusammenzuarbeiten, die ebenfalls aktiv für das Ziel der Nachhaltigkeit eintreten und entsprechend zertifiziert sind. Das wird durch die Kunden der Mobimo honoriert, die von der Wertsteigerung der Objekte profitieren.



**Liegenschaft «Secret Garden». Manessestrasse, Zürich**  
(Entwicklung Mobimo für das eigene Anlagenportfolio «Wohnen»)



- Energie:** Gebaut im Minergie-Standard. Wärmeversorgung durch Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Grundwassernutzung. Verwendung von Waschmaschinen und Wäschetrockner der Energieklasse A.
- Materialien:** Verwendung nachhaltiger Baustoffe nach Vorgabe der KBOB/IPB Nachhaltiges Planen und Bauen.
- Wasser:** Verwendung wassersparender Sanitäranlagen. Versickerungsanlage auf dem Gelände.
- Abfall:** Abfallmanagementsystem nach Vorgabe der Stadt Zürich.
- Weiteres:** Verwendung weitgehend einheimischer Pflanzenarten für die Gestaltung der Gartenanlagen.

## Mit guten Beispielen voran

Ein gutes Beispiel für die nachhaltige Immobilienstrategie bezüglich Umwelt ist die realisierte Überbauung «Secret Garden» an der Manessestrasse in Zürich. Für dieses erst kürzlich realisierte moderne Wohngebäude im Zentrum von Zürich wurden gemäss den Richtlinien der KBOB/IPB nachhaltige Baumaterialien verwendet. Dadurch wird nicht nur die Umwelt entlastet, sondern auch ein besseres Innenraumklima geschaffen. Diese Liegenschaft ist im Minergie-Standard gebaut; die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Grundwassernutzung und das Wasser versickert in der naturnahen Gartenanlage. Secret Garden ist eines der vielen Beispiele, die zeigen, wie Ökologie, Wohnklima und Ästhetik einen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Mehrwert schaffen, der nachhaltig ist.

**Liegenschaft «Horgen». Seestrasse 43 – 49 und 63 – 69, Zürich**  
(Entwicklung Mobimo für das eigene Anlagenportfolio «Wohnen»)



- Energie:** Gebaut im Minergie-Standard. Wärmeversorgung mittels kalter Fernwärme (aufbereitetes Abwasser aus der Abwasserreinigungsanlage der Stadt Horgen) und einer Wärmepumpe. Zertifizierung «Gutes Innenraumklima». Verwendung von Waschmaschinen und Wäschetrockner der Energieklasse A.
- Materialien:** Verwendung nachhaltiger Baustoffe nach Vorgabe der KBOB/IPB Nachhaltiges Planen und Bauen.
- Wasser:** Verwendung wassersparender Sanitäranlagen.
- Weiteres:** Renaturierung des ehemals kanalisierten «Holzbaches». Verwendung weitgehend einheimischer Pflanzenarten für die Gestaltung der Gartenanlagen.

## MITARBEITENDE

### Leidenschaft für Immobilien

Die kompetente und motivierte Belegschaft erlaubt es der Mobimo, ihren Kunden eine qualitativ hochstehende Betreuung zu bieten. Die in der Mobimo «Positionierung» festgehaltenen Ziele des Unternehmens schliessen ein, dass sich Mobimo und ihre Mitarbeitenden durch Know-how und Kompetenz auszeichnen, von der Korrespondenz bis zur Projektrealisierung. Projekte und Objekte werden so betreut, dass sie ein klares Gesicht erhalten. Neue, visionäre Ideen werden aufgenommen und gefördert und neben Kostenbewusstsein soll auch Umweltbewusstsein als selbstverständlich gelten. Kurze Reaktionszeiten – sowohl extern wie intern – sind durch klar definierte und eingehaltene Fristen sichergestellt. Eine zielführende abteilungsübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation wird erwartet, bei der sich alle Mitarbeitenden untereinander als Kunden sehen. Und schliesslich strahlen die Mitarbeitenden Leidenschaft, Freude und Begeisterung für die Mobimo und ihre Immobilien aus.

### Ein klarer Fokus auf Kompetenz

Kompetenz ist das Markenversprechen, welches das motivierte Mobimo-Team jeden Tag von Neuem einlöst. Das Unternehmen ist daher bestrebt, hochqualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, auszubilden und weiterzuentwickeln. Letzteres geschieht sowohl durch das Sammeln praktischer Erfahrung durch «learning by doing on the job» als auch durch Aneignung von Fachwissen. Mobimo legt grossen Wert auf Arbeitskräfte mit detailliertem Spezialwissen und bietet daher unter anderem Kostenbeteiligung an entsprechenden Aus- und Weiterbildungen. Trotz flacher Hierarchie schafft Mobimo innerhalb des Unternehmens deshalb nach Möglichkeit Karriereopportunitäten und bietet den Mitarbeitenden attraktive, herausfordernde Projekte und Aufgaben.

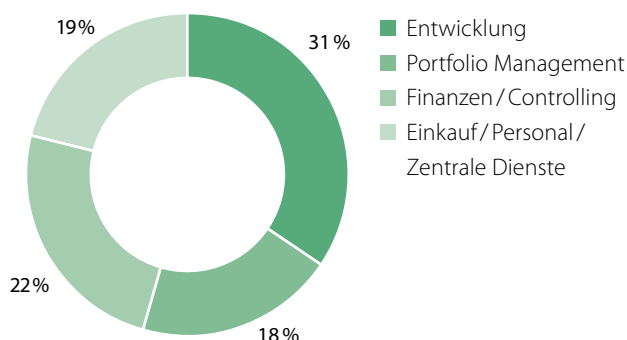
Zur Förderung des Nachwuchses beschäftigt Mobimo auch Lernende. Das Unternehmen bildet in jedem Lehrjahr einen Lernenden aus. Im 2011 waren 3 KV-Lernende bei Mobimo beschäftigt. Die Ausbildung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben sowie nach dem Ausbildungsplan der Mobimo. Dabei werden die Lernenden jeweils für einige Monate in diversen Abteilungen eingesetzt.

### Fortlaufender, offener Dialog

Die Mitarbeitenden werden fortlaufend durch Gespräche mit den Vorgesetzten, Team- bzw. Kadersitzungen und Workshops in die Entwicklung des Unternehmens einbezogen. Neue Mitarbeitende werden sorgfältig ins Unternehmen und in ihre Tätigkeit eingeführt. Für alle Mitarbeitenden sind individuelle Jahresziele definiert, deren Erreichungsgrad in jährlichen Qualifikationsgesprächen diskutiert wird. Vorgesetzte und Mitarbeitende besprechen und bewerten dabei Fachkenntnisse, Arbeitsqualität, Kreativität, Output/Unternehmertum, Planung, Organisation, Initiative, Kundenorientierung, Entscheidungsfreudigkeit, Belastbarkeit, Motivation, Identifikation mit Mobimo und ihrer Kultur und bei Bedarf Aus- und Weiterbildungsprogramme.

### Eine ausgeglichene, zunehmend stabile Belegschaft

Insgesamt waren im Berichtsjahr 90 Mitarbeitende bei Mobimo angestellt (Vorjahr 80 Mitarbeitende). Etwas mehr als die Hälfte der Mobimo-Belegschaft ist in der Entwicklung und im Portfolio Management tätig. Die weiteren Mitarbeitenden verteilen sich auf die Abteilung Finanzen/Controlling und die Bereiche Einkauf/Personal/Zentrale Dienste und die Kommunikation.



Arbeitsorte sind Küsnacht mit 71 Mitarbeitenden (Vorjahr 63) und Lausanne mit 19 Mitarbeitenden (Vorjahr 17). Alle Anstellungen sind unbefristet (mit Ausnahme der Lernenden) und 81,5 % davon sind Vollzeitstellen (Vorjahr 85 %). Die Altersstruktur zeigt die meisten Mitarbeitenden im mittleren Alterssegment von 30 bis 50 Jahren und einer ausgewogenen Verteilung der Altersgruppen unter und über diesem Segment. Das Durchschnittsalter liegt bei 41 Jahren. Auch in den Leitungsgremien sind die mittleren Jahrgänge gut vertreten. In Bezug auf das Geschlecht ist die Mobimo-Gesamtbelegschaft gut durchmischt, wobei der Frauenanteil in den oberen Segmenten noch deutlich kleiner ist. Die Fluktuation der Mobimo-Mitarbeitenden betrug im Berichtsjahr 10 %. Dies entspricht einem mittleren Fluktuationsgrad und stimmt in der Tendenz (abnehmend) mit dem Unternehmensziel einer stabilen Belegschaft überein.

### Attraktive Arbeitsbedingungen

Als angesehenes Unternehmen legt Mobimo Wert darauf, auch als gute Arbeitgeberin bekannt zu sein, was zur Mitarbeiterbindung beiträgt. Dank flachen Hierarchien haben die Mitarbeitenden viel Verantwortung und grosse Selbstständigkeit. Das Unternehmen zahlt marktgerechte Löhne, die nach verschiedenen Gesichtspunkten wie Ausbildung, Erfahrung, Funktion und Stufe definiert werden und individuelle Leistung und Erfolg berücksichtigen. Die Mitarbeitenden erhalten einen 13. Monatslohn und je nach Geschäftsgang und Mitarbeiterleistung einen Bonus sowie 5 Wochen Urlaub. Das Arbeitsklima ist gut und es gibt regelmässige Mitarbeiteranlässe. Als Dankeschön zur Treue zum Unternehmen werden 5-, 10- und 15-jährige Jubiläen honoriert. Alle Mobimo-Mitarbeitenden haben eine Pensionsvorsorge nach dem Beitragsprimat. Die Mehrzahl der Mitarbeitenden ist im Rahmen des gesetzlichen Obligatoriums versichert. Über das Gesetz hinaus versichert sind Kader- und Geschäftsleitungsmitglieder sowie einige weitere Mitarbeitende. Der Deckungsgrad der Pensionskasse per September 2011 betrug 100,1 %. Mit Ausnahme von



Kostenbeteiligungen an Ausbildungen stehen alle betrieblichen Leistungen auch Mitarbeitenden mit befristeten Anstellungen offen, wobei die Pensionsvorsorge für Anstellungen von mehr als 3 Monaten besteht und Schwangerschaftsurlaube bis zum Ende der Vertragslaufzeit gelten.

## **Gesundheit und Sicherheit gewährleistet**

Mobimo hält alle gesetzlichen Vorschriften zum Gesundheitsschutz ein und setzt darüber hinausgehende Empfehlungen, zum Beispiel der SUVA, um. Den Mitarbeitenden stehen grosse Arbeitsplätze in hellen und gut durchlüfteten Räumlichkeiten zur Verfügung und Raucherzonen werden nur ausserhalb der Gebäude angeboten. Die Büroräumlichkeiten, Möbel und Gestelle sind so gestaltet, dass sie Unfallgefahren reduzieren. Bei längerer Krankheit werden die Mitarbeitenden durch ein Case-Management der Vorgesetzten bzw. der Personalabteilung unterstützt. Abwesenheiten durch Krankheit oder Unfall werden mit Hilfe eines SAP-Abwesenheitssystems fortlaufend überprüft und statistisch ausgewertet. Dabei werden Ausfalltage direkt ab dem 1.Tag gezählt und Unfälle unverzüglich dem Versicherer (Zürich Versicherungsgesellschaft) gemeldet. Den Mobimo-Mitarbeitenden stehen attraktive Versicherungslösungen zur Verfügung. Es gibt keinen KTG-Abzug und die Unfallversicherung schliesst die Privatabteilung im Spital ein.

## **Schutz der Mitarbeitenden und Work-Life-Balance**

Auch vor Mobbing, sexueller Belästigung oder Diskriminierung sind die Mitarbeitenden gut geschützt. Das Mitarbeiter-Reglement sieht eine Whistle-Blower-Möglichkeit vor und gibt eine externe, unabhängige Kontaktperson an, die Mitarbeitende ansprechen können, wenn sie zu diesen Themen selbst betroffen sind oder ein Fehlverhalten gegenüber einer anderen Person vermuten. Auch 2011 wurden keine entsprechenden Fälle gemeldet.

Zur Work-Life-Balance tragen flexible Arbeitszeiten mit Blockzeiten bei sowie die Möglichkeit zu Teilzeitanstellung oder Jobsharing. Mobimo geht nach Möglichkeit auf die Wünsche der Mitarbeitenden bezüglich Ferienterminen und Freitagen ein. Das Unternehmen bietet auf Wunsch Möglichkeiten zur Frühpensionierung oder auch zur Arbeit nach der offiziellen Pensionierung an und unterstützt die Arbeitswiederaufnahme nach der Mutterschaft.

## GESELLSCHAFT

### **Aktives Engagement für nachhaltiges Wirtschaften**

Soziale Verantwortung heisst für Mobimo, weitsichtig zu agieren und nachhaltig Mehrwert für die Gesellschaft und nachfolgende Generationen zu schaffen. Immobilien haben eine langfristige Lebensdauer und die in der Anfangsphase gemachten Entscheidungen beeinflussen Umwelt und Gesellschaft deshalb besonders lange. Deshalb achtet Mobimo bei der Zusammensetzung und beim Management ihres Immobilienportfolios darauf, Umweltaspekte wie Emissionen, Abfall und Ressourcenverbrauch wie auch soziale Aspekte in Bezug auf Gesundheit und Sicherheit mit wirtschaftlichen Zielen zu vereinen.

Ein Beispiel für diese zukunftsweisende und langfristige Strategie ist 2011 unter anderem mit dem Mobimo Tower realisiert worden. Der 24 Geschosse hohe Tower umfasst ein Hotel mit 300 Zimmern und 53 Wohneinheiten, alles in modernem Design und ausgestattet mit aktuellster Raum- und Klimatechnik. Der Mobimo Tower ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und seine Fassade besteht aus Naturstein.

Bei allen Bauprojekten versucht Mobimo, mögliche Lärm- und Staubbelastigung für betroffene Anwohner rechtzeitig und transparent zu kommunizieren.

Um im Umgang mit solchen Herausforderungen stetig besser zu werden, sucht Mobimo den Austausch mit anderen Experten in Diskussionsforen und ist aktives Mitglied in verschiedenen Verbänden und Organisationen: so unter anderem beim SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft), dem VIV (Verband der Immobilien-Investoren), dem HEV (Hauseigentümerverband), dem Verein PPP (Public Private Partnership) sowie verschiedenen Wirtschaftsorganisationen. Mobimo erstellt regelmässig Analysen, um die Auswirkungen ihres wirtschaftlichen Tuns zu erkennen und um Trends auf dem Markt und veränderten Wohnraumbedürfnissen besser zu begegnen.

### **Starke Werte für langfristigen Erfolg**

Leidenschaft für Immobilien ist das Identifikations- und Erkennungsmerkmal von Mobimo. Zur Umsetzung seiner Ziele setzt das Unternehmen auf seine Kernkompetenzen und die aktive Umsetzung von Werten wie Fairness, Transparenz und Gleichstellung am Arbeitsplatz. Diese sind fester Bestandteil der Unternehmensethik und werden im Austausch mit den Mitarbeitern aktiv gestaltet und an Kunden weitergegeben. Zum Schutz der Unternehmenswerte und um Integrität zu fördern, muss jeder Mitarbeiter zu Beginn seiner Tätigkeit ein

Antikorrupsionsstatement unterzeichnen. Dieses ist Teil der Antikorrupsionsstrategie gegen aktive und passive Bestechung und Verstösse gegen das Gleichstellungsgesetz. Auch 2011 kam es zu keinen Korruptionsfällen und es wurden auch keine Klagen wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung erhoben. Zudem war Mobimo im Berichtsjahr mit keinen Bussgeldern oder Strafen wegen Verstosses gegen Rechtsvorschriften konfrontiert.

### **Zusammenarbeit mit regionalen Zulieferern, Kompetenz und geteilte Werte**

Um zukunftsorientierte Ideen voranzubringen, achtet Mobimo auch bei der Zusammenarbeit mit ihren Zulieferern auf ein geteiltes Werteverständnis. Die Realisierung von Projekten folgt stets Schweizer Norm und die involvierten Zulieferer und Partner stammen im Wesentlichen aus den jeweiligen geografischen Erschliessungsgebieten, d.h. aus der Metropolregion Zürich, aus der Zentralschweiz oder im Kanton Waadt hauptsächlich aus der Region Lausanne. 70 – 80% der Einkäufe werden somit mit regionalen oder überregionalen Zulieferern getätigt. Für die Auswahl von Zulieferern wird neben dem Regionenaspekt auf Kompetenz und Qualität sowie insbesondere auf die Einhaltung der Mobimo-Ansprüche bezüglich Nachhaltigkeit geachtet. Zum Beispiel verlangt Mobimo explizit in Werkverträgen mit Totalunternehmern und deren Subunternehmern, dass die Gleichstellung zu respektieren ist. Für eine noch konsequentere Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Zulieferern erarbeitet Mobimo aktuell eine Zuliefererstrategie.

### **Sponsoring**

Die Mobimo hat sich im Berichtsjahr gesellschaftlich engagiert. Es wurden hauptsächlich Anfragen im Immobilienbereich berücksichtigt wie zum Beispiel Immobiliengespräche, Fachbücher, Veranstaltungen usw.

### **Impressum**

**Nachhaltigkeitsbericht der Mobimo Management AG,  
GRI-Standard C (Global Reporting Initiative)**

Dr. Brigitte Ruetsch,  
Ruetsch & Partner Consulting GmbH, Leitung  
sustainerv GmbH, GRI-Partner für Nachhaltigkeit









## FINANZBERICHT



Anlageobjekt  
Bürogebäude

Zürich, «Apollo»  
Stauffacherstrasse 41

# 1 KONZERNRECHNUNG

## 1.1 KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31.12.2011	31.12.2010
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	2	252 059	92 773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	6 368	5 705
Derivative Finanzinstrumente	12	0	180
Sonstige Forderungen	4	12 113	16 865
Promotion (Liegenschaften)	5	319 008	286 837
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	4 753	3 009
Zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte	11	0	1 367
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>594 301</b>	<b>406 736</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	7	1 317 333	1 234 893
– Wohnliegenschaften	7	335 261	202 829
– Anlageliegenschaften im Bau	7	182 964	270 946
Sachanlagen			
– Selbstgenutzte Liegenschaften	8	16 630	16 409
– Übrige Sachanlagen	8	1 039	875
Immaterielle Anlagen	9	3 524	11 099
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10	20 087	17 841
Finanzanlagen	11	2 153	2 952
Latente Steuerguthaben	18	4 647	0
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1 883 638</b>	<b>1 757 844</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>2 477 939</b>	<b>2 164 580</b>

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31.12.2011	31.12.2010
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	60 867	168 996
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	14 557	13 929
Laufende Steuerverbindlichkeiten		33 675	35 725
Derivative Finanzinstrumente	12	306	93
Sonstige Verbindlichkeiten	14	154	2 177
Käuferanzahlungen	15	25 430	25 158
Passive Rechnungsabgrenzung	16	28 450	19 921
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>163 439</b>	<b>265 998</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	1 001 790	815 131
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	1 691	2 310
Derivative Finanzinstrumente	12	25 052	8 311
Latente Steuerverbindlichkeiten	18	111 784	101 490
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 140 317</b>	<b>927 242</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 303 756</b>	<b>1 193 240</b>
<b>Eigenkapital</b>	19		
Aktienkapital		178 933	148 804
Eigene Aktien		-374	-183
Kapitalreserven		494 308	391 269
Gewinnreserven		501 316	431 450
<b>Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>1 174 183</b>	<b>971 339</b>
<b>Minderheitsanteile</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 174 183</b>	<b>971 340</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>2 477 939</b>	<b>2 164 580</b>



# 1 KONZERNRECHNUNG

## 1.2.1 KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2011	2010
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	21	88 787	90 945
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	22	-12 753	-11 743
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		<b>76 034</b>	<b>79 202</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		54 330	39 728
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-13 136	-10 597
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>23</b>	<b>41 194</b>	<b>29 132</b>
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	24	133 029	79 068
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	25	-110 714	-70 673
<b>Erfolg aus Verkauf Promotion</b>		<b>22 315</b>	<b>8 395</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>26</b>	<b>2 484</b>	<b>5 437</b>
Aktiviert Eigenleistungen		5 771	5 648
Sonstige Erlöse	27	907	941
Personalaufwand	28	-18 054	-17 717
Betriebsaufwand	29	-5 542	-4 575
Verwaltungsaufwand	30	-2 683	-2 940
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>122 426</b>	<b>103 523</b>
Abschreibungen und Amortisationen	31	-1 356	-1 372
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>121 070</b>	<b>102 151</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		2 246	2 544
Finanzertrag	32	1 523	652
Finanzaufwand	32	-32 472	-27 397
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>92 367</b>	<b>77 949</b>
Steueraufwand	33	-11 913	-11 942
<b>Gewinn</b>		<b>80 454</b>	<b>66 007</b>
<b>Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar</b>		<b>80 454</b>	<b>65 995</b>
<b>Davon Minderheitsanteile</b>		<b>0</b>	<b>12</b>
EBITDA exkl. Neubewertung		81 232	74 391
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		79 876	73 019
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		51 173	48 817
Gewinn nach Steuern exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	49 558	44 146
Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	20	15.46	13.01
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	9.53	8.70
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF			
– inkl. Neubewertung	20	14.00	12.21
– exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern)	20	8.90	8.29

# 1 KONZERNRECHNUNG

## 1.2.2 KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2011	2010
Gewinn	80 454	66 007
Cash Flow Hedges		
– Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	–12 888	0
– Transfer in die Erfolgsrechnung	–336	–323
– Steuereffekte	3 010	71
Finanzanlagen AFS		
– Marktwertanpassung	0	975
– Transfer in die Erfolgsrechnung	–975	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>–11 189</b>	<b>724</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>69 265</b>	<b>66 731</b>
– davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	69 265	66 719
– davon Minderheitsanteile	0	12

# 1 KONZERNRECHNUNG

## 1.3 KONSOLIDIERTER 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
<b>Stand 01.01.2010</b>	<b>192 035</b>	<b>-721</b>	<b>370 242</b>	<b>0</b>	<b>1 202</b>	<b>362 597</b>	<b>363 799</b>	<b>925 355</b>	<b>1 531</b>	<b>926 886</b>
Gewinn 2010						65 995	65 995	65 995	12	66 007
Cash Flow Hedges: – Transfer in die Erfolgsrechnung <sup>2</sup>					-323		-323	-323		-323
Steuereffekt					71		71	71		71
Marktwertanpassung Finanzanlagen AFS				975			975	975		975
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975</b>	<b>-252</b>	<b>0</b>	<b>724</b>	<b>724</b>	<b>0</b>	<b>724</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975</b>	<b>-252</b>	<b>65 995</b>	<b>66 719</b>	<b>66 719</b>	<b>12</b>	<b>66 731</b>
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		285	2			933	933	1 221		1 221
– Kauf Liegenschaft <sup>1</sup>		799	17 467					18 266		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
<b>Stand 31.12.2010</b>	<b>148 804</b>	<b>-183</b>	<b>391 269</b>	<b>975</b>	<b>950</b>	<b>429 524</b>	<b>431 450</b>	<b>971 339</b>	<b>1</b>	<b>971 340</b>
<b>Stand 01.01.2011</b>	<b>148 804</b>	<b>-183</b>	<b>391 269</b>	<b>975</b>	<b>950</b>	<b>429 524</b>	<b>431 450</b>	<b>971 339</b>	<b>1</b>	<b>971 340</b>
Gewinn 2011						80 454	80 454	80 454		80 454
Cash Flow Hedges: – Verlust <sup>2</sup>					-12 888		-12 888	-12 888		-12 888
– Transfer in die Erfolgsrechnung <sup>2</sup>					-336		-336	-336		-336
Steuereffekte					3 010		3 010	3 010		3 010
Finanzanlagen AFS: – Transfer in die Erfolgsrechnung <sup>3</sup>				-975			-975	-975		-975
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-975</b>	<b>-10 214</b>	<b>0</b>	<b>-11 189</b>	<b>-11 189</b>	<b>0</b>	<b>-11 189</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-975</b>	<b>-10 214</b>	<b>80 454</b>	<b>69 265</b>	<b>69 265</b>	<b>0</b>	<b>69 265</b>
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen			-46 204					-46 204		-46 204
Kapitalerhöhung	30 129		162 730					192 859		192 859
Aktienbasierte Vergütungen: – VR und Management		1 703	-12			604	604	2 295		2 295
– Kauf Liegenschaft <sup>1</sup>		13 477	-13 477					0		0
Erwerb eigene Aktien		-15 434						-15 434		-15 434
Verkauf eigene Aktien		63	3					66		66
Kauf von Minderheiten						-4	-4	-4	-1	-5
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>178 933</b>	<b>-374</b>	<b>494 308</b>	<b>0</b>	<b>-9 263</b>	<b>510 579</b>	<b>501 316</b>	<b>1 174 183</b>	<b>0</b>	<b>1 174 183</b>

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

<sup>2</sup> Die Cash Flow Hedges sind in Erläuterung 12 Finanzverbindlichkeiten beschrieben

<sup>3</sup> Verkauf der Beteiligung an die Olmero AG



# 1 KONZERNRECHNUNG

## 1.4 KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2011	2010
Gewinn vor Steuern		92 367	77 949
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	23	-41 194	-29 132
Aktienbasierte Vergütungen	37	2 295	1 221
Abschreibung auf Sachanlagen	31	1 115	1 097
Amortisation auf immaterielle Anlagen	31	242	274
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	26	-2 484	-5 437
Verlust aus Verkauf Sachanlagen	29	20	16
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-2 246	-2 544
Finanzergebnis	32	30 949	26 746
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-663	-626
Promotion (Liegenschaften)		-31 372	-29 058
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		4 416	-5 894
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		-619	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		628	2 510
Käuferanzahlungen		272	18 201
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		5 944	-8 159
Bezahlte Ertragssteuern		-6 297	-3 670
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>		<b>53 373</b>	<b>43 495</b>
Zugang flüssige Mittel aus Asset Deal		0	733
Investitionen in Finanzanlagen	11	-2	-5
Investitionen in Anlageliegenschaften	7	-160 935	-96 199
Investitionen in Sachanlagen	8	-614	-249
Investitionen in immaterielle Anlagen	9	-3 358	-10 984
Devestition Finanzanlagen		2 168	5 426
Devestition Sachanlagen	8	4	10
Devestition Anlageliegenschaften	7	89 040	114 158
Erhaltene Dividenden		107	102
Erhaltene Zinsen		440	370
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-73 150</b>	<b>13 362</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		274 888	319 659
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-198 100	-409 802
Aufnahme Wandelanleihe	12	0	171 179
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	19	192 443	2 494
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	19	-46 204	-45 715
Erwerb eigene Aktien	19	-15 434	-1 939
Veräusserung eigene Aktien	19	63	0
Bezahlte Zinsen		-28 593	-27 367
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>179 063</b>	<b>8 509</b>
<b>Zunahme / Abnahme flüssige Mittel</b>		<b>159 286</b>	<b>65 366</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		92 773	27 407
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>252 059</b>	<b>92 773</b>

**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.

Im Berichtsjahr werden die aktivierten Eigenleistungen in der Erfolgsrechnung erstmals separat ausgewiesen. Die Darstellung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.

**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.

**Verkehrswerte der Anlageliegenschaften**

Mobimo hält Anlageliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 1 836 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 2011 4,76 %) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2011 um 5,4 % bzw. um CHF 99 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25 % würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2011 um 4,9 % oder um CHF 90 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt.

**Schätzung der Baukosten von Promotionen**

Mobimo betreibt laufende Bauprojekte (Promotionen) im Umfang von CHF 319 Mio. Die Bewertung der laufenden Projekte erfolgt auf Basis der Investitionsrechnung für die einzelnen Projekte. Wertberichtigungen für Verlustprojekte werden gebildet, sobald Verluste erkennbar sind. Die Ermittlung der budgetierten Gesamtkosten sowie der geplanten Verkaufspreise erfolgt auf der Basis von verschiedenen Grundlagen und Annahmen. Dazu gehören Erfahrungswerte der Vergangenheit, die Objektspezifikationen des Projektes, Benchmarkwerte für Baukosten sowie weitere relevante Faktoren wie beispielsweise die geplante Bauzeit. Die Investitionsrechnungen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst.

Falls die effektiven Baukosten und Verkaufserlöse von den Planwerten abweichen bzw. aufgrund neuer Erkenntnisse während der Bauphase eine Anpassung der Investitionsrechnung notwendig ist, kann eine Anpassung der Buchwerte, d. h. eine Anpassung von Wertberichtigungen für Verlustprojekte, notwendig werden.

Veränderung Diskontierungssatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF Mio.
-0.40	8,9 %	163
-0.30	6,5 %	120
<b>-0.25</b>	<b>5,4 %</b>	<b>99</b>
-0.20	4,3 %	78
-0.10	2,1 %	39
<b>Durchschnittlicher Diskontsatz Bewertung 31. 12. 2011</b>	<b>0,0 %</b>	<b>-</b>
0.10	-2,0 %	-37
0.20	-4,0 %	-73
<b>0.25</b>	<b>-4,9 %</b>	<b>-90</b>
0.30	-5,8 %	-107
0.40	-7,6 %	-140

## Ertragssteuern

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 111,8 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau.

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

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

Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteuerveranlagungen für Liegenschaftsverkäufe der laufenden Periode sowie vergangener Perioden noch nicht definitiv. Sofern das Ergebnis dieser Veranlagungen von den ursprünglichen Berechnungen abweicht, kann der Steuer Aufwand zukünftiger Perioden massgeblich beeinflusst werden. Bezüglich Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Umsetzung des Urteils des Schweizerischen Bundesgerichtes vom 4. April 2011 in Sachen Grundstückgewinnsteuer vergleiche Erläuterung 33 Steueraufwand.

## Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

In der Konzernrechnung 2011 hat Mobimo die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen erstmals angewendet.

Standard / Interpretation:

- Änderungen an IAS 32 – Finanzinstrumenten: Darstellung und Klassierung von Bezugsrechten
- IFRIC 19 – Tilgung von Finanzverbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten
- IAS 24 (überarbeitet 2009) – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- Änderungen an IFRIC 14 – Die Begrenzung eines Personalvorsorgeaktivums, minimale Beitragspflichten und deren Wechselwirkung einer Mindestdotierungsverpflichtung
- Änderungen an IFRS (Mai 2010)

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2011.



Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, aber erst später in Kraft gesetzt 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)
Änderungen an IFRS 7	Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte	*	1. Juli 2011	Geschäftsjahr 2012
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern – Realisierung von zugrunde liegenden Vermögenswerten	*	1. Januar 2012	Geschäftsjahr 2012
IFRS 10	Konzernabschlüsse – Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehrere Unternehmen beherrscht	*	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen – Regelungen der Bilanzierungen der Parteien von gemeinsamen Vereinbarungen	*	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	**	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Values)	***	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013
Änderungen an IAS 1	Änderung der Darstellung des sonstigen Ergebnisses	**	1. Juli 2012	Geschäftsjahr 2013
Änderungen an IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	***	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 28 (überarbeitet 2011)	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	*	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 9	Finanzinstrumente – Bewertung und Klassierung	****	1. Januar 2015	Geschäftsjahr 2015

### IFRS 13

Im Mai 2011 wurde der neue Standard IFRS 13 Fair Value Measurement veröffentlicht. Durch IFRS 13 werden nicht die Vorschriften geändert, welche Posten der Bilanz zum Verkehrswert zu bewerten sind. Vielmehr enthält der neue Standard Leitlinien für die Bestimmung des Verkehrswertes von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumenten, wenn dessen Verwendung durch einen anderen Standard gefordert oder erlaubt wird. Im Weiteren enthält IFRS 13 erweiterte Vorschriften für die Anhangsangaben. Der Verkehrswert wird definiert als der Preis, den man in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde, und stellt somit einen Exit-Preis dar. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management deren bestmögliche Nutzung (highest and best use) durch

einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann. IFRS 13 wird bei Mobimo in erster Linie bei der Bewertung der Renditeigenschaften eine Bedeutung haben. Die Auswirkungen des neuen Standards werden derzeit analysiert.

### IAS 19

Die wichtigsten Änderungen im überarbeiteten Standard sind folgende: Mobimo hat versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus den periodischen Neuberechnungen bislang linear über die durchschnittliche Restdienstzeit erfolgswirksam erfasst, soweit diese 10 Prozent des höheren Betrages von Vermögen und Vorsorgeverpflichtung überschritten haben («Korridormethode»). Durch die Abschaffung der Korridormethode ab dem 1. Januar 2013 werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sofort im sonstigen Ergebnis erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Per 31. Dezember 2011 betragen diese CHF 2,2 Mio. Es wird deshalb eine höhere Volatilität der Pensionsguthaben/Personalvorsorgeverpflichtungen und des konsolidierten Eigenkapitals erwartet. Der überarbeitete IAS 19 sieht zudem neu eine Netto-Zinskomponente vor. Diese wird durch Multiplikation der Netto-Pensionsverpflichtung mit dem Diskontierungszinssatz ermittelt. Da die Netto-Pensionsverpflichtung sowohl den Verpflichtungs- als auch den Planvermögensbestand umfasst, werden durch diese Vorgehensweise Zinsaufwand und erwarteter Planvermögensertrag implizit saldiert. Zugleich wird damit der erwartete Planvermögensertrag in Höhe des Diskontierungszinssatzes angenommen. Bis anhin wurde die Rendite des Planvermögens entsprechend den Ertragserwartungen auf Grundlage des jeweiligen Anlageportfolios geschätzt. Bei Anwendung der neuen Regelung im Geschäftsjahr 2011 hätte sich ein um TCHF 188 höherer Pensionsaufwand ergeben.

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

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

\*\*\* Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind untenstehend erläutert.

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

### Konsolidierungskreis und -methoden

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei welchen die Mobimo Holding AG direkt oder indirekt die Kontrolle ausübt. Kontrolle bedeutet die massgebende Beeinflussung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeit, um daraus entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Dies ist der Fall, wenn der Konzern bei Gesellschaften über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt oder wenn die Geschäftsleitung vertraglich zugesichert ist oder de facto ausgeübt wird (vgl. Konsolidierungskreis in Erläuterung 42). Im Laufe des Jahres erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden vom Zeitpunkt der Übernahme der Kontrolle konsolidiert oder ab dem Zeitpunkt der Abgabe der Kontrolle aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen. Für die vollkonsolidierten Gesellschaften werden die Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100 % übernommen. Alle konzerninternen Transaktionen und Beziehungen sowie Zwischengewinne auf den konzerninternen Transaktionen und Beständen werden eliminiert. 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.

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 2011 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. 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 Mietzinsspotenziale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem Immobilien-

markt-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 bzw. gutgeschrieben. Anlageliegenschaften werden nicht abgeschrieben.

#### Sachanlagen

Sachanlagen und selbst genutzte Liegenschaften werden zu Anschaffungswerten abzüglich kumulierter Abschreibungen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Abschreibungen infolge Wertbeeinträchtigung (Impairment), bewertet.

Komponenten einer Sachanlage mit unterschiedlicher Nutzungsdauer werden einzeln erfasst und separat abgeschrieben.

Folgeinvestitionen werden im Buchwert der Sachanlagen aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Mobimo daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Eigentliche Unterhalts- und Renovationsaufwendungen werden der Erfolgsrechnung belastet.

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 Tilgungsbetrag 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 (z.B. Kaufrechte) werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Amortisationen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Amortisationen infolge Wertbeeinträchtigung (Impairment), bewertet. Die Software wird über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis 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. Eine Wertberichtigung wird berechnet als Differenz zwischen dem Buchwert und dem mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz abdiskontierten Barwert der erwarteten künftigen Zahlungsströme. 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 abzüglich 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 IFRSs 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 Effektivzinsmethode amortisiert wird.

#### **Rückstellungen**

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

#### **Personalvorsorge**

Die Mobimo hat sich für die obligatorische Personalvorsorge gemäss BVG einer Sammelstiftung angeschlossen. 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 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 leistungsorientierter 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 (Laufender 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 über-

schreiten. Der langfristig erwartete Ertrag auf den Pensionsvermögen wurde anhand der Anlagestrategie der Vorsorgeeinrichtungen und der langfristig zu erwartenden Erträge per Ende 2011 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 Ertragssteuern 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. Zurückgekaufte Aktien werden als eigene Aktien klassifiziert und als negative Position vom Eigenkapital abgezogen.

#### **Ertragsrealisation**

Die Erträge aus der Vermietung von Anlageliegenschaften beinhalten die Nettomieteträge, d.h. die Sollmieteträge 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 Ertragssteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragssteuern. 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. Des Weiteren 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) sowie Wohn- und Geschäftsliegenschaften 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 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 die 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 2011

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	72 112	16 675	88 787		88 787
Erfolg aus Neubewertung	27 849	13 345	41 194		41 194
Ertrag aus Verkauf Promotion		133 029	133 029		133 029
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	2 067	417	2 484		2 484
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>102 028</b>	<b>163 466</b>	<b>265 494</b>		<b>265 494</b>
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	<b>82 560</b>	<b>39 100</b>	<b>121 660</b>	<b>-589<sup>1</sup></b>	<b>121 070</b>
Finanzergebnis					-28 704
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>92 367</b>
Steuern					-11 913
<b>Gewinn</b>					<b>80 454</b>
Promotion (Liegenschaften)		319 008	319 008		319 008
Anlageliegenschaften	1 451 971	200 623	1 652 594		1 652 594
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 630		16 630		16 630
Anlageliegenschaften im Bau		182 964	182 964		182 964
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6 298	70	6 368		6 368
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>1 474 899</b>	<b>702 665</b>	<b>2 177 564</b>		<b>2 177 564</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				300 375	300 375
<b>Total Aktiven</b>					<b>2 477 939</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-974	-263	-1 237	-119	-1 356
Investitionen in Anlagevermögen	10 054	107 532	117 586	8 126	125 712

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT setzt sich zusammen aus Entschädigungen für den Verwaltungsrat im Umfang von TCHF 1 496 sowie aus den sonstigen Erlösen in der Höhe von TCHF 907

## Segmentinformationen 2010

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	81 893	9 052	90 945		90 945
Erfolg aus Neubewertung	14 719	14 413	29 132		29 132
Ertrag aus Verkauf Promotion		79 068	79 068		79 068
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5 437		5 437		5 437
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>102 049</b>	<b>102 533</b>	<b>204 582</b>		<b>204 582</b>
<b>Segmentergebnis EBIT</b>	<b>84 040</b>	<b>19 568</b>	<b>103 608</b>	<b>-1 457<sup>1</sup></b>	<b>102 151</b>
Finanzergebnis					-24 202
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>77 949</b>
Steuern					-11 942
<b>Gewinn</b>					<b>66 007</b>
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
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>1 339 149</b>	<b>678 470</b>	<b>2 017 619</b>		<b>2 017 619</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				146 962	146 962
<b>Total Aktiven</b>					<b>2 164 580</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-794	-121	-915	-457	-1 372
Investitionen in Anlagevermögen	118 661	67 929	186 590	11 208	197 798

<sup>1</sup> 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 TCHF 428



#### 1.5.4 Erläuterungen zur Konzernrechnung

##### 1. Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Geschäftsjahr 2011 gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis. Es fanden jedoch Transaktionen und Umstrukturierungen innerhalb des Konsolidierungskreises statt. Es wurde die Liegenschaft Zürich, Albulastrasse/Hohlstrasse mittels Erwerbs der Aktien der Büha-Verwaltungs AG gekauft. Da die gekaufte Gesellschaft nicht der Definition eines Geschäftsbetriebes im Sinne von IFRS 3 entsprach, qualifizierte der Erwerb auch nicht als Unternehmenszusammenschluss, sondern stellte einen Kauf von Vermögenswerten dar. Mit Fusionsvertrag vom 17. Mai 2011 wurde die Büha-Verwaltungs AG mit der Mobimo AG fusioniert.

Im Rahmen einer Umstrukturierung wurden die Vermögenswerte der Mobimo Finance Ltd. auf die Mobimo Holding AG sowie die LO Holding Lausanne-Ouchy SA übertragen und die Gesellschaft anschliessend liquidiert. Weiter wurde die Beteiligung an der O4Real AG von der Mobimo Holding AG auf die LO Holding Lausanne-Ouchy SA übertragen.

Im Vorjahr fand mit Ausnahme der Übernahme der O4Real AG, deren Kauf nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 qualifizierte, keine Veränderung im Konsolidierungskreis statt. Für weitere Ausführungen bezüglich des Erwerbs der O4Real AG wird auf Erläuterung 19 Eigenkapital verwiesen. Ebenfalls 2010 hat Mobimo die sich noch im Publikum befindenden Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA im Rahmen eines Squeeze-out-Verfahrens kraftlos erklären lassen und die danach neu ausgegebenen Aktien vollständig übernommen. Anschliessend wurden die LO-Aktien dekotiert. Mit der Kraftloserklärung verloren die Inhaber der noch nicht angedienten LO-Aktien ihre Stellung als Beteiligte der Gesellschaft und erwarben stattdessen einen Anspruch auf die Auszahlung des Angebotspreises. Als Folge wurden die zu 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 252,1 Mio. (Vorjahr CHF 92,8 Mio.) flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,11 % (Vorjahr 0,28 %).

**3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	2011	2010
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	124	1 329
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber nahestehenden Personen	70	0
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten gegenüber Dritten	6 965	5 292
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	123	0
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	-914	-916
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6 368</b>	<b>5 705</b>

Unter den ausstehenden Kaufpreisen sind die sichergestellten Kaufpreisforderungen aus fertig erstellten und verkauften Liegenschaften der Promotion enthalten. In den ausstehenden Mietzinsen und Nebenkosten sind CHF 1,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,6 Mio.) Forderungen für Mietzinsen und CHF 5,2 Mio. (Vorjahr CHF 3,7 Mio.) für Nebenkosten und übrige Forderungen aus Liegenschaftsabrechnungen enthalten.

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

	2011	2010
Forderungen nicht fällig	5 663	5 106
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	448	397
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	129	9
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	128	193
<b>Total</b>	<b>6 368</b>	<b>5 705</b>

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

	2011	2010
<b>Einzelwertberichtigung</b>		
Bestand per 1. Januar	916	1 302
Veränderung Wertberichtigung	-2	-386
<b>Bestand per 31. Dezember</b>	<b>914</b>	<b>916</b>

Es bestehen am Abschlussstichtag keine Pauschalwertberichtigungen. Im Berichtsjahr wurden Einzelwertberichtigungen im Betrage von TCHF 2 aufgelöst (Vorjahr TCHF 386). Aufgrund von Erfahrungswerten erwartet Mobimo keine zusätzlichen Ausfälle.

#### 4. Sonstige Forderungen

	2011	2010
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	301	55
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	10 744	8 938
Forderungen WIR	396	396
Anzahlungen Landkäufe	672	7 348
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0	128
<b>Total sonstige Forderungen</b>	<b>12 113</b>	<b>16 865</b>

Die Position übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält CHF 10,6 Mio. (Vorjahr CHF 8,8 Mio.) Sicherstellungen gegenüber der öffentlichen Hand.

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

#### 5. Promotion (Liegenschaften)

	2011	2010
Bauland	57 405	40 342
Immobilien im Bau	153 027	180 645
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	108 576	65 850
<b>Total Promotion</b>	<b>319 008</b>	<b>286 837</b>

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. Im Berichtsjahr wurde Bauland in Luzern (Büttenenhalde), Meilen (Feldgütliweg) und Müllheim (Grüenegg) erworben.

Im Laufe des Jahres wurden die Projekte Wädenswil, Rötibodenstrasse und Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) fertig erstellt. Insgesamt wurden im Rahmen dieser zwei Projekte 69 Wohnungen zum Verkauf erstellt. 42 dieser 69 Wohnungen waren per 31. Dezember 2011 zu Eigentum übertragen. Bei den bereits im Vorjahr fertig erstellten Projekten Winterthur, Museumstrasse und Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental I) konnten alle im 2010 noch nicht übertragenen Wohnungen, insgesamt 23 Wohnungen, im Berichtsjahr zu Eigentum übertragen werden.

Ergänzend wurde eine Wohnliegenschaft in Aarau, Buchserstrasse sowie Stockwerkeinheiten in Egerkingen erworben.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von TCHF 12 (Vorjahr TCHF 696) für noch nicht verkaufte Objekte und Bauland.

#### 6. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2011	2010
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber Dritten	3 928	2 166
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber assoziierten Unternehmen	13	31
Sonstige Posten	812	812
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>4 753</b>	<b>3 009</b>



**7. Anlageliegenschaften**

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2011	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Anlageliegenschaften im Bau	2011 Total
<b>Verkehrswert am 1. Januar</b>	<b>1 234 893</b>	<b>202 829</b>	<b>270 946</b>	<b>1 708 668</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand am 1. Januar	1 104 274	184 195	252 387	1 540 856
Zugänge aus Käufen	34 242	0	9 500	43 742
Zugänge aus Investitionen	12 334	2 132	104 264	118 729
Abgänge	-74 970	0	-62	-75 032
Transfer von Immateriellen Anlagen	0	0	10 691	10 691
Transfer von / zu Sachanlagen	3 245	0	-4 155	-910
Transfer zwischen Segmenten	89 783	102 835	-192 618	0
<b>Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember</b>	<b>1 168 908</b>	<b>289 161</b>	<b>180 007</b>	<b>1 638 076</b>
<b>Neubewertung</b>				
Total am 1. Januar	130 618	18 634	18 559	167 811
Höherbewertungen	28 397	6 877	19 056	54 330
Tieferbewertungen	-9 369	-1 447	-2 320	-13 136
Abgänge	-11 521	0	-3	-11 524
Transfer zwischen Segmenten	10 300	22 035	-32 335	0
<b>Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember</b>	<b>148 425</b>	<b>46 100</b>	<b>2 957</b>	<b>197 482</b>
<b>Verkehrswert am 31. Dezember</b>	<b>1 317 333</b>	<b>335 261</b>	<b>182 964</b>	<b>1 835 558</b>
(Brandversicherungswert)	1 284 088	293 500	189 953	1 767 542

2010	Geschäfts- liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Anlageliegenschaften im Bau	2010 Total
<b>Verkehrswert am 1. Januar</b>	<b>1 232 806</b>	<b>135 007</b>	<b>237 785</b>	<b>1 605 598</b>
<b>Anlagekosten</b>				
Bestand am 1. Januar	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
<b>Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember</b>	<b>1 104 274</b>	<b>184 195</b>	<b>252 387</b>	<b>1 540 856</b>
<b>Neubewertung</b>				
Total am 1. Januar	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
<b>Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember</b>	<b>130 618</b>	<b>18 634</b>	<b>18 559</b>	<b>167 811</b>
<b>Verkehrswert am 31. Dezember</b>	<b>1 234 893</b>	<b>202 829</b>	<b>270 946</b>	<b>1 708 668</b>
(Brandversicherungswert)	(1 244 637)	(160 196)	(155 439)	(1 560 272)

Im Berichtsjahr wurden für CHF 43,7 Mio. folgende neue Grundstücke oder Anlageliegenschaften erworben:

Zürich, Hohlstrasse 485 / Albulastrasse 30 – 40	Geschäftsliegenschaft
Affoltern a. A., Obstgartenstrasse	Anlageliegenschaften im Bau

Aus dem Verkauf von acht Anlageliegenschaften und kleineren Landabtretungen zum Gesamtpreis von CHF 89,6 Mio. entstand ein Gewinn von CHF 2,5 Mio. (vgl. Erläuterung 26). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Bülach, Schlosserstrasse 4	Geschäftsliegenschaft
Cham, Alte Steinhauserstrasse 35	Geschäftsliegenschaft
Dietikon, Lerzenstrasse 12	Geschäftsliegenschaft
Frenkendorf, Parkstrasse 2	Geschäftsliegenschaft
Frenkendorf, Parkstrasse 6	Geschäftsliegenschaft
Oberglatt, Aspstrasse 12	Geschäftsliegenschaft
Tagelswangen, Ringstrasse 30, Lindauerstrasse 17	Geschäftsliegenschaft
Wohlen, Zentralstrasse 34	Geschäftsliegenschaft

**Unter Transfer sind folgende Liegenschaften aufgeführt:**

	von	nach
Horgen, Seestrasse 43	Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk)	Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4/6 (Administration)	Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Lausanne, Beau-Séjour 8	Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Lausanne, Côtes-de-Montbenon 16	Selbstgenutzte Liegenschaft	Geschäftsliegenschaften
Lausanne, Place de l'Europe 7	Selbstgenutzte Liegenschaft	Geschäftsliegenschaften
Lausanne, Place de l'Europe 6	Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Lausanne, Rue de Genève 7	Anlageliegenschaften im Bau	Selbstgenutzte Liegenschaften
Zürich, City West, Baufeld C	Immaterielle Anlagen	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Turbinenstrasse Mobimo Tower	Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften

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 Wohnliegenschaft im Bau Zürich, Turbinenstrasse Baufeld C; Zürich Manessestrasse 190/192 und Affoltern am Albis, Obfelderstrasse sowie die Geschäftsliegenschaften im Bau Aarau, Polygon (Industriestrasse, Baufeld 3); Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse; Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk); Lausanne, Avenue d'Ouchy 4/6 (Administration) und Lausanne, les Pépinières geführt.

Die Bilanzierung der Anlageliegenschaften beruht auf jährlich per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen unabhängigen Immobilienexperten. Die Verkehrswertgutachten per 31. Dezember 2011 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2011 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,76 % (Vorjahr 4,90 %), in einer Bandbreite von 4,1 % bis 8,0 % (Vorjahr 4,1 % bis 6,2 %), verwendet.

## 8. Sachanlagen

2011	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2011 Total
<b>Anschaffungswerte</b>			
Bestand am 1. Januar	18 939	1 844	20 783
Zugänge	44	569	613
Abgänge	0	-228	-228
Transfer zu Geschäftsliegenschaften	-3 545	0	-3 545
Transfer von Anlageliegenschaften im Bau	4 155	0	4 155
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>19 593</b>	<b>2 185</b>	<b>21 778</b>
<b>Abschreibungen</b>			
Bestand am 1. Januar	-2 530	-969	-3 498
Zugänge	-734	-381	-1 115
Abgänge	0	204	204
Transfer zu Geschäftsliegenschaften	300	0	300
<b>Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember</b>	<b>-2 963</b>	<b>-1 146</b>	<b>-4 109</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>16 630</b>	<b>1 039</b>	<b>17 668</b>
(Brandversicherungswert)	(13 753)	(1 039)	(14 792)

In den selbst genutzten Liegenschaften sind die Geschäftsliegenschaft Küsnacht, Seestrasse, sowie der selbst genutzte Teil der Liegenschaft Lausanne, Rue de Genève 7, enthalten. Die Geschäftsliegenschaften werden von der Mobimo Management AG als Verwaltungsgebäude genutzt. Die im Vorjahr als Verwaltungsgebäude in Lausanne genutzten Teilflächen in den Gebäuden Rue des Côtes-de Montbenon 16 und Place de l'Europe 7 wurden nach Bezug des neuen Gebäudes fremdvermietet.

Die übrigen Sachanlagen setzen sich zusammen aus Mobilien und Computer-Hardware. In den Sachanlagen sind keine Anlagen unter Finanzleasing enthalten.



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

## 9. Immaterielle Anlagen

2011	Kaufrechte / Bauprojekte	Software	2011 Total
<b>Anschaffungswerte</b>			
Bestand am 1. Januar	10 692	975	11 668
Zugänge	3 051	307	3 358
Abgänge	0	-603	-603
Transfer nach Anlageliegenschaften im Bau	-10 691	0	-10 691
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>3 051</b>	<b>680</b>	<b>3 731</b>
<b>Amortisation</b>			
Bestand am 1. Januar	0	-568	-568
Zugänge	0	-242	-242
Abgänge	0	603	603
<b>Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>-207</b>	<b>-207</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>3 051</b>	<b>473</b>	<b>3 524</b>

Im Berichtsjahr hat die Mobimo ein beurkundetes Kaufrecht für ein Grundstück in Merlischachen (SZ) erworben. Das im Vorjahr bilanzierte Bauprojekt Zürich-West (City West) wurde nach erfolgter Eigentumsübertragung zu den Anlageliegenschaften im Bau transferiert.

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

#### 10. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

	2011	2010
Beteiligung Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40 %)	5 332	4 295
Beteiligung Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50 %)	14 755	13 546
<b>Total</b>	<b>20 087</b>	<b>17 841</b>

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 du Centre SA ist ein Joint Venture mit der Vinci Park SA und ist eine Betriebsgesellschaft für Parkhäuser.

Finanzielle Eckdaten für das Geschäftsjahr 2011 (Basis 100 %):

	Flonplex SA 2011	Flonplex SA 2010	PC SA 2011	PC SA 2010
Aktiven	27 118	26 968	57 258	56 047
Verbindlichkeiten	13 789	16 230	27 748	28 956
Umsatz	12 517	12 669	6 188	5 842
Gewinn	2 591	2 278	2 419	3 205

**11. Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
<b>Finanzanlagen</b>		
Darlehen an Dritte	282	314
Darlehen an assoziierte Unternehmen	0	800
Nicht konsolidierte Beteiligungen (zur Veräusserung verfügbar)	1 871	1 838
<b>Total</b>	<b>2 153</b>	<b>2 952</b>

Die nicht konsolidierten Beteiligungen beinhalten hauptsächlich die Parking Saint-François SA.

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt verändert:

	2011	2010
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	3 017	8 830
Zugänge	34	5
Abgänge	-833	-5 426
Marktwertanpassung	0	975
Umgliederung in die zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte	0	-1 367
<b>Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember</b>	<b>2 218</b>	<b>3 017</b>
Wertberichtigungen		
Bestand am 1. Januar	-65	-65
<b>Kumulierte Wertberichtigungen am 31. Dezember</b>	<b>-65</b>	<b>-65</b>
<b>Nettobuchwert am 31. Dezember</b>	<b>2 153</b>	<b>2 952</b>

Die Abgänge beinhalten die Rückzahlung eines Darlehens an die Parking du Centre S.A. von CHF 0,8 Mio.

Die im Vorjahr in die zur Veräusserung gehaltenen Vermögenswerte umgegliederte Beteiligung an der Olmero AG wurde im 2011 veräussert.

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

	2011	2010
Baukredite auf Promotionen (Liegenschaften)	0	26 400
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 697	3 323
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden <sup>1</sup>	56 170	139 273
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>60 867</b>	<b>168 996</b>
Hypotheken	831 790	647 023
Wandelanleihe	170 000	168 108
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 001 790</b>	<b>815 131</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 062 657</b>	<b>984 128</b>

<sup>1</sup> inkl. Baukredite auf Liegenschaften im Bau

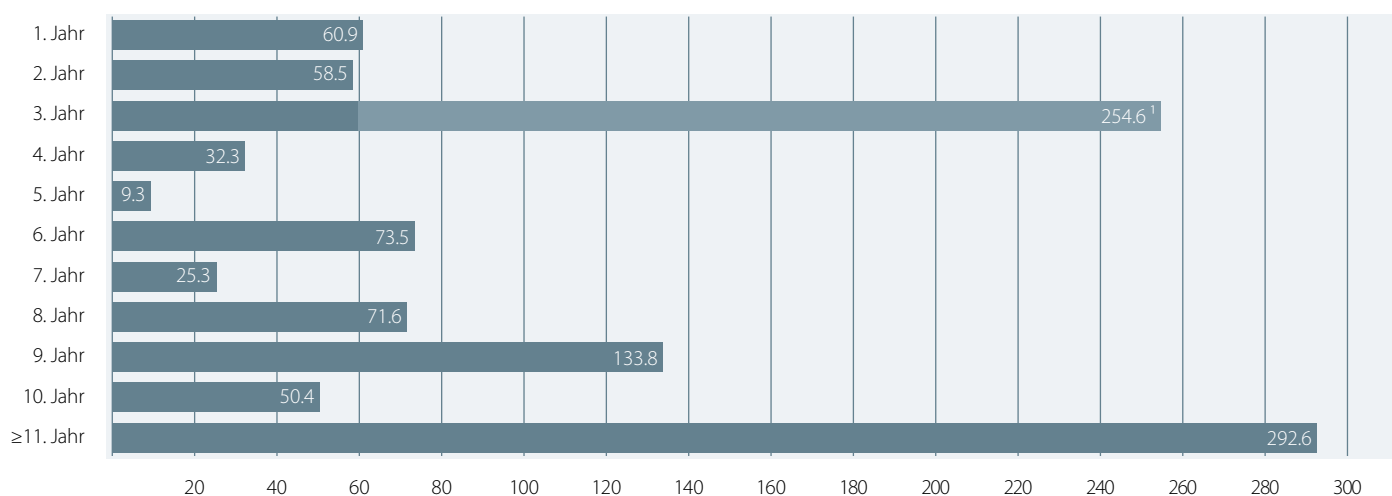
Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	2011	2010
2011	n/a	168 996
2012	60 867	59 393
2013	58 513	56 837
2014	254 574	251 293
2015	32 287	35 353
2016	9 348	4 432
2017	73 481	72 066
2018	25 254	34 839
2019	71 598	70 183
2020	133 754	132 748
2021	50 438	35 923
2022	53 623	52 165
2023	10 915	9 900
2024	1 015	n/a
2025 bis 2041	226 993	n/a
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 062 657</b>	<b>984 128</b>

Hypotheken im Betrag von CHF 56,2 Mio. (Vorjahr CHF 139,3 Mio.), welche im Folgejahr zur Rückzahlung fällig werden, sind den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zugeordnet, da per Bilanzstichtag noch keine formelle Vertragsverlängerung über das Jahr 2011 (bzw. 2010) hinaus vorliegt.



## Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen im sehr günstigen Zinsumfeld markant erhöht werden und beträgt per 31. Dezember 2011 9,2 Jahre (Vorjahr 5,1 Jahre).

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

	2011	2010
bis zu einem Jahr	60 867	168 996
bis 2 Jahre	58 513	59 393
bis 3 Jahre	254 574	56 837
bis 4 Jahre	32 287	251 293
bis 5 Jahre	9 348	35 353
mehr als 5 Jahre	647 069	412 255
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 062 657</b>	<b>984 128</b>

Die Zinssätze der Hypotheken wurden in der Vergangenheit 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 336 (Vorjahr TCHF 323). Per 31. Dezember 2011 und 2010 bestanden keine neuen solchen Refinanzierungsvereinbarungen, welche für Cash Flow Hedges verwendet wurden bzw. die abgesicherten Finanzverbindlichkeiten liefen bereits.

Mobimo hat für weitere Hypotheken im Betrag von CHF 238,3 Mio. separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Davon werden CHF 130 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Der Fair Value dieser Instrumente beträgt CHF –12,9 Mio. Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 108,3 Mio. (Vorjahr CHF 108,3 Mio.), welche nicht als Cash Flow Hedges eingestuft werden. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF –12,5 Mio. (Vorjahr CHF –8,4 Mio.) und die Zinssatz-Swaps mit positivem Wiederbeschaffungswert CHF 0 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.). Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2011 CHF –25,4 Mio. netto (Vorjahr CHF –8,2 Mio.).

<sup>1</sup> In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekendarverbindlichkeit die Wandelanleihe in der Höhe von CHF 175 Mio. mit Fälligkeit 30. Juni 2014 enthalten.

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekendarverbindlichkeiten 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, neuer Wandelpreis nach Kapitalerhöhung vom 6. 12. 2011 CHF 207.99
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 207.99. Der Wandelpreis wurde in Folge der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2011 und der daraus resultierenden Verwässerung angepasst, der ursprüngliche Wandelpreis betrug CHF 210.37 pro Namenaktie. Zu diesem Wandelpreis können unter der Wandelanleihe maximal 841 386 Namenaktien (vor der Kapitalerhöhung 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
<b>Wandelanleihe (Schuldkomponente)</b>	<b>167,2</b>
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
<b>Eigenkapitalkomponente netto</b>	<b>3,4</b>
<b>Rückstellungen für latente Steuern</b>	<b>0,6</b>
<b>Total Emissionserlös</b>	<b>171,2</b>

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 4,7 Mio. (Vorjahr CHF 2,1 Mio.) Finanzaufwand für die Wandelanleihe angefallen. Zusätzlich wurden CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 0,7 Mio.) Zinsen aus der Wandelanleihe auf den Promotionsobjekten und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert.

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2011 CHF 1 062,7 Mio. fix (Vorjahr CHF 950,3 Mio.) und CHF 0 Mio. (Vorjahr CHF 34,0 Mio.) variabel verzinslich (unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps). Als variabel gelten dabei Kredite mit einer Gesamtlaufzeit unter einem Jahr, als Baukredite gelten Objektfinanzierungen auf Bauprojekte.

Die durchschnittlichen Zinssätze der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps sind wie folgt:

	2011 in %	2010 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	3,26	3,03
– variabel verzinsliche	0,77	0,82
Baukredite:		
– fix verzinsliche	1,95	1,29
– variabel verzinsliche	0,83	–
<b>Total durchschnittlicher Zinssatz</b>	<b>3,02</b>	<b>2,93</b>

### 13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

### 14. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten von TCHF 154 (Vorjahr TCHF 2 177) stellen im Berichtsjahr hauptsächlich Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen dar, im Vorjahr waren zusätzlich Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuer und andere Positionen enthalten.

### 15. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von CHF 25,4 Mio. (Vorjahr CHF 25,2 Mio.) stellen Reservationszahlungen der Käufer von Promotionsliegenschaften vor der Eigentumsübertragung dar.

### 16. Passive Rechnungsabgrenzung

	2011	2010
Abgrenzungen Baufortschritt	13 672	2 426
Abgrenzungen aus Liegenschaftsabrechnungen	4 369	6 032
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	776	700
Sonstige Posten	9 633	10 763
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>28 450</b>	<b>19 921</b>

## 17. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

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

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	2011	2010
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	21 422	17 024
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	834	641
Zinsaufwendungen	592	590
Arbeitnehmerbeiträge	664	604
Ein- / ausbezahlte Leistungen	768	1 285
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	-1 026	1 278
<b>Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode</b>	<b>23 254</b>	<b>21 422</b>

Veränderung des Planvermögens	2011	2010
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	16 685	13 765
Erwartete Rendite auf Planvermögen	667	541
Arbeitgeberbeiträge	1 408	689
Arbeitnehmerbeiträge	665	604
Ein- / ausbezahlte Leistungen	768	1 285
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-858	-200
<b>Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode</b>	<b>19 335</b>	<b>16 685</b>

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

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	23 254	21 422	17 024	9 981	8 210
Marktwert des Planvermögens	-19 335	-16 685	-13 765	-7 936	-6 652
<b>Nettoverbindlichkeit</b>	<b>3 919</b>	<b>4 737</b>	<b>3 259</b>	<b>2 045</b>	<b>1 558</b>
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-2 228	-2 427	-950	-938	-440
<b>In der Bilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten</b>	<b>1 691</b>	<b>2 310</b>	<b>2 309</b>	<b>1 107</b>	<b>1 118</b>



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

Erfasster Nettovorsorgeaufwand	2011	2010
Laufender Dienstzeitaufwand	834	641
Zinsaufwand	592	590
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-667	-541
Erfassung versicherungsmathematischer (Gewinne) Verluste	30	0
<b>Nettovorsorgeaufwand</b>	<b>789</b>	<b>690</b>

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2012 betragen TCHF 772.

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

Entwicklung der Nettovorsorgeverpflichtung	2011	2010
Per 1. Januar	2 310	2 309
Nettovorsorgeaufwand der Firma	789	690
Arbeitgeberbeiträge	-1 408	-689
<b>Per 31. Dezember</b>	<b>1 691</b>	<b>2 310</b>

Erfahrungsgewinne und -verluste	2011	2010	2009	2008	2007
Effektiver Vermögensertrag	-192	341	204	-609	248
Effektiver Vermögensertrag in %	-1,0 %	2,0 %	2,0 %	-7,7 %	3,7 %
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen	858	200	160	956	-31
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen in %	4,4 %	1,2 %	1,9 %	12,0 %	-0,5 %
Erfahrungsverlust(-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten	-804	-1 066	194	-344	755
Erfahrungsverlust(-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten in %	-3,5 %	-5,0 %	1,8 %	-3,4 %	-9,2 %

Der effektive Ertrag auf dem Planvermögen betrug TCHF -192 (Vorjahr TCHF 341).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven 2011 in %	Erwarteter Ertrag 2011 in %	Planaktiven 2010 in %	Erwarteter Ertrag 2010 in %
Aktien	27 %	5,90 %	30 %	6,50 %
Obligationen und Anleihen	45 %	1,75 %	48 %	1,60 %
Immobilien	16 %	3,75 %	16 %	3,50 %
Alternative Anlagen	9 %	3,75 %	3 %	3,75 %
Andere	3 %	0,25 %	3 %	0,75 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>3,30 %</b>	<b>100 %</b>	<b>3,90 %</b>

Im Planvermögen per 31. Dezember 2011 sind weder Aktien der eigenen Firmen noch von der Firma genutzte Immobilien vorhanden.

Für den in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand wurden die folgenden Annahmen verwendet:

	1. 1. 2012	1. 1. 2011
Diskontierungssatz	2,7 %	2,8 %
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3,4 %	3,9 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3 %	1,3 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,5 %	0,5 %
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	2,0 %	2,5 %

## 18. Latente Steuern

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

	2011		2010	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Anlagelienschaften		110 438		103 091
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	320		490	
Sonstige Positionen	5 037	2 341	1 836	725
<b>Latente Steuern auf temporären Differenzen</b>	<b>5 357</b>	<b>112 778</b>	<b>2 326</b>	<b>103 816</b>
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	284			
<b>Latente Steuern total</b>	<b>5 641</b>	<b>112 778</b>	<b>2 326</b>	<b>103 816</b>
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-995	-995	-2 326	-2 326
<b>Latente Steuerguthaben / -verbindlichkeiten</b>	<b>4 647</b>	<b>111 784</b>		<b>101 490</b>

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

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

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Das erfasste Guthaben im Berichtsjahr von CHF 0,3 Mio. bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den Staats- und Gemeindesteuern von CHF 1,2 Mio. Des Weiteren bestehen nicht berücksichtigte Verlustvorträge im Umfang von CHF 0,9 Mio.

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

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

**19. Eigenkapital**

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 6. April 2011 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2010 von CHF 9.– pro Aktie beschlossen und am 13. April 2011 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.–.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1. Januar 2010	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
<b>Bestand 31. Dezember 2010</b>	<b>5 131 170</b>	<b>–1 071</b>	<b>5 130 099</b>
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	10 578		10 578
Rückkauf eigener Aktien		–71 736	–71 736
Abgabe für Kauf Liegenschaft (aktienbasierte Vergütung)		62 785	62 785
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		8 331	8 331
Verkauf eigener Aktien		300	300
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital für Kapitalerhöhung	1 028 350		1 028 350
Bezug eigener Aktien aus Kapitalerhöhung		–356	–356
<b>Bestand 31. Dezember 2011</b>	<b>6 170 098</b>	<b>–1 747</b>	<b>6 168 351</b>

Per 31. Dezember 2011 beträgt das Aktienkapital CHF 178,9 Mio. und setzt sich aus 6 170 098 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 29.– zusammen. Es werden 1 747 eigene Aktien gehalten.

Im Jahr 2011 wurden 10 578 Optionsrechte ausgeübt, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,3 Mio. führte.

Im Vorjahr erfolgte der Kauf der Liegenschaft Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 in Lausanne im Rahmen der Übernahme der O4Real AG. Der Kauf qualifizierte nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3, sondern als aktienbasierte Vergütung im Sinne von IFRS 2. Der Kaufpreis von max. CHF 18,3 Mio. war vollständig in Aktien geschuldet und wurde schrittweise in Abhängigkeit von der Entwicklung der Mietzinsen bezahlt. Der max. Kaufpreis wurde zum Erwerbszeitpunkt vollständig als Zugang in die Kapitalreserven erfasst. Im 2011 erfolgte die letzte Abgabe von Aktien, total wurden für den Erwerb der Liegenschaft 67 585 Aktien an die Verkäufer abgegeben, davon 62 785 Stück im 2011 und 4 800 Stück im 2010. Die Anschaffungskosten der am Markt zurückgekauften, an die Verkäufer abgegebenen, eigenen Aktien betrugen total CHF 14,3 Mio. (2011 CHF 13,4 Mio.; 2010 CHF 0,9 Mio.) und wurden per Abgabezeitpunkt den Kapitalreserven belastet.

Am 6. Dezember 2011 hat Mobimo 1 028 350 neue Namenaktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital ausgegeben. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Wahrung des Bezugsrechtes. Jeder bisherige Aktionär erhielt pro gehaltene Namenaktie ein Bezugsrecht. Fünf Bezugsrechte berechtigten zum Bezug einer neuen Mobimo-Namenaktie zum Preis von CHF 192.– je Aktie. Bis zum Ablauf der Bezugsrechtsperiode am 5. Dezember wurden 99,8% der Bezugsrechte ausgeübt. Die verbleibenden 1 959 Aktien wurden zum Preis von je CHF 206.– platziert. Das Aktienkapital hat sich damit nominal um CHF 29,8 Mio. erhöht. Der über den Nominalwert hinausgehende Betrag von total CHF 167,6 Mio. wurde den Kapitalreserven gutgeschrieben. Die Kosten der Kapitalerhöhung im Betrage von CHF 5,3 Mio. wurden den Kapitalreserven belastet und der daraus resultierende Steuereffekt von CHF 0,4 Mio. den Kapitalreserven gutgeschrieben. Insgesamt ergab sich damit eine Erhöhung von CHF 192,6 Mio.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 36,25 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 250 056 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.–, davon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,5 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, wonach der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innert einer Frist von längstens zwei Jahren durch Ausgabe von höchstens 1 171 650 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.– je Aktie um maximal CHF 34,0 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 18. April 2012 eine Ausschüttung von CHF 55,6 Mio. in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagen von CHF 9.– pro Aktie.



**Kapitalstruktur**

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
<b>Kapital per 31. Dezember 2011</b>			
Aktienkapital	178 933	6 170 098	29
Genehmigtes Kapital (bis 6. April 2013)	max. 33 978	1 171 650	29
Bedingtes Kapital	max. 36 252	1 250 056	29
<b>Kapitalveränderungen</b>			
Aktienkapital per 31. 12. 2005	192 411	2 600 145	74
Aktienkapital per 31. 12. 2006	225 346	3 466 860	65
Aktienkapital per 31. 12. 2007	243 232	4 343 425	56
Aktienkapital per 31. 12. 2008	204 230	4 345 323	47
Aktienkapital per 31. 12. 2009	192 035	5 053 552	38
Aktienkapital per 31. 12. 2010	148 804	5 131 170	29
Aktienkapital per 31. 12. 2011	178 933	6 170 098	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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2011	33 978	1 171 650	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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2011	36 252	1 250 056	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 der Effekte aus den ausstehenden Optionen unter der Annahme, dass sämtliche Optionen ausgeübt werden, und der potenziellen Aktien aus der Wandelanleihe.

	2011	2010
<b>Herleitung des Gewinns je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	5 130 099	5 049 179
Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	79 013	23 700
Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien	-6 486	1 353
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	5 202 626	5 074 232
Effekt der ausstehenden Optionen:		
– Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	22 402	82 106
– Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	-3 095	-12 830
Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	832 544	419 352
Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	6 054 477	5 562 860
Gewinn in TCHF	80 454	65 995
Erfolg aus Neubewertung in TCHF	-41 194	-29 132
Zurechenbare latente Steuern in TCHF	10 299	7 283
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	49 558	44 146
Effekt aus Verzinsung Wandelanleihe in TCHF	4 701	2 107
Zurechenbare Ertragssteuer in TCHF	-367	-164
Gewinn nach Eliminationen aus Wandelanleihe in TCHF	84 788	67 938
Gewinn exkl. Neubewertung, exkl. Effekte aus Wandelanleihe in TCHF	53 893	46 089
Gewinn je Aktie in CHF	15.46	13.01
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	14.00	12.21
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9.53	8.70
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	8.90	8.29
<b>Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie</b>		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	6 168 351	5 130 099
Anzahl ausstehender Optionen	17 610	28 188
Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	841 386	831 866
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	7 027 347	5 990 153
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF	1 174 183	971 339
Schuldkomponente Wandelanleihe	169 999	168 108
Latente Steuern auf Wandelanleihe	390	538
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	511	817
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	1 345 083	1 140 802
NAV je Aktie in CHF	190.36	189.34
NAV je Aktie verwässert in CHF	191.41	190.45

**21. Ertrag aus Vermietung Liegenschaften**

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

	2011	2010
Geschäftsliegenschaften	71 154	79 162
Wohnliegenschaften	15 775	10 631
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>86 929</b>	<b>89 793</b>
Promotion <sup>1</sup>	1 858	1 152
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>88 787</b>	<b>90 945</b>

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

**22. Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften**

	2011	2010
Geschäftsliegenschaften	9 743	10 208
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	333	-496
Wohnliegenschaften	2 444	1 905
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	83	40
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>12 603</b>	<b>11 656</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion	150	98
Debitorenverlust Promotion	0	-11
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>12 753</b>	<b>11 743</b>

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 im Vorjahr eine Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen enthalten.

**23. Erfolg aus Neubewertung**

	2011	2010
Höherbewertungen	54 330	39 728
Tieferbewertungen	-13 136	-10 597
<b>Erfolg aus Neubewertungen</b>	<b>41 194</b>	<b>29 132</b>

Von den CHF 41,2 Mio. Erfolg aus Neubewertung stammen 2011 CHF 20,7 Mio. aus der Fertigstellung von Liegenschaften im Bau für das eigene Portfolio und erfolgreichen Entwicklung der bestehenden Anlageliegenschaften Zürich, Stauffacherstrasse 41.

<sup>1</sup> Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

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

Insgesamt wurden 2011 65 Wohnungen und div. Nebenobjekte wie Parkplätze und Bastelräume zu Stockwerkeigentum übertragen. Dies führte zu einem Erlös von CHF 133 Mio.

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

Der Aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen	111 398	70 065
Veränderungen von Wertberichtigungen	-684	608
<b>Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>110 714</b>	<b>70 673</b>



## 26. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

	2011	2010
Verkaufserlös Anlageobjekte	89 631	116 650
Anlagewert	-86 556	-110 180
Verkaufskosten	-591	-1 033
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>2 484</b>	<b>5 437</b>

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

## 27. Sonstige Erlöse

	2011	2010
Sonstige Erlöse	907	939
Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	0	2
<b>Total Sonstige Erlöse</b>	<b>907</b>	<b>941</b>

In den sonstigen Erlösen sind u.a. Erlöse aus der Bewirtschaftung von Drittimmobilien in Lausanne enthalten.

## 28. Personalaufwand

	2011	2010
Gehälter	10 831	9 580
Sozialversicherung	1 095	1 050
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	142	139
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	789	690
Entschädigung Verwaltungsrat	1 496	1 885
Erfolgsbeteiligung und Optionsprogramm	3 034	2 302
Externe Weiterbildungskosten	110	135
Sonstiger Personalaufwand	557	1 937
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>18 054</b>	<b>17 717</b>
Personalbestand per 31. Dezember (Vollzeitstellen)	84,1	75,1
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	78,9	64,2

## 29. Betriebsaufwand

	2011	2010
Raumkosten	126	66
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	250	111
Kapitalsteuern	281	319
Sonstiger Betriebsaufwand	4 885	4 079
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>5 542</b>	<b>4 575</b>

Im sonstigen Betriebsaufwand ist ein Verlust von TCHF 20 aus dem Verkauf von Sachanlagen enthalten.

## 30. Verwaltungsaufwand

	2011	2010
Beratungsaufwand	1 852	2 046
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	510	368
Sonstiger Verwaltungsaufwand	320	527
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>2 683</b>	<b>2 940</b>

## 31. Abschreibungen und Amortisationen

	2011	2010
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	381	367
Abschreibungen auf selbst genutzten Liegenschaften	734	730
Amortisation auf immateriellen Anlagen	242	274
<b>Total Abschreibungen und Amortisationen</b>	<b>1 356</b>	<b>1 372</b>

Die Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen bestehen aus den ordentlichen Abschreibungen für Mobiliar und Hardware. Die Abschreibungen auf selbst genutzten Liegenschaften umfassen die ordentlichen Abschreibungen der Liegenschaft Küsnacht, Seestrasse sowie der selbst genutzten Liegenschaften Rue de Genève 7 (ab September) sowie Place de l'Europe 7 und Rue de Côtes-de-Montbenon 16 (beide bis August) in Lausanne.

## 32. Finanzerfolg

	2011	2010
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	223	261
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	200	20
Zinsen aus Darlehen an assoz. Unternehmen	17	24
<b>Total Zinsertrag</b>	<b>440</b>	<b>305</b>
Dividendenerträge von Beteiligungen	107	101
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	0	180
Gewinn aus Veräusserung von Finanzanlagen	975	0
Sonstige Erträge	0	66
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1 523</b>	<b>652</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand	-28 093	-25 102
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	-4 248	-2 295
Sonstige Finanzaufwendungen	-132	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-32 472</b>	<b>-27 397</b>
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-30 949</b>	<b>-26 745</b>

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Baukreditzinsen von total CHF 2,2 Mio. (Vorjahr CHF 2,5 Mio.) unter Promotion und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,91 % (Vorjahr 1,75 %).

## 33. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
<b>Total Aufwand für laufende Steuern</b>	<b>6 193</b>	<b>9 042</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Veränderung latente Steuern	7 985	3 312
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-284	495
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-1 981	-907
<b>Total Aufwand für latente Steuern</b>	<b>5 720</b>	<b>2 900</b>
<b>Total Aufwand für Ertragsteuern</b>	<b>11 913</b>	<b>11 942</b>

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von CHF -5,4 Mio. (Vorjahr CHF -1,4 Mio.) für Ertragssteuern aus den Vorperioden enthalten. Bei der Berechnung der laufenden Ertragssteuern gelangen die effektiv gültigen Steuersätze zur Anwendung.

Im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) enthalten sind laufende Steuererträge von CHF 2,9 Mio. aus der Berücksichtigung der Verluste der als Cash-Flow Hedging eingestufteten Finanzinstrumente (Swaps). Direkt im Eigenkapital erfasst ist der positive Steuereffekt von CHF 0,4 Mio. bei den laufenden Steuern resultierend aus der Verbuchung der Kosten der Kapitalerhöhung im Eigenkapital.

Bezüglich der latenten Steuern sowie der im sonstigen Ergebnis erfassten latenten Steuern siehe Erläuterung 18.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2011	2010
Konzernergebnis vor Steuern	92 367	77 949
Anwendbarer Steuersatz	25 %	25 %
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	23 092	19 487
Steuerlich nicht wirksame Aufwände / Erträge	1 527	-1 512
Bildung / Auflösung laufender Steuern für Vorjahre	-5 412	-1 396
Nichtansatz von Verlustvorträgen	900	0
Aktivierung von latenten Steuerguthaben	-3 667	0
Aufwände / Erträge, die zu einem tieferen / höheren Steuersatz wirksam sind	-2 637	-3 469
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-1 981	-907
Übrige Effekte	91	-261
<b>Total Steuern</b>	<b>11 913</b>	<b>11 942</b>

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

Hauptgrund für die tiefe Steuerquote im Geschäftsjahr 2011 ist die Umsetzung des Urteils des Schweizerischen Bundesgerichts vom 4. April 2011, mit welchem ein jahrelanger Rechtsstreit zwischen der Mobimo AG («Mobimo») und der Stadt Zürich beendet werden konnte. Es ging dabei um die Geltendmachung von Aufwendungen und Verlustverrechnungen im Zusammenhang mit der Veranlagung von Grundstücksgewinnsteuern. Aufgrund des für Mobimo positiv ausgefallenen letztinstanzlichen Entscheides konnten Steuerrückstellungen im Umfang von CHF 5,5 Mio. aufgelöst werden. Mit den lokalen Steuerbehörden bestehen im Bezug auf die konkrete Umsetzung des Bundesgerichtsurteils noch offene Punkte, die sich derzeit in Abklärung befinden.

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

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2011	2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	303	267
Promotion	57 568	116 673
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	1 773 408	1 594 259
Selbst genutzte Liegenschaften	16 630	16 409
<b>Buchwert der verpfändeten Aktiven</b>	<b>1 847 909</b>	<b>1 727 608</b>

Es handelt sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, welche zum Teil oder vollständig zur Sicherung von hypothekarischen Finanzierungen der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 892,6 Mio. (Vorjahr CHF 816,0 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 12).

## 35. Operatives Leasing

## Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2011	2010
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	50	71
Miet- und Leasingverpflichtungen 2 bis 5 Jahre	0	6
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
<b>Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen</b>	<b>50</b>	<b>77</b>

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

Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen TCHF 83 (Vorjahr TCHF 69).

## Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2011	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	61 664	3 749	65 413
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	173 403	2 152	175 555
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	197 628	711	198 338
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>432 695</b>	<b>6 612</b>	<b>439 306</b>

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
<b>Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>360 643</b>	<b>3 758</b>	<b>364 401</b>

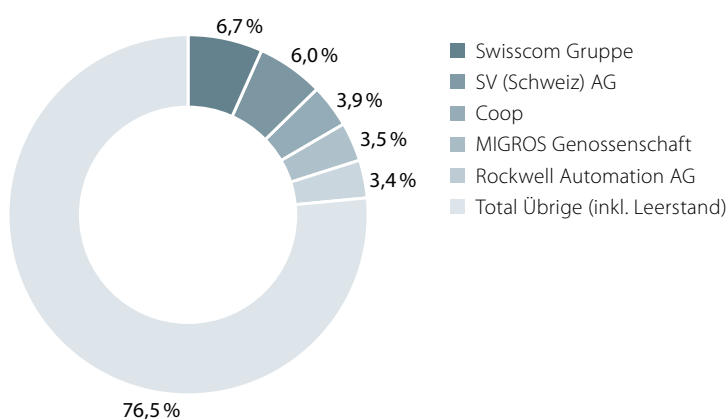
Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinsatz gebunden. Per 31. Dezember 2011 stammen 80,1 % (CHF 72,6 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die grosse Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100%-Anpassung an den Index.



Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

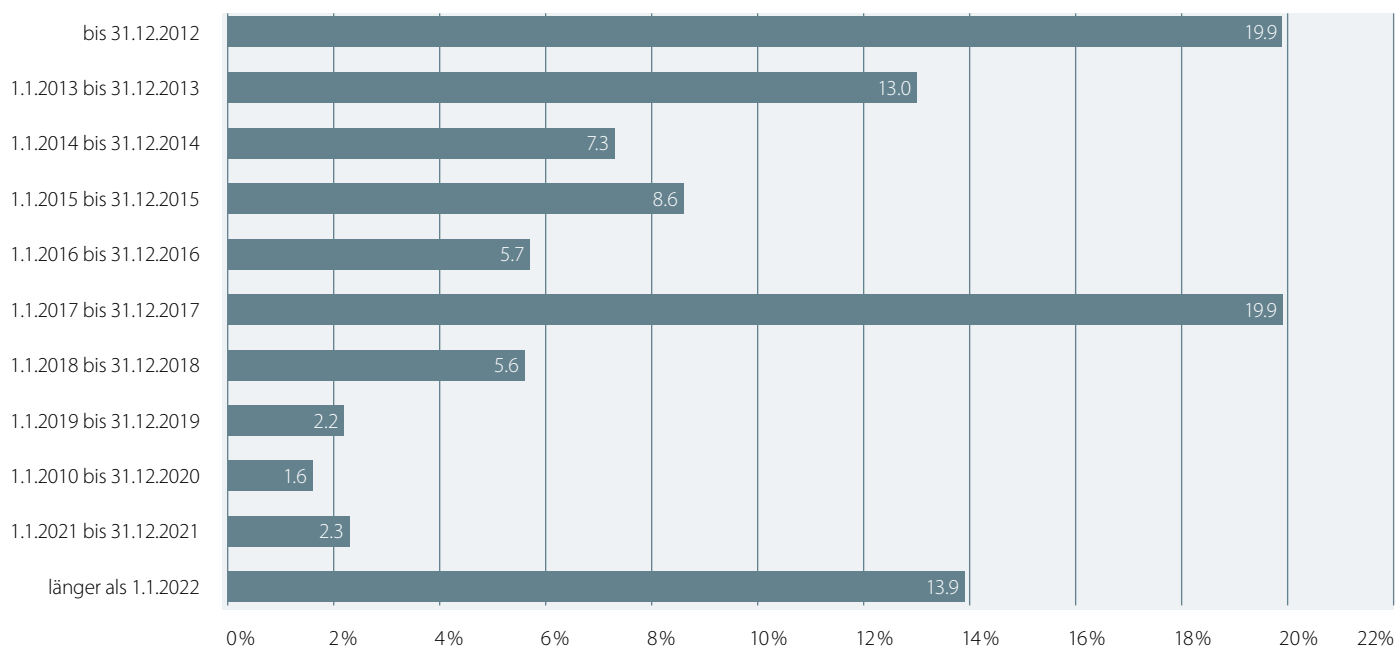
Name des Mieters	2011 Anteil in %	2010 Anteil in %
Swisscom-Gruppe	6,7	7,0
SV (Schweiz) AG	6,0	n/a
Coop	3,9	3,8
MIGROS Genossenschaft	3,5	3,3
Rockwell Automation AG	3,4	3,8

Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31. 12. 2011)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind aus Erläuterung 21 ersichtlich.

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse (per 31. Dezember 2011)



## 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 «9. Risikobeurteilung» gemäss Art. 663b Ziffer 12 OR).

### 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 diesen 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 2011	Buchwerte 2010
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	252 059	92 773
Forderungen aus Lieferung und Leistung	6 368	5 704
Sonstige Forderungen <sup>1</sup>	449	587
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>2</sup>	3 278	1 765
Derivative Finanzinstrumente	0	180
Finanzanlagen (Darlehen)	282	1 114
<b>Total</b>	<b>262 436</b>	<b>102 123</b>

### 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.

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

<sup>2</sup> Ohne vorausbezahlte Kosten

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.

2011	Buchwert	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
<b>Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	6 456	6 456		6 456			
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	154	154		154			
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>3</sup>	23 325	23 325		23 325			
Finanzverbindlichkeiten	1 062 657	1 268 555	63 073	126 185	70 131	421 017	588 149
<b>Derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Zinssatz-Swaps	25 358	37 060	431	1 088	4 526	15 740	15 275
<b>Total</b>	<b>1 117 950</b>	<b>1 335 550</b>	<b>63 504</b>	<b>157 208</b>	<b>74 657</b>	<b>436 757</b>	<b>603 424</b>

2010	Buchwert	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
<b>Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	5 163	5 163		5 163			
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	579	579		579			
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>3</sup>	4 229	4 229		4 229			
Finanzverbindlichkeiten	984 128	1 128 467	42 646	93 963	153 146	446 898	391 813
<b>Derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Zinssatz-Swaps	8 403	8 971	178	350	1 320	4 697	2 426
<b>Total</b>	<b>1 002 501</b>	<b>1 147 408</b>	<b>42 824</b>	<b>104 284</b>	<b>154 466</b>	<b>451 594</b>	<b>394 239</b>

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

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

<sup>3</sup> Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen

**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.

**Zinsänderungsrisiko**

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

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen zum grössten Teil Kredite zur Finanzierung der Anlageliegenschaften sowie von Entwicklungsprojekten (Promotion). Bei Anlageliegenschaften wird dem Zinsrisiko in der Regel durch den Abschluss von langjährigen Festzinshypotheken Rechnung getragen. Es werden nach Bedarf auch derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung eingesetzt. Per Bilanzstichtag bestehen keine kurzfristigen Baukredite auf Promotionen (Vorjahr CHF 26,4 Mio.).

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 bzw. mittels derivativer Finanzinstrumente.

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).

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.

#### **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 durch die Fair-Value-Änderung der nicht als Hedge Accounting eingestuften Swaps um CHF 6,2 Mio. (Vorjahr CHF 6,2 Mio.) erhöht. Für die als Hedge Accounting eingestuften Swaps hätte sich durch die Fair-Value-Änderung das sonstige Ergebnis (Eigenkapital) um CHF 24,5 Mio. (Vorjahr CHF 0) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das Konzernergebnis sowie das sonstige Ergebnis 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 Finanzverbindlichkeiten dem zinsbedingten Cashflow-Risiko ausgesetzt. Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das Konzernergebnis um CHF 0 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 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 für die festverzinslichen Hypotheken um CHF 87,4 Mio. (Vorjahr CHF 53,7 Mio.) über dem Bilanzwert. Grund hierfür ist, dass per 31. Dezember 2011 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. Für die kotierte Wandelanleihe liegt der Fair Value, welcher dem Schlusskurs der Börse entspricht, um CHF 9,0 Mio. (Vorjahr CHF 12,6 Mio.) über dem Bilanzwert.

**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 2011 zwischen 0,57 % und 2,00 % (Vorjahr zwischen 0,70 % und 2,96 %).

**Fair-Value-Hierarchie**

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per 31. Dezember 2011 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.

2011	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-25 358	0
Finanzanlagen (zum Verkauf gehaltene Anlagen)	0	0	0
Zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0
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

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 2011 wie folgt verändert:

	2011	2010
Bestand 1. Januar	3 205	2 230
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Gewinne und Verluste	0	975
Verkauf der Beteiligung Olmero AG	-1 367	0
Abgang, da neu zu Anschaffungskosten bewertet	-1 838	0
Bestand 31. Dezember	0	3 205

Im Rahmen der Kaufpreiszurordnung (PPA) des Erwerbes der LO-Gruppe wurde für die Beteiligung an der Parking Saint-François S.A. ein entsprechender Fair Value ermittelt und erfasst. Da jedoch zu wenige Informationen zur regelmässigen, verlässlichen Bestimmung eines aktuellen Fair Values vorhanden sind, wird die Beteiligung neu als Eigenkapitalinstrument bewertet und zu Anschaffungskosten klassiert. Im Weiteren wurde im Berichtsjahr die Beteiligung an der Olmero AG verkauft. Für weitere Details siehe Erläuterung 11 Finanzanlagen.

### 36.5 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

	Buchwert 2011	Buchwert 2010
<b>Darlehen und Forderungen</b>		
Flüssige Mittel	252 059	92 773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6 368	5 705
Sonstige Forderungen <sup>1</sup>	449	587
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>2</sup>	3 278	1 765
Finanzanlagen (Darlehen)	282	1 114
<b>Total Darlehen und Forderungen</b>	<b>262 436</b>	<b>101 944</b>
<b>Zu Handelszwecken gehaltene Finanzanlagen</b>		
Derivative Finanzinstrumente	0	180
<b>Zur Veräusserung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
Zur Veräusserung gehaltene Vermögenswerte	0	1 367
Finanzanlagen (Beteiligungen)	1 871	1 838
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>3</sup>	6 456	5 163
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>4</sup>	154	579
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>5</sup>	23 325	9 296
Finanzverbindlichkeiten	1 062 657	984 128
<b>Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten</b>	<b>1 092 592</b>	<b>999 166</b>
<b>Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten</b>		
Derivative Finanzinstrumente	12 471	8 403
<b>Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten</b>		
Derivative Finanzinstrumente	12 887	0

### 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 geht ein gemäss Anlagerichtlinien nicht zu unterschreitender Eigenkapitalanteil von 40 % der Bilanzsumme einher. Weiter schüttet Mobimo konstant eine hohe Dividende aus. Die Dividendenrendite (Nennwertrückzahlung) der letzten fünf Jahre beträgt im Durchschnitt rund 5,1 % (Vorjahr 5,2 %). Die Eigenkapitalrendite betrug per Ende 2011 8,5 % (Vorjahr 7,1 %) (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.

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

<sup>2</sup> Ohne vorausbezahlte Kosten

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

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

<sup>5</sup> Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen

### 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 einer 5 % Eigenkapitalrendite, am, nach Abzug der Hurdle, verbleibenden konsolidierten Jahresgewinns ein 7 %-Anteil, im Umfang von mindestens 50 % in 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 2011 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 7 392 Aktien als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit TCHF 1 538, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2011 von CHF 208.– pro Aktie, erfasst. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Quote von 60 % zur Anwendung gelangt.

Im Jahr 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	2011	2010
– 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
<b>Total ausgegebene Optionen</b>		<b>117 554</b>	<b>117 554</b>
Ausgeübte Optionen		99 944	89 366
Verfallene Optionen		0	0
<b>Total ausstehende Optionen 31. Dezember</b>		<b>17 610</b>	<b>28 188</b>
<b>Ausübbare Optionen</b>		<b>0</b>	<b>3 898</b>

Basierend auf der seit dem Geschäftsjahr 2009 gültigen Regelung 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 2011 Vergütungen in Höhe von CHF 1,0 Mio. in bar und CHF 0,4 Mio. in Form von Aktien (1 708 Stück) ausgerichtet.

Bis zum 31. Dezember 2009 galt für die Geschäftsleitung und Mitarbeiter bzw. 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 Umfang 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 Neuordnung 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 hatte sich der Ausübungspreis im Vorjahr von CHF 38.– auf CHF 29.– reduziert. Im Geschäftsjahr 2011 wurde keine Nennwertreduktion durchgeführt, damit bleibt der Ausübungspreis unverändert bei CHF 29.–.

Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten individuelle 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.

### 38. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2011 bestehen insgesamt im Betrag von CHF 72,1 Mio. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben. Die Verpflichtungen stammen aus den Anlageliegenschaften im Bau Zürich City West Baufeld C, Lausanne «La Poste», Aarau Polygon, Affoltern am Albis Obstgartenstrasse und Regensdorf Schulstrasse.

### 39. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

### 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	2011	2010
Pensionskasse des Kantons Zug	3,40 %	3,41 %
Familie Dr. Alfred Meili <sup>1</sup>	–	3,19 %

<sup>1</sup> Durch die Veräusserung von Aktien zu Beginn des Jahres 2011 unterschreitet die Aktionärsgruppe Dr. Alfred Meili per Stichtag 2011 die 3 %-Schwelle.

**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):

	2011	2010
Verwaltungsräte / Geschäftsleitung	6 173	5 505
davon entfallen auf		
– Gehälter	3 733	3 900
– Sozialleistungen	548	502
– aktienbasierte Vergütungen	1 892	1 103

Im Jahr 2009 wurde die Entschädigung des Verwaltungsrates neu geregelt und das bestehende Optionsprogramm (vgl. Erläuterung 37) abgelöst. Ab dem Geschäftsjahr 2010 wurde auch für die Geschäftsleitung das Optionsprogramm durch das neue Reglement zur Gewinnbeteiligung der Geschäftsleitung (vgl. Erläuterung 37) abgelöst.

Gewinnbeteiligung GL / Entschädigung VR 2010

5 651 Aktien

Gewinnbeteiligung GL / Entschädigung VR 2011

9 100 Aktien

Weitere Details zum Reglement zur Gewinnbeteiligung der Geschäftsleitung sind aus Erläuterung 37 ersichtlich.

Es bestehen folgende weitere Beziehungen zu den nahestehenden Personen:

In der Erfolgsrechnung sind unter Aufwand aus Steuerberatung zugunsten der Steuer- und Rechtsberatungskanzlei weber schaub & partner ag TCHF 488 enthalten. TCHF 27 entfallen auf Beratungsdienstleistungen der Immopoly Sàrl, TCHF 10 auf erbrachte Dienstleistungen beim Verkauf von Anlageliegenschaften durch Paul Schnetzer und TCHF 6 auf Dienstleistungen der Holenstein Rechtsanwälte. Im Rahmen des Wahlkampfes um die Ständeratswahlen erhielt ein Unterstützungskomitee für Georges Theiler eine Spende in Höhe von TCHF 40. Im Mobimo Tower erwarben Dr. C. Caviezel und U. Ledermann je eine Wohnung zu CHF 2,4 Mio. bzw. CHF 1,3 Mio. Diese Appartements werden als Musterwohnungen genutzt und gemietet, so dass Mobimo einen Beitrag von TCHF 100 bzw. TCHF 50 für die Innenausstattung und die Einrichtung erbrachte und Mietzins in Höhe von TCHF 27 an Dr. C. Caviezel und TCHF 15 an U. Ledermann bezahlte. Das Mietverhältnis mit U. Ledermann endete im Januar 2012 und Mobimo erwartet eine Aufhebung des weiteren Mietverhältnisses zum 30. September 2012. Nicht erfolgswirksame Zahlungen wurden in Höhe von TCHF 176 für Bauprojekt-Dienstleistungen von OloOm Sàrl aktiviert und TCHF 3 wurden für Steuerberatung im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung durch weber schaub & partner im Eigenkapital berücksichtigt.

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	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs- methode
Mobimo Holding AG	Luzern	178 933		V
Mobimo AG	Küsnacht	72 000	100,00	V
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	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 <sup>1</sup>	nicht kons.
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	V

V = Vollkonsolidierung

E = Equity-Bewertung

nicht kons. = nicht konsolidiert

Im Rahmen einer Umstrukturierung wurden im Berichtsjahr die Vermögenswerte der Mobimo Finance Ltd. auf die Mobimo Holding sowie die LO Holding Lausanne-Ouchy übertragen und die Gesellschaft anschliessend liquidiert.

Die Beteiligung an der O4Real wurde am 14. Juni 2011 mittels Sacheinlage zur LO Holding Lausanne-Ouchy SA transferiert.

Die Beteiligung an der Olmero AG wurde im März 2011 veräussert.

## 43. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 20. Februar 2012 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 18. April 2012.

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 2011 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

<sup>1</sup> Die Stimmenanteile betragen 5 %

## 2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

### 2.1 ANGABEN ZUR PROMOTION

Ort	Adresse	Grund- stücks- fläche in m²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
<b>Bauland</b>					
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Nein		April 07
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Nein		Nov 08
Luzern	Büttenenhalde	7 115	Nein		Dez 11
Meilen	Feldgüetliweg	2 660	Nein		Aug 11
Müllheim	Grüenegg	10 500	Nein		März 11
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Nein		Mai 10
		<b>35 437</b>			
<b>Immobilien im Bau</b>					
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 (Wisental II)	7 047	Nein		Nov 05
Zürich	Hinterbergstrasse 53	1 465	Nein		Juli 10
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld A	5 144	Nein		Mai 11
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld B	5 965	Nein		Mai 11
		<b>40 822</b>			
<b>Fertig gestellte Immobilien</b>					
Aarau	Buchserstrasse 8	241	Nein		März 11
Egerkingen	Einschlagstrasse	8 729	Nein		März 11
Horgen	Stockerstrasse 27 – 29	5 490	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42	7 633	Nein		Nov 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Nein		Nov 06
Luzern	Guggistrasse 10/12/12a²	3 004	Nein	1979	Juli 07
St. Moritz	Via Maistra 29²	557	Nein		Juli 10
Wädenswil	Rötibodenstrasse	3 740	Nein		Okt 07
Zürich	Im Brächli 5/7/9²	2 144	Nein	1955	Aug 09
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 08
		<b>35 858</b>			

<sup>1</sup> Status: beurkundeter Kaufvertrag

<sup>2</sup> Umwandlungsobjekte

<sup>3</sup> Verkauf als Projekt

Projektbeschreibung	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31.12.2011	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 31.12.2011 in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2011 <sup>1</sup>
n.a. <sup>3</sup>	offen	in Planung	n.a. <sup>3</sup>	12 868	offen
8 STWE	offen	in Planung	2012 / 2013	17 708	0 / 8
offen	offen	in Planung	offen	5 298	offen
12 STWE	25 499	Bauprojekt	2012 / 2014	9 597	0 / 12
offen	offen	in Planung	offen	1 861	offen
offen	offen	in Planung	offen	10 073	offen
	<b>25 499</b>			<b>57 405</b>	
33 STWE	34 609	Bauprojekt	2010 / 2012	24 099	18 / 33
24 STWE	27 635	Bauprojekt	2010 / 2012	19 014	4 / 24
3 MFH	18 000	Bauprojekt	2010 / 2012	13 597	3 / 3 MFH
43 STWE	51 845	Bauprojekt	2011 / 2013	24 946	7 / 43
11 STWE	25 570	Bauprojekt	2011 / 2013	13 803	9 / 11
63 STWE	59 755	Bauprojekt	2011 / 2013	25 209	11 / 63
81 STWE	75 465	Bauprojekt	2011 / 2013	32 359	12 / 81
	<b>267 309</b>			<b>153 027</b>	
Wohnhaus	offen	in Planung	offen	470	offen
4 STWE	offen	im Verkauf	offen	4 756	0 / 4
39 STWE	41 341	im Verkauf	2007 / 2009	14	39 / 39
47 STWE	60 218	im Verkauf	2008 / 2010	6	47 / 47
4 STWE	9 091	im Verkauf	2009 / 2010	1 500	3 / 4
9 STWE	15 936	im Verkauf	2008 / 2011	20	9 / 9
offen	offen	in Planung	2013 / 2014	15 579	offen
16 STWE	25 114	Bauprojekt	2010 / 2011	1 415	15 / 16
17 STWE	25 078	in Planung	2011 / 2014	8 175	0 / 17
53 STWE	173 756	im Verkauf	2008 / 2011	76 641	30 / 53
	<b>376 102</b>			<b>108 576</b>	

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

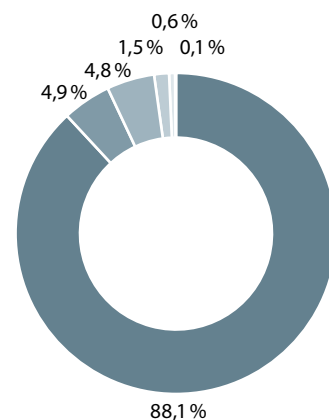
Am 31. Dezember 2011 waren  
23 Promotionen bilanziert, davon

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

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
- Kanton Solothurn
- Kanton Thurgau
- Kanton Aargau



## 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
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Herisau	Obstmarkt 1	Juli 2008	1984	2008
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept 2005	1987	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	April 2007	2007	
Kreuzlingen	Romanshorneerstrasse	Nov 2006	n/a	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	2008
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	2002
Lausanne	Place de l'Europe 6	Nov 2009	1905	2011
Lausanne	Place de l'Europe 7	Nov 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8	Nov 2009	1911	1989
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 7	Nov 2009	1932	2011
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	2008	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Nov 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov 2009	2007	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Nov 2009	2007	
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	2001/2010
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	März 2007	2007	

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2011 in % vom Marktwert

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

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2011 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31. 12. 2011 in %
26 800		7,5	2 001	10,8	8,9
27 010		7,3	1 967	0,0	0,0
17 790		7,8	1 379	12,4	16,6
27 470		5,6	1 552	2,4	2,3
2 933		6,3	183	0,0	0,0
11 160		6,6	739	12,5	10,7
27 280		6,7	1 828	6,7	8,0
21 480		6,3	1 358	5,7	4,9
16 230		6,6	1 070	8,5	10,4
7 962		6,5	517	0,2	0,0
6 488		2,7	173	0,0	0,0
11 530		6,1	698	0,0	0,0
65 560		5,6	3 678	1,0	1,2
6 410		5,0	324	0,0	0,0
1 884		4,3	81	0,0	n/a
37 480		8,1	3 033	17,3	21,3
4 275		4,9	210	0,0	n/a
7 314		5,5	400	0,0	n/a
22 250		6,0	1 344	13,9	15,0
10 040		6,7	676	0,0	0,0
5 270		5,7	298	0,0	0,0
7 796		5,8	454	0,0	0,0
6 609		5,7	374	0,0	0,0
19 320		6,5	1 253	0,0	0,0
22 550		5,8	1 307	0,0	0,0
29 610		5,3	1 579	0,0	0,0
18 560		7,4	1 371	0,2	0,6
6 865		6,3	430	1,5	1,1
11 260		7,6	854	0,0	0,0
6 394		5,3	341	0,5	0,8
7 865		6,7	528	0,7	1,4
5 009		6,2	308	0,0	0,0
1 705		4,6	79	0,0	n/a
2 070		3,6	74	0,0	n/a
5 020		6,8	342	0,0	0,0
14 560		5,7	828	0,0	4,2
11 310		6,3	714	0,0	0,0
47 920		6,7	3 193	0,0	0,0
21 740		5,6	1 219	0,0	0,0
13 680		4,0	551	3,7	6,3
30 470		6,1	1 866	0,0	0,0
29 380		5,7	1 677	1,0	2,2
10 480		4,8	502	0,2	0,9
13 740		5,3	725	0,0	0,0



## 2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

### 2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Renovations- jahr
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	2002/2006
St. Gallen	Wassergasse 42/44	Feb 2004	1966	2000
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Feb 2004	1998	
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 1999	1994	2002
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 2006	1881	2002/2005
Zürich	Friedaustasse 17	Okt 1998	1968	
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Nov 1999	1974	2001/2008
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Sept 2006	1958/1975	
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 1999	1972	2011
Zürich	Schiffände 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	2011
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	März 2002	1963/1968/1985	
Zürich	Turbinenstrasse (Mobimo Tower, Hotel)	Mai 2008	2011	
Zürich	Witikonstrasse 311/311b	Sept 1997	1992	
<b>60</b>	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			
Aarau	Baufeld 1 – Torfeld Süd	Juni 2001 / Aug 2008	1967/1984	
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	
Kriens	Mattenhof (Bauland)	März 2005	n/a	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Mai 2010	1962	
Lausanne	Rue de Genève 19	Nov 2009	1893	2002
Lausanne	Rue de Genève 21	Nov 2009	1902	
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov 2009	1915	2005
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	2004
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov 2009	1963	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 2001	1982	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 2001	1976	
Zürich	Albulastrasse / Hohlstrasse	Feb 2011	1896	
<b>17</b>	<b>Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			
<b>77</b>	<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>			

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2011 in % vom Marktwert

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

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2011 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31. 12. 2011 in %
12 230		7,0	859	8,0	6,7
17 280		6,2	1 075	0,0	1,7
4 306		6,0	260	0,0	0,0
15 200		6,4	973	26,6	32,3
13 420		5,9	792	0,0	0,0
20 030		7,3	1 458	9,8	7,9
19 280		4,7	897	0,0	0,0
8 146		6,5	531	0,0	0,0
57 210		5,7	3 258	0,2	0,0
13 810		7,1	982	6,9	5,0
20 170		6,6	1 333	5,8	5,1
6 813		4,9	331	0,0	0,0
47 970		5,0	2 379	0,0	0,0
14 400		6,6	954	2,3	6,2
129 180		4,2	5 400	0,0	0,0
8 376		6,5	565	1,5	0,0
<b>1 116 710</b>	<b>972 170</b>	<b>5,9</b>	<b>66 125</b>	<b>3,4</b>	<b>5,3</b>
9 988		9,6	960	0,0	0,0
7 396		3,8	284	69,2	58,0
24 208		6,2	1 494	0,0	0,0
17 544		6,2	1 081	0,1	0,0
3 187		n/a	n/a	n/a	n/a
60 870		4,0	2 405	39,1	26,5
2 762		13,6	377	14,3	22,6
2 578		12,0	311	9,7	13,1
1 950		9,3	182	0,0	0,0
608		14,3	87	11,1	0,0
251		11,2	28	0,0	0,0
150		8,3	12	0,0	0,0
1 647		8,5	140	0,0	n/a
445		20,1	90	100,0	n/a
18 050		9,6	1 740	48,6	45,7
15 020		13,2	1 989	95,5	87,7
33 970		5,4	1,837	28,0	20,9
<b>200 623</b>	<b>196 738</b>	<b>6,5</b>	<b>13 015</b>	<b>35,2</b>	<b>27,0</b>
<b>1 317 333</b>	<b>1 168 908</b>	<b>6,0</b>	<b>79 140</b>	<b>8,7</b>	<b>11,0</b>

## 2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

### 2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
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
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Alleineigentum	4 397	Nein
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (929/1000)	4 368	Ja (Code D) <sup>3</sup>
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 719	Ja (Tankstelle/Code D) <sup>3</sup>
Herisau	Obstmarkt 1	Alleineigentum	1 602	Nein
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	3 393	Nein
Horgen	Seestrasse 82	Alleineigentum	0	Nein
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Alleineigentum	1 448	Nein
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Alleineigentum	25 530	Nein
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Alleineigentum	7 027	Nein
Kreuzlingen	Romanshonerstrasse (Bauland)	Baurecht	2 180	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	28 757	Nein
Lausanne	Flonplex	Baurecht	1 953	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Parking du Centre	Baurecht	5 065	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Alleineigentum	567	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	369	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	391	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Alleineigentum	2 260	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	3 343	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Baurecht	972	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	510	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Alleineigentum	587	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	850	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Baurecht	867	Ja <sup>8</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Baurecht	1 068	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Alleineigentum	995	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Alleineigentum	612	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Alleineigentum	776	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Alleineigentum	2 614	Ja <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Alleineigentum	1 042	Ja <sup>5</sup>
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein

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

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

<sup>5</sup> Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt



Objekt- beschreibung <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 113	64,2	0,0	9,4	0,7	25,7
GH	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
GH	9 170	22,8	27,7	36,7	1,1	11,8
GH	4 076	33,0	33,3	28,7	0,0	5,0
GH	879	62,1	17,9	0,0	0,0	19,9
GH	4 331	60,0	16,1	15,4	0,0	8,5
GH	8 855	24,1	0,0	64,9	0,0	11,1
GH	9 736	16,2	17,1	39,6	0,0	27,1
GH	5 669	52,3	9,3	0,0	0,0	38,4
GH	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8
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	17 876	9,1	89,1	0,0	0,0	1,9
GH	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5
Baurecht	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	27 655	26,5	3,6	47,8	1,0	21,1
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	4 431	67,4	14,7	0,0	0,0	17,9
GH – Hotel	2 800	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH – Hotel	923	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 423	66,3	7,9	0,0	0,0	25,9
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 – Anteil Renditeobjek	5 114	12,4	27,2	0,0	20,9	39,5
GH	6 640	43,7	19,1	7,2	0,0	30,0
Baurecht	3 104	54,9	0,0	0,0	0,0	45,1
GH	3 645	61,6	0,0	0,0	0,0	38,4
GH	2 182	37,0	18,5	26,7	0,0	17,8
GH	2 226	73,9	0,0	3,6	0,0	22,5
GH	1 063	51,2	0,0	23,0	25,9	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	0,0	57,7	0,0	0,0	42,3
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
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	5 030	54,3	15,9	0,0	13,8	16,0
WH + GH	1 929	55,6	12,9	0,0	21,7	9,9

<sup>6</sup> Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

<sup>7</sup> Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

<sup>8</sup> Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

## 2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

### 2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 597	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
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) <sup>3</sup>
Zürich	Bahnhofplatz 4	Alleineigentum	189	Ja
Zürich	Friedastrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Alleineigentum	2 151	Ja
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Alleineigentum	5 003	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Schifflande 6; Kruggasse 1	Alleineigentum	120	Nein
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Turbinenstrasse (Mobimo Tower, Hotel)	Alleineigentum	5 808	Nein
Zürich	Witikonstrasse 311 / 311b	Alleineigentum	1 846	Nein
<b>60</b>	<b>Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>		<b>194 223</b>	
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)
Kriens	Mattenhof (Bauland)	Alleineigentum	3 666	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Alleineigentum	12 609	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	2 733	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	2 524	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	2 524	Ja <sup>6</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Alleineigentum	1 101	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Alleineigentum	734	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24	Alleineigentum	696	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja <sup>7</sup>
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Nein
Zürich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Alleineigentum	8 663	Ja
<b>17</b>	<b>Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften</b>		<b>97 212</b>	
<b>77</b>	<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>		<b>291 435</b>	

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

<sup>6</sup> Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

<sup>7</sup> Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus



Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	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	4 329	67,1	0,0	0,8	0,0	32,1
GH	4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6
GH	1 073	78,7	13,0	0,0	0,0	8,4
GH	4 044	83,7	0,0	0,0	6,3	10,0
GH	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
GH	11 645	61,4	0,8	23,6	0,0	14,3
GH	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
GH	2 567	62,3	0,0	3,5	0,0	34,2
GH	8 228	94,3	0,0	0,0	0,0	5,7
GH	6 879	16,2	0,0	39,1	1,3	43,5
GH	6 095	75,2	7,4	0,0	1,3	16,1
GH	517	50,9	16,4	0,0	7,9	24,8
GH	6 793	66,3	1,0	0,0	0,0	32,6
GH	3 938	60,6	6,0	8,2	0,0	25,2
GH – Hotel	17 874	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
WH + GH	2 060	48,2	0,0	6,3	29,6	15,9
	<b>298 382</b>	<b>39,9</b>	<b>16,5</b>	<b>14,8</b>	<b>1,5</b>	<b>27,3</b>
GH	4 286	85,9	0,0	0,0	0,0	14,1
GH	3 684	4,9	2,7	62,4	7,6	22,4
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
Bauland	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	21 689	20,7	18,3	32,4	0,0	28,6
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	13 172	40,0	29,0	0,0	0,0	31,0
GH	12 855	61,4	0,0	29,4	2,2	7,0
GH	8 087	3,1	0,0	83,1	0,0	13,8
	<b>106 272</b>	<b>20,6</b>	<b>8,6</b>	<b>49,4</b>	<b>0,8</b>	<b>20,6</b>
	<b>404 654</b>	<b>34,8</b>	<b>14,4</b>	<b>23,9</b>	<b>1,3</b>	<b>25,5</b>

## 2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

### 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
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Nov 2005	2011	
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Nov 2005	2011	
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov 2009	1895	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Nov 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov 2009	1907	2004
Lausanne	Rue Beau-Séjour	Nov 2009	2011	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov 2009	1910	1933
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

#### 20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 131	Nein
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 325	Nein
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Alleineigentum	6 047	Nein
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Alleineigentum	5 307	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 2	Alleineigentum	254	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Alleineigentum	478	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Dienstbarkeit	0	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja <sup>4</sup>
Lausanne	Rue Beau-Séjour	Alleineigentum	3 827	Ja <sup>5</sup>
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	6 137	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	610	Nein

#### 20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

91 042

<sup>1</sup> Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2011 in % vom Marktwert

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

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

<sup>5</sup> Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % <sup>1</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2011 in % <sup>2</sup>	Leerfläche per 31. 12. 2011 in %			
19 840		5,3	1 060	2,2	2,5			
9 484		5,7	543	4,7	3,6			
28 010		5,1	1 425	0,5	0,0			
26 010		5,1	1 331	0,1	0,0			
4 981		6,0	299	0,0	0,0			
4 181		5,9	248	0,0	0,0			
1 687		7,3	124	0,0	0,0			
11 890		5,3	627	0,0	0,0			
72 950		5,7	4 156	1,3	1,0			
2 679		5,8	155	1,1	1,3			
12 710		6,1	778	3,3	2,8			
21 990		5,0	1 110	1,7	0,4			
18 380		6,6	1 205	8,1	4,9			
17 800		6,5	1 158	4,6	1,4			
3 701		5,2	192	1,8	4,4			
10 940		6,6	717	5,6	5,4			
7 217		5,6	404	0,0	0,0			
45 800		5,4	2 468	5,0	3,7			
5 023		5,8	293	4,6	0,0			
9 988		5,6	561	0,0	0,0			
335 261	289 161	5,6	18 855	2,6	2,1			
Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	1 – 1½- Zimmer- Wohnungen	2 – 2½- Zimmer- Wohnungen	3 – 3½- Zimmer- Wohnungen	4 – 4½- Zimmer- Wohnungen	5- und mehr Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
3 WH	5 273	0	8	18	28	0	54	5,9
WH	2 580	0	6	12	12	0	30	4,5
WH	4 555	0	2	6	24	7	39	6,6
WH	4 051	0	0	24	16	0	40	0,5
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	10 061	0	19	55	17	10	101	1,0
WH	957	2	0	0	4	4	10	0,0
WH	3 598	1	13	15	10	0	39	0,4
3 WH	4 358	0	4	20	20	0	44	4,7
7 WH	6 490	9	19	43	23	1	95	3,3
2 WH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
WH + GH	1 533	1	2	1	7	0	11	30,5
3 WH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
2 WH + GH	1 457	0	0	7	3	0	10	41,2
WH	7 961	0	5	32	27	5	69	4,1
WH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
WH + GH	1 145	21	0	0	0	0	21	42,1
71 523	42	127	270	267	47	753	5,8	

<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

## 2.4 ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Alleineigentum	Jun 2001	2012
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse – Seniorenwohnungen	Alleineigentum	Aug 2011	2013
Affoltern am Albis	Obfelderstrasse – Mietwohnungen	Alleineigentum	Aug 2011	2013
Horgen	Seestrasse 93 – Meilenwerk	Alleineigentum	Jan 2000	1956 / 2013
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Administration)	Alleineigentum	Mai 2010	1962 / 2012
Lausanne	Les Pépinières	Alleineigentum	Nov 2009	2013
Zürich	Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5	Alleineigentum	Dez 2005	2012
Zürich	Turbinenstrasse – City West, Baufeld C	Alleineigentum	Dez 2010	2013
<b>8</b>	<b>Liegenschaften im Bau</b>			

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Zürich, Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5 wurde Ende 2011 fertiggestellt und wird im kommenden Jahr in die Anlageobjekte Wohnliegenschaften umklassiert. Die Fertigstellung der Liegenschaften Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 und Aarau Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3 ist für 2012 geplant. Das Bauende in Horgen, Seestrasse 93 – Meilenwerk, Lausanne, Les Pépinières und Zürich, Turbinenstrasse – City West, Baufeld C ist im Jahr 2013 vorgesehen. Affoltern am Albis Obstgarten- und Obfelderstrasse werden voraussichtlich Ende 2013 fertiggestellt.

## 2.5 ANGABEN ZU DEN SELBST GENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Küsnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 2002	2006
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	Nov 2009	1932
<b>2</b>	<b>Liegenschaften</b>			

## 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	2002
Lausanne	Parking Saint-François	Miteigentum 26,5 %	Nov 2009	n/a
<b>3</b>	<b>Liegenschaften</b>			

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

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

<sup>5</sup> Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
12 540	3 840	Ja (Code D) <sup>3</sup>	GH	4 215
5 980	3 537	Nein	GH	2 462
5 801	5 305	Nein	WH	4 366
29 890	10 767	Ja	GH	19 099
30 800	12 609	Ja <sup>7</sup>	GH	7 518
8 353	2 602	Ja	GH	6 348
46 070	2 345	Nein	WH	6 823
43 530	7 431	Nein	WH	10 040
<b>182 964</b>	<b>48 436</b>			<b>60 872</b>

Renovationsjahr	Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
	12 538	2 287	Nein	GH	2 044
2011	40 92	3 343	Ja <sup>4</sup>	GH-Anteil selbst genutzt	624
	<b>16 630</b>	<b>5 630</b>			<b>2 668</b>

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb <sup>9</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>
9 150	0	Ja <sup>5</sup>	Multiplex-Kino	5 256
27 890	0	Ja <sup>5</sup>	Parking	0
2 262	0	Ja <sup>7</sup>	Parking	0
<b>39 302</b>				

<sup>7</sup> Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

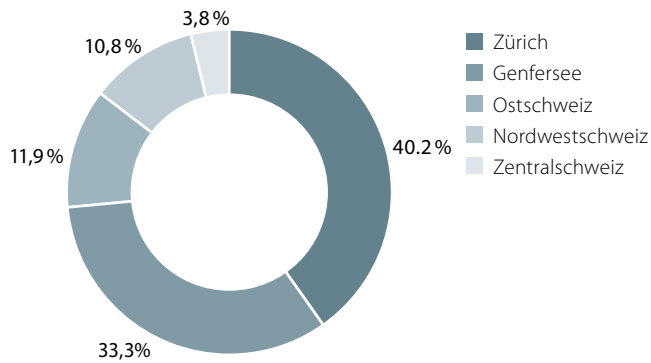
<sup>9</sup> GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

## 2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

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

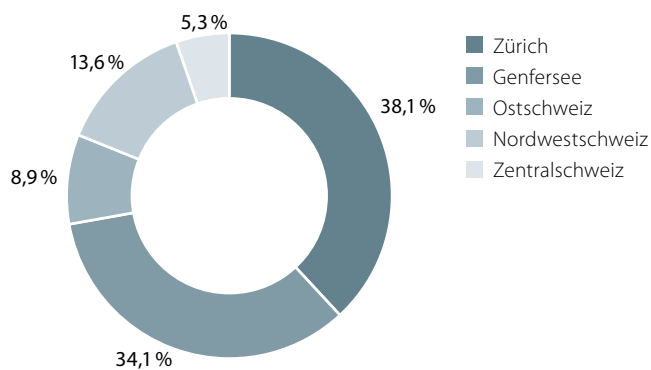
Am 31. Dezember 2011 waren insgesamt 105 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

- 77 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 84)
- 20 Wohnliegenschaften (Vorjahr 17)
- 8 Anlageliegenschaften im Bau (Vorjahr 7)

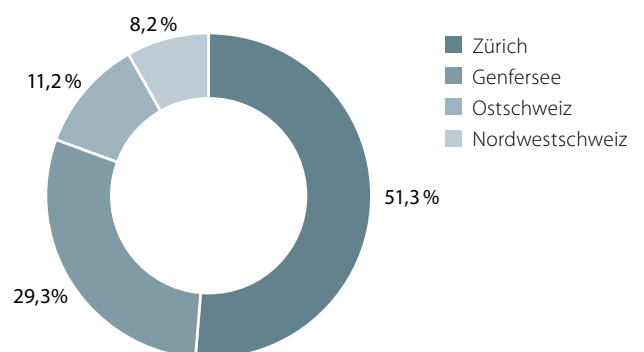


Grafiken: Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften, der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau nach Wirtschaftsräumen.

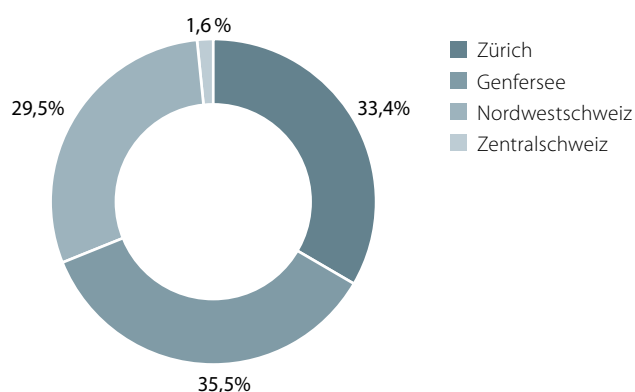
60 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften



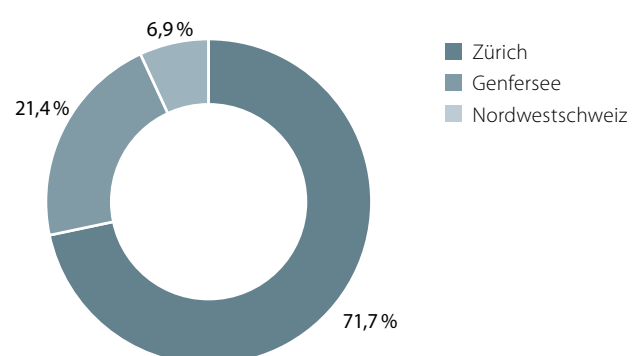
20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften



17 Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften



8 Anlageliegenschaften im Bau





## BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER MOBIMO HOLDING AG, LUZERN

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 34 bis 104 wiedergegebene Konzernrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2011 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 2011 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 Artikel 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, 20. Februar 2012

**Bewertung der Liegenschaften der Mobimo-Gruppe****Auftrag**

Gemäss Ihrem Auftrag haben wir für die Zwecke der Rechnungslegung die Liegenschaften aus dem Anlagebestand Ihrer Gesellschaften zum Stichtag am 31. Dezember 2011 bewertet. Das Gesamtportfolio der Renditeliegenschaften bzw. der Liegenschaften im Bau für die Erstellung von Renditeliegenschaften umfasst zum Stichtag insgesamt 105 Einheiten<sup>1</sup>.

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

Segment	Anzahl	Fair Value per 31. 12. 2011 (TCHF)	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31. 12. 2011 (TCHF)	Bruttorendite
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	60	1 116 710 000	60,8 %	66 124 861	5,9 %
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	17	200 623 400	10,9 %	13 014 959	6,5 %
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	20	335 261 000	18,3 %	18 855 418	5,6 %
<b>Total Liegenschaften im Bestand</b>	<b>97</b>	<b>1 652 594 400</b>	<b>90,0 %</b>	<b>97 995 237</b>	<b>5,9 %</b>
Liegenschaften im Bau	8	182 964 000	10,0 %	8 389 235	n/a
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>105</b>	<b>1 835 558 400</b>	<b>100,0 %</b>	<b>106 384 472</b>	<b>5,8 %</b>

Wir haben die Renditeliegenschaften sowie die Liegenschaften im Bau auf der Basis der «Discounted Cashflow»-Methode zum genannten Stichtag am 31. Dezember 2011 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.

<sup>1</sup> Das Portfolio der Renditeliegenschaften umfasst neben bestehenden Liegenschaften auch acht 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 zwei eigengenutzten Betriebsliegenschaften (Seestrasse 59, Küsnacht, und Rue de Genève 7, Lausanne) sowie die Liegenschaften in Beteiligungsgesellschaften (50% Beteiligung Parking du Centre SA [PCSA], Lausanne; 40% Beteiligung Flonplex SA, Lausanne; 26,5% Beteiligung Parking Saint-François S.A., Lausanne).

### Grundlagen der Bewertung

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2011 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 IAS 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.

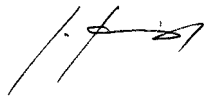
### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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, 20. Februar 2012



Matthias Arioli  
dipl. Ing. ETH/SIA, Partner



Patrik Schmid  
dipl. Arch. ETH/SIA, Partner

### Weitergehende Erläuterungen zur DCF-Bewertung

#### Wertentwicklung

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

- Veränderungen in der Bewirtschaftungssituation sowohl auf der Einnahmenseite als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei ist insbesondere der Einfluss von Neuvermietungen bzw. das Auslaufen von Mietverhältnissen, Veränderungen in der Leerstandssituation sowie Änderungen auf Seiten der Betriebs- und Unterhaltskosten zu beachten.
- Im Berichtsjahr durchgeführte, ausserordentliche Investitionen sind aufgrund deren Wegfallen 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 Gebäudewertes<sup>2</sup>.

#### Einschätzung des Mietertrages

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

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

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

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

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

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

#### Betriebs- und Unterhaltskosten

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

#### 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

<sup>2</sup> Die effektive Altersentwertung steht insbesondere in Abhängigkeit von der Konstruktionsart, dem Alter und dem Standort der spezifischen Liegenschaft

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 (bspw. 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.

## Performance-Kennzahlen der Mobimo gemäss EPRA

Im Berichtsjahr weist die Mobimo-Gruppe erstmals die Performance-Kennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partner der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA, können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo bspw. die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie	2011
<b>Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung</b>	<b>80 454</b>
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-41 194
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	-3 459
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotionen inklusive Wertberichtigungen	-22 316
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	7 317
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung des Goodwills	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwertes von Finanzinstrumenten	4 248
(vii) Transaktionskosten bei Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	10 687
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-833
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen	n/a
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>34 904</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	5 202 626
EPRA-Gewinn je Aktie	6.71

B EPRA Net Asset Value	2011
<b>NAV gemäss Konzernrechnung</b>	<b>1 174 183</b>
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	170 900
<b>Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>1 345 083</b>
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n/a
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n/a
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften)	8 847
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	47 495
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	25 358
(v.a) Latente Steuern	107 137
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n/a
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 533 921</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 027 347
<b>EPRA NAV pro Aktie</b>	<b>218.28</b>



C Triple Net Asset Value (NNNAV)	2011
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 533 921</b>
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-25 358
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-96 385
(iii) Latente Steuern	-107 137
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1 305 041</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 027 347
<b>EPRA NNAV pro Aktie</b>	<b>185.71</b>

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	2011
Anlageliegenschaften – Eigentum	1 835 558
Anlageliegenschaften – Joint Ventures / Funds	20 087
Promotionen	319 008
abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	-505 159
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>1 669 494</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten	0
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>1 669 494</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	92 810
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-12 771
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>	<b>80 039</b>
Zuzüglich: erwartete zusätzliche Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0
<b>«Topped-up» Netto-Mietertrag</b>	<b>80 039</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4,8 %</b>
<b>EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4,8 %</b>

E EPRA-Leerstandsquote	2011
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	2 768
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	84 980
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>3,3 %</b>

Die obenstehenden Kennzahldefinitionen wurden von der Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

## 4.1 BILANZ PER 31. DEZEMBER

Alle Beträge in TCHF	2011	2010
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	155 612	5 489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	2 153	497
Sonstige Forderungen – Konzern	301	720
Sonstige Forderungen – Dritte	278	42
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	12 560	11 412
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	25	33
Eigene Aktien	363	183
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>171 291</b>	<b>18 377</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	281 115	749 791
– Darlehen – Konzern	475 132	0
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>756 247</b>	<b>749 791</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>927 538</b>	<b>768 168</b>

Alle Beträge in TCHF	2011	2010
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten – Konzern	1 764	101
Verbindlichkeiten – Nahestehende	500	670
Verbindlichkeiten – Dritte	611	550
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	2 263	2 263
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5 138</b>	<b>3 584</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Wandelanleihe	175 000	175 000
Rückstellungen	0	17 450
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>175 000</b>	<b>192 450</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>180 138</b>	<b>196 034</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	178 933	148 804
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	37 268	2 355
– Reserve aus Kapitaleinlagen	381 083	292 750
– Reserve für eigene Aktien	363	183
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	128 042	111 706
– Jahresgewinn	21 711	16 336
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>747 400</b>	<b>572 133</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>927 538</b>	<b>768 168</b>

## 4.2 ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2011	2010
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	2 134	2 767
Beteiligungsertrag – Konzern	21 255	25 663
Beteiligungsertrag – Dritte	0	101
Finanzertrag – Konzern	10 590	0
Finanzertrag – Dritte	1 017	21
<b>Total Erträge</b>	<b>34 996</b>	<b>28 551</b>
Personalaufwand	–2 293	–2 327
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	–93	–94
Verwaltungsaufwand – Dritte	–6 954	–6 052
Zinsaufwand aus Darlehen – Konzern	0	–729
Zinsaufwand Wandelanleihe	–3 719	–1 859
Übriger Finanzaufwand – Dritte	–65	–1 153
Steueraufwand	–161	–1
<b>Total Aufwand</b>	<b>–13 285</b>	<b>–12 216</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>21 711</b>	<b>16 336</b>

## 4.3 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

### 1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 6. April 2011 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2010 von CHF 9.– pro Aktie beschlossen, welche am 13. April ausbezahlt wurde. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.–. Das Aktienkapital wuchs aufgrund der Kapitalerhöhung um CHF 29,8 Mio. und erhöhte sich aufgrund von Optionsausübungen im Umfang von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 2,5 Mio.).

Per 31. Dezember 2011 beträgt das Aktienkapital CHF 178,9 Mio. und setzt sich aus 6 170 098 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	Küsnacht	Immobilien-gesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	Immobilien-gesellschaft	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA <sup>1</sup>	Lausanne	Immobilien-gruppe	12 000	100,0 <sup>2</sup>
JJM Participations SA	Lausanne	Beteiligungsgesellschaft	6 001	100,0

Für die im Berichtsjahr erfolgten Veränderungen im Rahmen der Umstrukturierung vgl. Erläuterung 11.

Im März 2011 wurde die Beteiligung an der Olmero AG veräussert.

### 3. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 36,25 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 250 056 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 29.– (Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen), davon

a) bis zu einem Betrag von CHF 0,5 Mio. durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft, Mitarbeitern von Konzerngesellschaften sowie diesen nahestehenden Personen gewährt worden sind.

b) bis zu einem Betrag von CHF 0,9 Mio. durch Ausübung von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung.

c) 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.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 10 578 Optionsrechte ausgeübt.

### 4. Genehmigtes Kapital

Per 31. Dezember 2011 besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 6. April 2013 durch Ausgabe von höchstens 1 171 650 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.– je Aktie um maximal CHF 34,0 Mio. zu erhöhen.

### 5. Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2011 hält die Gesellschaft 1 747 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 1 071 insgesamt 72 092 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 214,09 erworben. Davon wurden 62 785 Stück für den Erwerb der O4Real AG im Wert von CHF 13,4 Mio. verwendet. 300 Aktien wurden im Laufe des Jahres zum Preis von CHF 219.– wieder veräussert. Im Rahmen der Entschädigung VR und Management wurden 8 331 Aktien abgegeben.

### 6. Bedeutende Aktionäre

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

31. Dezember	2011	2010
Pensionskasse des Kantons Zug	3,40%	3,41 %
Familie Dr. Alfred Meili <sup>3</sup>	n/a	3,19 %

<sup>1</sup> Subholding, für eine Übersicht über alle Konzerngesellschaften vergleiche Erläuterung 42 der Konzernrechnung

<sup>2</sup> Davon werden 64,3 % direkt und 35,7 % über die JJM Participations SA gehalten

<sup>3</sup> Durch die Veräusserung von Aktien zu Beginn des Jahres 2011 unterschreitet die Aktionärsgruppe Dr. Alfred Meili per Stichtag 2011 die 3%-Schwelle

## 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<sup>bis</sup> OR).

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Erfolgsbeteiligungen			Sozial- leistungen	Leistungen für zusätz- liche Arbeiten	Total 2011	Total 2010
		Aktien	in bar	in Aktien				
<b>VR</b>	<b>1 143</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>1 476</b>	<b>1 906</b>
Urs Ledermann, Präsident VR	480	0	0	0	0	0	480	566
Brian Fischer, VR	8	112	0	0	9	0	129	159
Wilhelm Hansen, VR	8	112	0	0	9	0	129	159
Peter Schaub, VR	150	0	0	0	12	0	162	191
Paul Schnetzer, VR <sup>1</sup>	45	0	0	0	3	0	48	209
Georges Theiler, VR <sup>2</sup>	162	0	0	0	13	0	175	180
Daniel Crausaz, VR	80	40	0	0	9	0	129	159
Bernard Guillelmon, VR	70	0	0	0	6	0	76	105
Paul Rambert, VR	140	0	0	0	8	0	148	178
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>1 815</b>	<b>0</b>	<b>776</b>	<b>1 165</b>	<b>479</b>	<b>0</b>	<b>4 235</b>	<b>3 318</b>
Christoph Caviezel, CEO	703	0	305	458	189	0	1 654	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 eine Quote von 60% gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

Per 31. Dezember 2011 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung (Angaben nach Art. 663c OR).

Name, Funktion	Anzahl Aktien		Anzahl Optionen	Total 2011	Total 2010
	ausgegebene	beschlossene			
<b>VR</b>	<b>50 236</b>	<b>0</b>	<b>2 540</b>	<b>52 776</b>	<b>34 430</b>
Urs Ledermann, Präsident VR	30 370	0	690	31 060	12 274
Brian Fischer, VR	870	0	201	1 071	201
Wilhelm Hansen, VR	2 451	0	201	2 652	1 927
Peter Schaub, VR	720	0	201	921	401
Paul Schnetzer, VR <sup>1</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	6 138
Georges Theiler, VR	4 577	0	980	5 557	4 652
Daniel Crausaz, VR	1 194	0	89	1 283	884
Bernard Guillelmon, VR	5 622	0	89	5 711	3 300
Paul Rambert, VR	4 432	0	89	4 521	4 653
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>14 426</b>	<b>7 392</b>	<b>1 783</b>	<b>23 601</b>	<b>11 880</b>
Christoph Caviezel, CEO	8 033	2 904	1 065	12 002	6 850
Manuel Itten, CFO	2 137	1 848	191	4 176	1 509
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomgmt.	3 424	1 320	275	5 019	2 434
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung	832	1 320	252	2 404	1 087
Thomas Stauber, Leiter Investitionen Dritte <sup>3</sup>	0	0	0	0	n/a

<sup>1</sup> bis April 2011

<sup>2</sup> ab April 2011 Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses

<sup>3</sup> ab November 2011



## 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 / Garantieverpflichtungen

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. Im Rahmen einer externen Finanzierung mit einer Bank ist die Mobimo Holding AG eine Solidarbürgschaft mit einer Gruppengesellschaft über CHF 20 Mio. eingegangen. Ebenfalls im Rahmen einer externen Finanzierung hat sich die Mobimo Holding AG mittels einer Patronatserklärung verpflichtet, dafür besorgt zu sein, dass die Mobimo AG mindestens ein Eigenkapital von CHF 100 Mio. aufweist. Im Weiteren bürgt die Mobimo Holding AG bei einzelnen Bauprojekten solidarisch mit Gruppengesellschaften für Leistungen (Zahlungen) aus Werkverträgen zugunsten von Totalunternehmen.

## 11. Umstrukturierung – Verrechnung Beteiligungsertrag mit Abschreibung

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb der Mobimo-Gruppe ein Teil der Vermögenswerte der Mobimo Finance Ltd. mittels einer Sach- bzw. Substanzdividende per 10. Juni 2011 in die Mobimo Holding AG eingebracht. Da es sich hierbei nicht um eine Transaktion mit Dritten handelte, wurde der daraus resultierende Beteiligungsertrag von TCHF 464 312 vollumfänglich mit dem Abschreibungsaufwand in gleicher Höhe auf der Beteiligung Mobimo Finance Ltd. verrechnet.

Anschliessend wurden die Beteiligungen der Mobimo Finance Ltd. und der O4Real AG zu Buchwerten auf die LO Holding Lausanne-Ouchy AG übertragen.

## 4.4 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

in TCHF	2011	2010
Gewinnvortrag	128 042	111 706
Jahresgewinn	21 711	16 336
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	55 610	46 204
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>205 363</b>	<b>174 246</b>
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	55 610	46 204
Vortrag auf neue Rechnung	149 753	128 042
<b>Total beantragte Gewinnverwendung</b>	<b>205 363</b>	<b>174 246</b>
Total Ausschüttung	55 610	46 204
./. Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	-55 610	-46 204
Anteil übrige Reserven	0	0

Die endgültige Höhe der Auflösung der Reserven aus Kapitaleinlagen bzw. deren Ausschüttung hängt von der Anzahl der ausgeübten Optionen und damit ausgegebenen dividendenberechtigten Aktien bis zum Tag der Dividendenausschüttung ab. Sollten nicht alle bis zu diesem Zeitpunkt ausübaren Optionen ausgeübt werden, wird die Auflösung bzw. die Ausschüttung aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.

Die per Bilanzstichtag gehaltenen eigenen Aktien in der Höhe von 1 747 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 112 bis 118 wiedergegebene Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2011 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 2011 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.

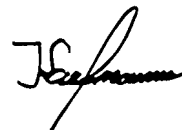
Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



**Reto Benz**

Zugelassener  
Revisionsexperte,  
Leitender Revisor



**Reto Kaufmann**

Zugelassener  
Revisionsexperte

Root/Luzern, 20. Februar 2012







## CORPORATE GOVERNANCE

Projektiertes Anlageobjekt  
Mietwohnungen

Regensdorf, «Sonnenhof»  
Schulstrasse / Riedhofstrasse / Feldblumenstrasse

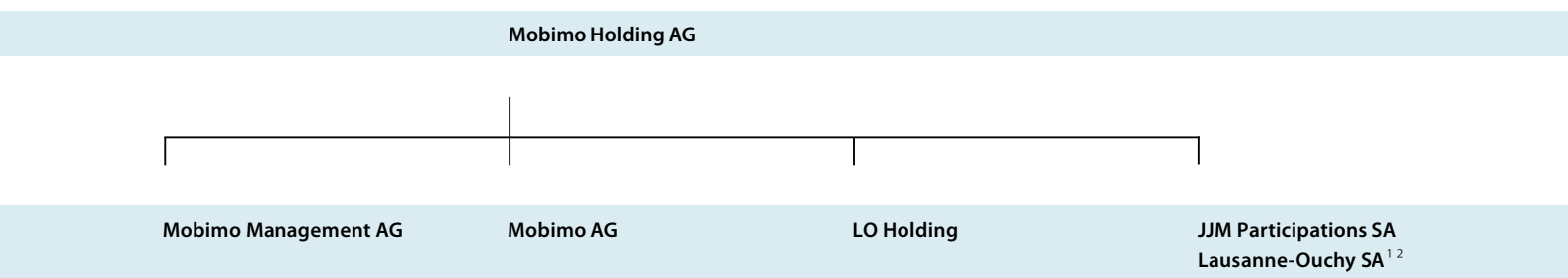


Der Corporate-Governance-Bericht orientiert sich an der Struktur der SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG). Mit Querverweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichtes werden Wiederholungen vermieden. Die vollständigen aktuellen Statuten der Mobimo Holding AG sind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

## 1 KONZERNSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

### 1.1 Konzernstruktur

Die Mobimo Holding AG besitzt folgende Rechtsstruktur und 100% Beteiligungsverhältnisse:



<sup>1</sup> Subholding, für eine Übersicht über alle Konzerngesellschaften vergleiche Erläuterung 42 der Konzernrechnung

<sup>2</sup> Davon werden 64,3% direkt und 35,7% über die JJM Participations SA gehalten



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	Küsnacht	72 000	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	Lausanne	1 000	100,00

Die Mobimo AG und die LO Immeubles 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 einer Liegenschaft in Lausanne.

Die Mobimo Management AG erbringt allgemeine Dienstleistungen zugunsten der anderen Gruppengesellschaften.

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

Die operative Konzernstruktur gliedert sich in zwei Bereiche: die Sparte Portfoliomanagement und die Sparte Entwicklung (siehe auch Konzernrechnung 1.5.3 Segmentsberichterstattung).

Das Portfoliomanagement konzentriert sich auf das langfristige Halten und Bewirtschaften der Geschäfts- und Wohnliegenschaften im eigenen Portfolio.

Die Entwicklung ist für die Projektierung und die Realisierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für das eigene Portfolio oder Dritte zuständig. Die Erstvermietung der fertiggestellten Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Verkauf von Stockwerkeigentum wird ebenfalls durch die Sparte Entwicklung betreut.

## 1.2 Bedeutende Aktionäre

Die folgenden Aktionäre halten per 31. Dezember 2011 einen bedeutenden Anteil der Aktien und Optionen der Mobimo Holding AG:

Pensionskasse des Kantons Zug	3,40 %
-------------------------------	--------

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

- Dr. Alfred Meili meldet per 6. Januar 2011, dass die Aktionärsgruppe Familie Dr. Alfred Meili durch Veräusserung von Aktien die 3%-Schwelle mit 148 332 Namenaktien unterschreitet. Die Gesamtbeteiligung bleibt mit zusätzlichen 10 361 Optionsrechten über 3 % (3,09 %).
- Dr. Alfred Meili meldet per 1. Februar 2011, dass die Aktionärsgruppe Familie Dr. Alfred Meili durch Veräusserung von Aktien neu 144 921 Beteiligungspapiere hält. Somit wird mit 134 560 Namenaktien und 10 361 Optionsrechten, die 3 %-Schwelle unterschritten.
- Die Mobimo Holding AG meldet per 6. Dezember 2011 im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung den Bestand von 1 747 eigenen Aktien im Besitz der Gesellschaft, 841 386 ausstehende Wandelrechte und 17 610 ausstehende Call-Optionen.

Von den gesamten 6 170 098 ausgegebenen Aktien sind 67 % (4 111 104 Aktien) per 31. Dezember 2011 auch effektiv im Aktienregister eingetragen. Der Dispo-  
bestand umfasst somit rund 33 %. Von den eingetragenen Aktien befinden sich rund 92 % in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei 75 % davon von juristi-  
schen Personen gehalten werden.

Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand verfügen Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von rund 33 %.

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

## 2 KAPITALSTRUKTUR

### 2.1 Kapital

2011 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Ausschüttung von CHF 9.00 pro Aktie aus Reserven aus Kapitaleinlagen;
- b) Kapitalerhöhung von CHF 29,8 Mio. im Dezember durch Ausgabe von 1 028 350 neuen Aktien zu CHF 29.00 nominal.  
Weitere Kapitalerhöhungen durch Ausübung ausstehender Optionsrechte zu CHF 29.00 nominal pro Aktie wie folgt:  
CHF 37 671 im März durch Ausgabe von 1 299 neuen Aktien  
CHF 58 000 im April durch Ausgabe von 2 000 neuen Aktien  
CHF 182 091 im Juli durch Ausgabe von 6 279 neuen Aktien  
CHF 29 000 im November durch Ausgabe von 1 000 neuen Aktien

Kapital per 31. Dezember 2011	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	178 933	6 170 098	29.00
Genehmigtes Kapital	max. 33 978	1 171 650	29.00
Bedingtes Kapital	max. 36 252	1 250 056	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 6. April 2013 das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 1 171 650 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. 3b 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. 3a Abs. 4 der Statuten). Im Rahmen der Wandelanleihe werden bei heutigem Wandelpreis maximal 841 386 Namenaktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 1 259 335 voll liberierten Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht werden. Der Verwendungszweck wird wie folgt eingeschränkt: a) max. 26 889 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 2010 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. Nach der letzten Eintragung der ausgegebenen Aktien aus bedingtem Aktienkapital ins Handelsregister vom 30. März 2011 wurden 9 279 weitere Namenaktien aus der Ausübung von Optionsrechten geschaffen, damit bestehen per Bilanzstichtag noch 17 610 Optionen zur Schaffung von Namenaktien aus bedingtem Kapital gemäss Art. 3b lit. a der Statuten. Das bis zum 31. Dezember 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
Aktienkapital per 31. 12. 2011	178 933	6 170 098	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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2011	33 978	1 171 650	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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2011	36 252	1 250 056	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 2011 CHF 178'932'842 und setzt sich aus 6'170'098 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 29.– 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 ohne Stimmrecht in der Kategorie der Personen in Abklärung, 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 2011 sind 8,7 % 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 Wandelanleihe und Optionen Wandelanleihe

Per 30. Juni 2010 hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben: Volumen: CHF 175 Mio.

Zinssatz: 2,125 % p. a., zahlbar jährlich am 30.06. erstmals bezahlt am 30.06. 2011.

Laufzeit 4 Jahre (30.06.2010–30.06.2014).

Wandelpreis CHF 207,99 (Anpassung des Wandelpreises im Zuge der Kapitalerhöhung. Wandelpreis vor Kapitalerhöhung war 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 207,99 pro Namenaktie (allfällige Anpassungen gemäss den publizierten Bedingungen, insb. Verwässerungsschutz vorbehalten). Zu diesem Wandelpreis können unter der Wandelanleihe maximal 841'386 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 2011 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrates, nahestehenden Dritten und der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG zugeordneten insgesamt 17'610 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  
und des Vergütungs-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, welche in die Ledermann Immobilien AG fusioniert wurde. Ein weiterer Fokus liegt auf der Familienunternehmung Cleaning Store Company AG, Zürich (eine 1957 gegründete führende Textilreinigungsgruppe), und dem Research, der Analyse, der Planung und dem Kauf bzw. 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 Sada AG Zürich sowie der SCM Strategic Capital Management AG und Mitglied des Immobilienausschusses der Gaydoul Group. Desweiteren ist er als Immobilienberater für verschiedene Pensionskassen tätig. Er ist seit dem Jahr 2003 Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG und zudem seit dem 17. Dezember 2009 Präsident des Verwaltungsrates der LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

**Georges Theiler, Vizepräsident,  
zugleich Vorsitzender des Immobilien-Aus-  
schusses und Vorsitzender des Vergütungs-  
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 2011 wurde er als Vertreter des Kantons Luzern in den Ständerat gewählt. Seit 2000 ist er Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG.

**Daniel Crausaz  
zugleich Mitglied des Audit & Risk Committee  
und des Vergütungs-Ausschusses**

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

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

Desweiteren bekleidet Daniel Crausaz Verwaltungsratsmandate bei Cadar SA, Zimal SA, LN Industries SA und CIEL. Er ist seit 1999 Mitglied des Verwaltungsrates der LO Holding Lausanne-Ouchy SA und seit 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG.

**Brian Fischer,  
zugleich Mitglied des Audit & Risk Committee**

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte,  
Nationalität CH, Wohnort Langnau a. A. 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 ist seit 2005 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  
und des Vergütungs-Ausschusses**

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 selbstständiger Unternehmensberater in den Bereichen Organisations- und Strategieentwicklung sowie Corporate Governance. Daneben übt er verschiedene Mandate aus. So ist er heute u.a. Mitglied 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. Als Immobilienberater ist er in seinen Gesellschaften Immopoly Sàrl in Lausanne und Immopoly GmbH in 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 Bern, der Fürstenhof SA, Pully 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 Anwaltspatent des Kantons Zürich. 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. Peter Schaub ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG.

**Alfred Meili** ist Ehrenpräsident der Mobimo Holding 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 Verwaltungsratsmitglieds, insbesondere auch keinen Anspruch auf ein Honorar oder eine andere Vergütung.

### 3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

- ohne Zustimmung des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG keine Verwaltungsratsmandate bei anderen Immobiliengesellschaften einzugehen,
- die Gesellschaft über allfällige Angebote zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften zu orientieren und der Gesellschaft ein Vorrecht einzuräumen, soweit entsprechende Angebote nicht vertraulich sind,
- auf zusätzliche Vergütungen wie Vermittlungsprovisionen zu verzichten.

**Urs Ledermann** besitzt privat und über seine Gesellschaft Ledermann Immobilien AG ein eigenes Immobilienportefeuille mit Schwerpunkt in der Stadt Zürich. Weiter ist er als Mitglied beratend im Immobilien-Ausschuss der Gaydoul Group tätig. Potenziellen Interessenkonflikten wird durch entsprechende organisatorische und vertragliche Vorkehrungen Rechnung getragen.

**Georges Theiler** ist in beratender Funktion für die Implen AG tätig.

**Wilhelm Hansen** ist Mitglied 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 aus.

**Bernard Guillelmon** ist als Präsident des Verwaltungsrates bei der BLS Cargo AG und als Verwaltungsrat der RALpin AG tätig.

**Paul Rambert** ist als Immobilienberater in seinen Gesellschaften Immopoly Sàrl in Lausanne und Immopoly GmbH in Zürich 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 zusammen und wird jeweils an der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Im Berichtsjahr umfasste der Verwaltungsrat nach dem Ausscheiden von Paul Schnetzer noch acht Mitglieder. Ziel ist es, die Anzahl der Mitglieder in den nächsten Jahren 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.

2011 wurden insgesamt sechs ordentliche und zwei ausserordentliche Sitzungen abgehalten. Die ordentlichen Sitzungen dauerten jeweils einen Tag (in einem Fall zwei Tage), die ausserordentlichen zwischen 30 Minuten und einer Stunde. Der Verwaltungsrat war mit vier 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. Im Berichtsjahr hat der Präsident insbesondere im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung davon Gebrauch gemacht.

Der Verwaltungsrat verfügt über drei Ausschüsse: den Immobilien-Ausschuss, das Audit & Risk Committee und den Vergütungs-Ausschuss. Der Zweck, die Aufgaben und Pflichten sowie Kompetenzen der Ausschüsse sind jeweils in einem Reglement als Zusatz zum Organisationsreglement festgehalten. 2011 wurden vom Audit & Risk Committee fünf Sitzungen abgehalten. Der Immobilien-Ausschuss tagte an sieben Sitzungen und der Vergütungs-Ausschuss tagte dreimal.

Der Verwaltungsrat bezweckt mit dem Immobilien-Ausschuss die erfolgreiche Umsetzung der von ihm jährlich zu beschliessenden, strategischen Investitions- und Devestitionsziele. Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Immobilien-Ausschuss und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf sind im Organisationsreglement der Mobimo Holding AG festgelegt 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.

Der Vergütungs-Ausschuss prüft sämtliche Fragen im Zusammenhang mit Vergütungspolitik und Vergütungssystem. Dies umfasst u.a. den Vergütungsbericht an die Aktionäre, Budgets für die Vergütung sämtlicher MitarbeiterInnen sowie individuelle Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Geschäftsleitung.

Der Vergütungs-Ausschuss hat keine Entscheidungskompetenz, sondern er prüft und berichtet dem Verwaltungsrat die Resultate seiner Prüfung und stellt entsprechende Anträge an den Gesamtverwaltungsrat.

### 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 tagte im Geschäftsjahr an sieben 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. Der Verwaltungsrat wird zudem mit einem monatlichen Reporting über die aktuelle Entwicklung des Geschäftsverlaufs orientiert.

Der Vergütungs-Ausschuss führte im 2011 drei Sitzungen durch.

Das Audit & Risk Committee traf sich in diesem Geschäftsjahr fünfmal. 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 erforderliche 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, Risiko-report, 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 Freiburg.

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. Immobilienreuhänder, Nationalität CH, Wohnort Weisslingen ZH

Peter Grossenbacher wurde am 10. November 1969 in Schaffhausen geboren. Nach einer bautechnischen Grundausbildung und der Erlangung des Bauführerdiploms arbeitete er in der Bau- und Immobilienbranche in verschiedenen 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 Brütten 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 (Entwicklung/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.

#### Thomas Stauber

Leiter Investitionen Dritte, dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Nationalität CH, Wohnort Meilen ZH

Thomas Stauber wurde am 30. Oktober 1964 in Zürich geboren. Nach dem Abschluss des Gymnasiums in Zürich erwarb er 1989 das Diplom zum Bauingenieur der ETH Zürich. Nachfolgend absolvierte er ein Nachdiplomstudium in Betriebs- und

Produktionswissenschaften am BWI der ETH Zürich und nahm 2002 an den Schweizer Kursen für Unternehmensführung (SKU) teil.

Nach einigen Jahren als projektleitender Bauingenieur, übernahm Thomas Stauber bei der Sony Berlin GmbH für fünf Jahre die bauherrenseitige Verantwortung für die technische Planung und Realisierung des Sony Centers am Potsdamer Platz in Berlin.

Im Jahr 2000 kehrte er in die Schweiz zurück als Leiter Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Generalplanerfirma tk3 AG und nahm anschliessend als Geschäftsführer bei der Generalunternehmung Bauengineering AG Zürich verschiedene Aufbau- und Führungsaufgaben wahr.

Im Jahr 2004 wechselte er zu der börsenkotierten Allreal Generalunternehmung AG, wo er zuletzt als Mitglied der Geschäftsleitung für die Sparte Akquisition und Projektentwicklung verantwortlich war.

Seit 1. November 2011 leitet er den neu geschaffenen Geschäftsbereich «Investitionen Dritte» und ist dadurch verantwortlich für die Entwicklung, Realisierung und den Verkauf von Anlageimmobilien an Drittinvestoren. Dieser Geschäftsbereich ist Teil des Segments Entwicklung.

### 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 VERGÜTUNG UND BETEILIGUNGEN

Der Vergütungsbericht beinhaltet eine Übersicht über die Festsetzung der Vergütungen und der Beteiligungsprogramme. Weiter ist die Vergütung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2011 aufgeführt, die auch Bestandteil der Konzernrechnung (Erläuterung 37 und Erläuterung 41) und der Jahresrechnung der Mobimo Holding AG (Anhang 7) sind.

### 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 2011 daran keine Änderungen vorgenommen. 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-Durchschnittskurs 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 2011 wurden dem Verwaltungsrat insgesamt 1 708 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 einer Hurdle (siehe nachfolgend) basiert.

Die Vergütung richtet sich nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet, den fachlichen Voraussetzungen und den Kompetenzen 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 48% als fixe Vergütung und 52% als variable Vergütung in bar und in Aktien ausgerichtet.

Weder beim Verwaltungsrat noch der Geschäftsleitung bestehen vertraglich vereinbarte Abgangsschuldungen.

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

## 5.2 Vergütung 2011

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Verwaltungsrates, an nahestehende Personen und an die Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausgerichtet (Angaben nach Art. 663<sup>bis</sup> OR).

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Erfolgsbeteiligungen			Sozial- leistungen	Leistungen für zusätzli- che Arbeiten	Total 2011	Total 2010
		Aktien	in bar	in Aktien				
<b>VR</b>	<b>1 143</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>1 476</b>	<b>1 906</b>
Urs Ledermann, Präsident VR	480	0	0	0	0	0	480	566
Brian Fischer, VR	8	112	0	0	9	0	129	159
Wilhelm Hansen, VR	8	112	0	0	9	0	129	159
Peter Schaub, VR	150	0	0	0	12	0	162	191
Paul Schnetzer, VR <sup>1</sup>	45	0	0	0	3	0	48	209
Georges Theiler, VR <sup>2</sup>	162	0	0	0	13	0	175	180
Daniel Crausaz, VR	80	40	0	0	9	0	129	159
Bernard Guillelmon, VR	70	0	0	0	6	0	76	105
Paul Rambert, VR	140	0	0	0	8	0	148	178
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>1 815</b>	<b>0</b>	<b>776</b>	<b>1 165</b>	<b>479</b>	<b>0</b>	<b>4 235</b>	<b>3 318</b>
Christoph Caviezel, CEO	703	0	305	458	189	0	1 654	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 eine Quote von 60% gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

Per 31. Dezember 2011 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung (Angaben nach Art. 663c OR).

Name, Funktion	Anzahl Aktien		Anzahl Optionen	Total 2011	Total 2010
	ausgegebene	beschlossene			
<b>VR</b>	<b>50 236</b>	<b>0</b>	<b>2 540</b>	<b>52 776</b>	<b>34 430</b>
Urs Ledermann, Präsident VR	30 370	0	690	31 060	12 274
Brian Fischer, VR	870	0	201	1 071	201
Wilhelm Hansen, VR	2 451	0	201	2 652	1 927
Peter Schaub, VR	720	0	201	921	401
Paul Schnetzer, VR <sup>1</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	6 138
Georges Theiler, VR	4 577	0	980	5 557	4 652
Daniel Crausaz, VR	1 194	0	89	1 283	884
Bernard Guillelmon, VR	5 622	0	89	5 711	3 300
Paul Rambert, VR	4 432	0	89	4 521	4 653
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>14 426</b>	<b>7 392</b>	<b>1 783</b>	<b>23 601</b>	<b>11 880</b>
Christoph Caviezel, CEO	8 033	2 904	1 065	12 002	6 850
Manuel Itten, CFO	2 137	1 848	191	4 176	1 509
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomgmt.	3 424	1 320	275	5 019	2 434
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung	832	1 320	252	2 404	1 087
Thomas Stauber, Leiter Investitionen Dritte <sup>3</sup>	0	0	0	0	n/a

<sup>1</sup> bis April 2011

<sup>2</sup> ab April 2011 Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses

<sup>3</sup> ab November 2011

Basierend auf der Fair-Value-Betrachtung nach IFRS wurden im Berichtsjahr für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung im Konzernabschluss die folgenden Vergütungen ausgewiesen (in TCHF):

	2011	2010
Verwaltungsräte / Geschäftsleitung	6 173	5 505
davon entfallen auf		
Verwaltungsräte		
– Honorare und Vergütungen	1 143	1 600
– Sozialleistungen	69	96
– aktienbasierte Vergütungen (nach Marktwerten)	364	285
Geschäftsleitung		
– Löhne und Erfolgsbeteiligungen (in bar)	2 591	2 298
– Sozialleistungen	479	407
– aktienbasierte Vergütungen (nach Marktwerten)	1 527	819

## 6 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

### 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung (Artikel 6 und 12 der Statuten)

Die Mitgliedschaftsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist.

Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zur Übertragung von Namenaktien verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG). Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt, 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 verlangt haben, anzugeben. Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der

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

### 6.4 Traktandierung (Artikel 10 der Statuten)

Für das in Art. 10 der Statuten erwähnte Traktandierungsrecht der Aktionäre gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 699 OR). Aktionäre, welche zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals der Gesellschaft vertreten, können vom Verwaltungsrat die Einberufung einer Generalversammlung verlangen. Aktionäre, welche zusammen Aktien mit einem Nominalwert von mindestens CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

### 6.5 Eintragungen im Aktienbuch (Artikel 6 der Statuten)

Gemäss Art. 6 der Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrates. 20 Tage vor und bis zum Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Stichtag für die ordentliche Generalversammlung vom 18. April 2012 ist der 30. März 2012. Die Generalversammlung 2012 findet am 18. April 2012 in Lausanne statt.



## 6.6 Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat entschieden, den Aktionären jeweils einen Vergütungsbericht als Bestandteil des Geschäftsberichts vorzulegen und bei wesentlichen Änderungen eine Konsultativabstimmung darüber durchzuführen. Dies wurde an der ordentlichen Generalversammlung am 6. April 2011 zum ersten Mal durchgeführt.

# 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 der 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 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 2011 wurde eine Gesamtentschädigung von CHF 0,4 Mio. (inkl. LO-Gruppe) an KPMG bezahlt.

## 8.3 Zusätzliche Honorare

Für Transaktionsdienstleistungen (v.a. Steuerberatung und Due Dilligence) im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und anderen Mandaten wurden KPMG CHF 0,2 Mio. bezahlt. Für den Liegenschaftenschätzer Wüest & Partner, Zürich, fielen im Berichtsjahr Honorare von insgesamt CHF 0,4 Mio. an.

## 8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

- Das AC überprüft den jährlichen Revisionsplan und -umfang und beurteilt die Leistung, die Honorierung sowie die Unabhängigkeit der externen Revisoren und gibt dem VR eine Empfehlung ab.
- Das AC beurteilt die Einstufung der Risiken von Falschdarstellungen in der Jahresrechnung durch die Geschäftsleitung und die externen Revisoren und beurteilt und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.
- Das AC diskutiert mit der Geschäftsleitung und den externen Revisoren den revidierten Jahresabschluss sowie den Zwischenabschluss und nimmt eine kritische Analyse insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle vor. Das AC entscheidet, ob der Einzel- und Konzernabschluss dem VR zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden kann, bevor der VR diesen genehmigt und publiziert.
- Das AC diskutiert mit den externen Revisoren wesentliche im Rahmen der Revision aufgetauchte Probleme sowie alle Management Letters oder andere bedeutende Berichte über das IKS, die von den externen Revisoren verfasst oder deren Verfassung von ihnen vorgeschlagen werden, sowie die Antworten der Geschäftsleitung auf solche Berichte, berichtet an den VR gegebenenfalls mit Vorschlägen für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.

- Das AC diskutiert mit der Geschäftsleitung und den externen Revisoren deren Einschätzung der allgemeinen Qualität der Rechnungslegungspolitik der Mobimo, die in der Finanzberichterstattung zur Anwendung kommt, nimmt eine kritische Analyse vor und berichtet an den VR.

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

# 9 INFORMATIONSPOLITIK

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 6. März 2012 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2011 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 Website [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

## Kontakt

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

**Mobimo Holding AG**

Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
Fax +41 41 249 49 89  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)



**Mobimo Management AG**

Seestrasse 59  
CH-8700 Küsnacht  
Tel. +41 44 397 11 11  
Fax +41 44 397 11 12

**Mobimo AG**

Seestrasse 59  
CH-8700 Küsnacht  
Tel. +41 44 397 11 11  
Fax +41 44 397 11 12

**LO Holding Lausanne-Ouchy SA**

**LO Immeubles SA**

**Mobimo Management SA**

Rue de Genève 7  
CH-1001 Lausanne  
Tel. +41 21 341 12 12  
Fax +41 21 341 12 13

Der Geschäftsbericht 2011 ist auch in französischer und englischer Sprache erhältlich. Die Originalsprache ist Deutsch.

**Impressum**

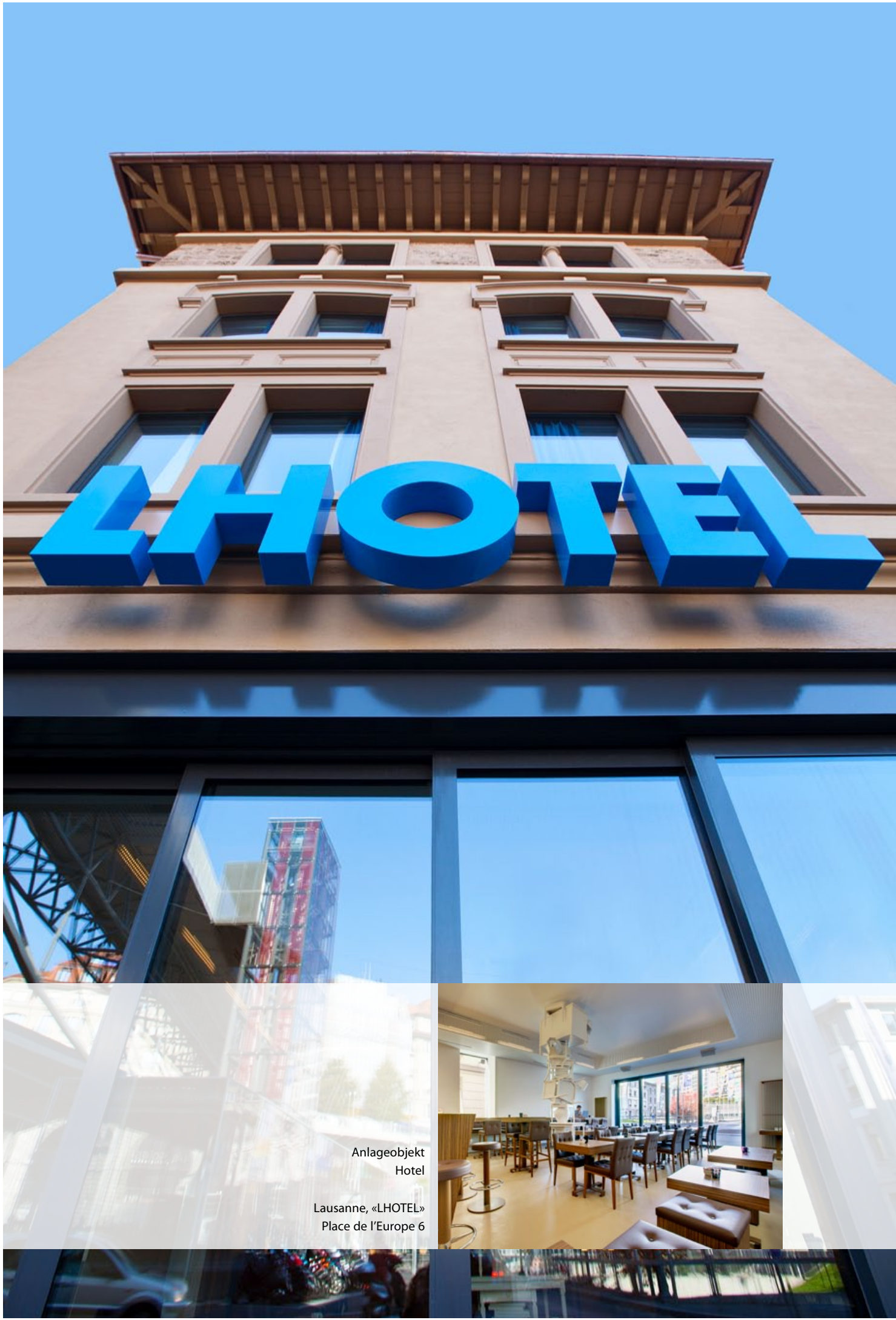
Gesamtverantwortung:  
Mobimo Holding AG

Konzeption und Gestaltung:  
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Fotos:  
Basler Beni, [www.benibasler.com](http://www.benibasler.com)  
Fransdonk Ellen, [www.emo-photo.com](http://www.emo-photo.com)  
Kessler Michael, [www.profoto.ch](http://www.profoto.ch)  
Pichler Urs, [www.pichler-fotografen.ch](http://www.pichler-fotografen.ch)

Visualisierungen:  
Fischer Architekten AG, [www.fischer-architekten.ch](http://www.fischer-architekten.ch)  
KCAP Architects & Planners, [www.kcap.eu](http://www.kcap.eu)  
Raumgleiter GmbH, [www.raumgleiter.com](http://www.raumgleiter.com)  
Schneider & Schneider Architekten GmbH,  
[www.schneiderschneider.ch](http://www.schneiderschneider.ch)





Anlageobjekt  
Hotel

Lausanne, «LHOTEL»  
Place de l'Europe 6

