

A photograph of a modern building at night. The building features large glass windows and balconies with glass railings. The interior lights are on, and some balconies have vertical light fixtures. The sky is dark blue. In the foreground, there is a paved area with some people walking. A semi-transparent yellow banner is at the bottom of the image.

GESCHÄFTSBERICHT 2012

MOBIMO HOLDING



Anlageobjekt
Geschäftsliegenschaften
Lausanne-Flon



Mobimo-Gruppe (konsolidiert)

		2012	2011
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	79,8	76,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	36,9 ¹	41,2
Erfolg aus Verkauf Promotion	CHF Mio.	21,7	22,3
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	117,4	121,1
Gewinn	CHF Mio.	76,0	80,5 ¹⁰
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	CHF Mio.	76,3	80,5 ¹⁰
Eigenkapitalrendite ²		6,7%	8,5%
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)			
exkl. Neubewertung	CHF Mio.	48,6	49,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ³		4,3%	5,2%
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	1 177,2	1 133,3
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	380,4	335,3
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio.	328,9	288,2
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio.	468,5	414,4
Total Liegenschaften	CHF Mio.	2 355,0	2 171,2
Leerstand Anlageobjekte		3,8%	3,3%
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung		4,63%	4,76%
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen) ⁴		82,9	78,9
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		3,0%	3,0%
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	9,1	9,2
Eigenkapitalanteil		48%	47%
Net Gearing ⁵		80%	69%

Mobimo-Aktie

Anzahl ausstehende Aktien ⁶		6 200 169	6 168 351
Gewinn je Aktie	CHF	12.33	15.46
Gewinn je Aktie inkl. operativer, exkl. marktbedingter Neubewertung	CHF	10.34	13.70
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	7.85	9.53
Ausschüttung ⁷	CHF	9.00	9.00
Nominalwert pro Aktie	CHF	29.00	29.00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen und Wandelanleihe ⁸	CHF	194.25	191.41
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	218.90	208.00
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)		4,1%	4,3%
Ausschüttungsquote ⁹		73%	58%
Aktienkapital	CHF Mio.	180,1	178,9
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	1 359,1	1 283,4
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1 201,0	1 174,2

¹ Der positive Neubewertungserfolg von CHF 36,9 Mio. ergibt sich mehrheitlich als Resultat von operativen Leistungen. Aus der Fertigstellung von Liegenschaften im Bau und Entwicklung von Anlageliegenschaften sowie aus erfolgreichen Neuvermietungen resultiert ein Beitrag von CHF 20,5 Mio. Die positive Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes trägt weitere rund CHF 16,4 Mio. zur Wertänderung bei

² Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar; Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode

³ Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) ohne Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar; Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode

⁴ Entwicklung Personalbestand siehe auch Erläuterung 26

⁵ Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

⁶ Anzahl ausgegebener Aktien 6 208 913 minus Bestand eigene Aktien 8 744 = Anzahl ausstehende Aktien 6 200 169

⁷ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2012 von CHF 9.– pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 9. April 2013. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2012 noch rund CHF 326 Mio. zur Verfügung

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

⁹ Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie

¹⁰ Im Gewinn war ein einmaliger, positiver Sondereffekt aus Steuern von CHF 5,5 Mio. enthalten



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Zürich, «Schilf»
Hinterbergstrasse 53



Kennzahlen im Überblick	1
Über Mobimo	4
Firmenporträt	6
Konzernstruktur und Meilensteine	7
Verwaltungsrat/Geschäftsleitung	8
Strategie/Portfolio	10
Angaben zur Aktie	12
Zum Geschäftsjahr 2012	14
Brief an die Aktionäre	16
Jahresbericht	20
Nachhaltigkeitsbericht	22
Finanzbericht	36
Konzernrechnung	38
• Konsolidierte Bilanz	38
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	40
• Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	41
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	42
• Konsolidierte Geldflussrechnung	43
• Anhang zur Konzernrechnung	44
• Segmentberichterstattung	52
Detailangaben zum Immobilienportfolio	94
• Angaben zur Promotion	94
• Geografische Verteilung der Promotion	95
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	96
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	104
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	106
• Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften	106
• Angaben zu den Beteiligungen	106
• Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften und der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften nach Wirtschaftsräumen	108
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	109
Bericht des Liegenschaftenschätzers	110
EPRA Performance Kennzahlen	114
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	116
• Bilanz	116
• Erfolgsrechnung	118
• Anhang zur Jahresrechnung	119
• Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	122
Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Mobimo Holding AG	123
Corporate Governance	124
Corporate Governance	126
• Vergütungsbericht	136
Adressen	140



A large architectural rendering of a modern residential building. The building is a multi-story structure with a white facade and large windows. It features a central courtyard with a row of tall, slender trees and a paved path. People are shown walking on the path and standing on the balconies. The sky is blue with white clouds.

ÜBER MOBIMO

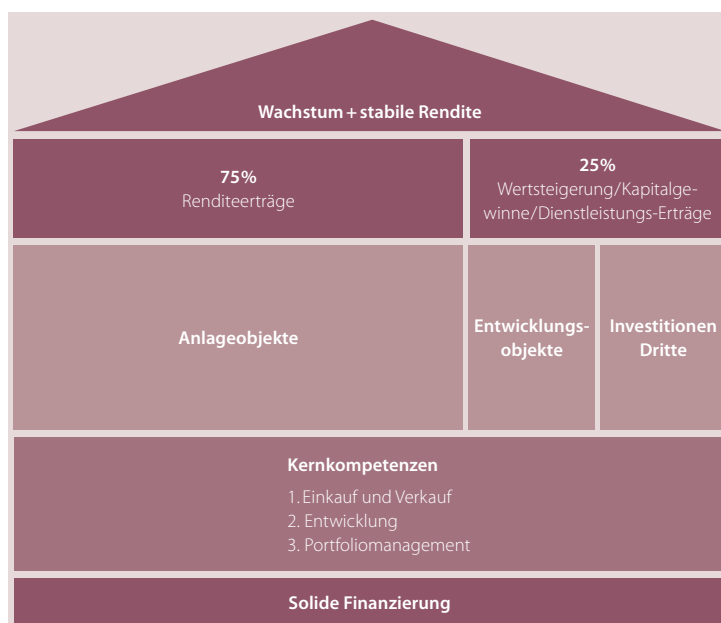
Entwicklungsobjekt, Investitionen Dritte
Mietwohnungen, Gewerbe

Dübendorf, «Hochbord»
Sonnentalstrasse 10



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 2012 126 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2355 Mio., davon entfallen CHF 1558 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 797 Mio. auf Entwicklungsobjekte. Der Nutzungsmix wird laufend optimiert und der Wohnanteil durch die Planung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftsportfolio 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 493 000 m² generiert ein Mietertragspotenzial per 31. Dezember 2012 von jährlich rund CHF 103 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

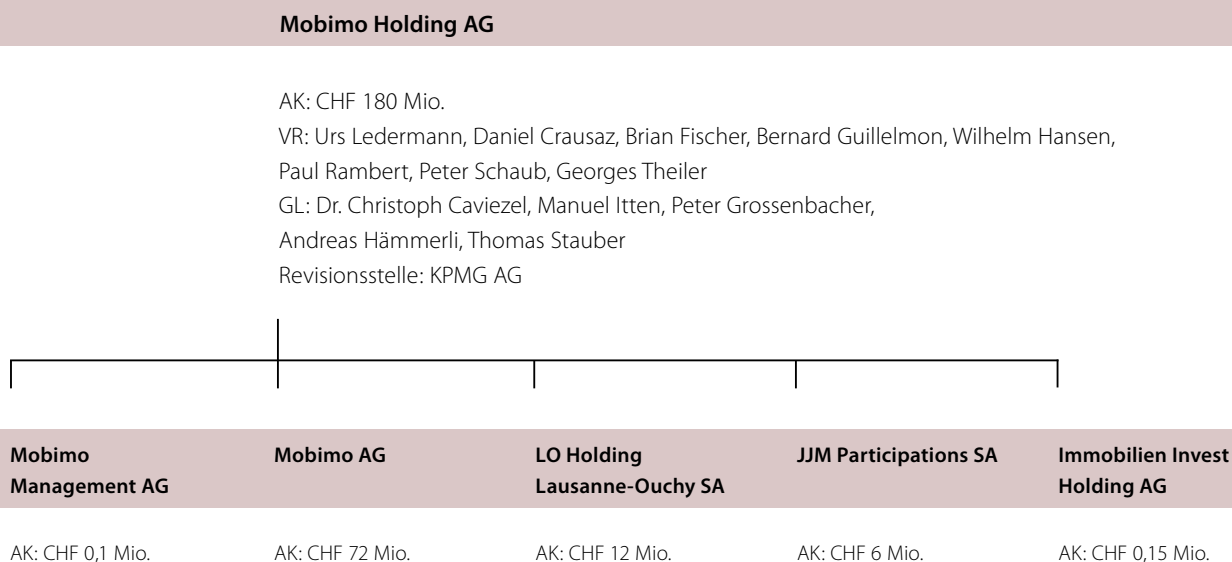
Derzeit plant und realisiert Mobimo Anlageobjekte (CHF 1 110 Mio.) und Stockwerkeigentum (CHF 540 Mio.) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 650 Mio.

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.

KONZERNSTRUKTUR



MEILENSTEINE

1997

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

1999

Am 27. Dezember 1999 wird die Mobimo Holding AG, Luzern, gegründet. Das Aktienkapital beträgt CHF 73 Mio.

2000

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

2005

Am 23. Juni 2005 erfolgt der erfolgreiche Börsengang der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange. Das Emissionsvolumen beträgt CHF 112 Mio.

2006

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

2007

Per 4. Juni 2007 erfolgt eine weitere Kapitalerhöhung von CHF 149 Mio. Mobimo weist per 30. Juni 2007 ein Eigenkapital von CHF 757 Mio. aus.

2008

Der neu formierte Verwaltungsrat, unter der Leitung des Präsidenten Urs Ledermann, und die Geschäftsleitung, unter der Leitung des CEO Dr. Christoph Caviezel, überarbeiten die Strategie und die Ausrichtung der Gesellschaft.

2009

Am 9. November 2009 wird das Umtauschangebot der Mobimo Holding AG für die LO Holding Lausanne-Ouchy SA erfolgreich vollzogen. Zur Durchführung der Wandlung wird das Aktienkapital um CHF 27 Mio. erhöht.

2010

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

2011

Per 6. Dezember 2011 erfolgt eine weitere Kapitalerhöhung von rund CHF 193 Mio. Die Mobimo Holding AG gibt 1028350 neue Namenaktien aus, die am 7. Dezember 2011 erstmals an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden.

MOBIMO

Leidenschaft für Immobilien



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 Immobilien-Ausschusses

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 führen zur konsequent angestrebten 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 drückt sich unter anderem in der Gestaltung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsraums aus. 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.

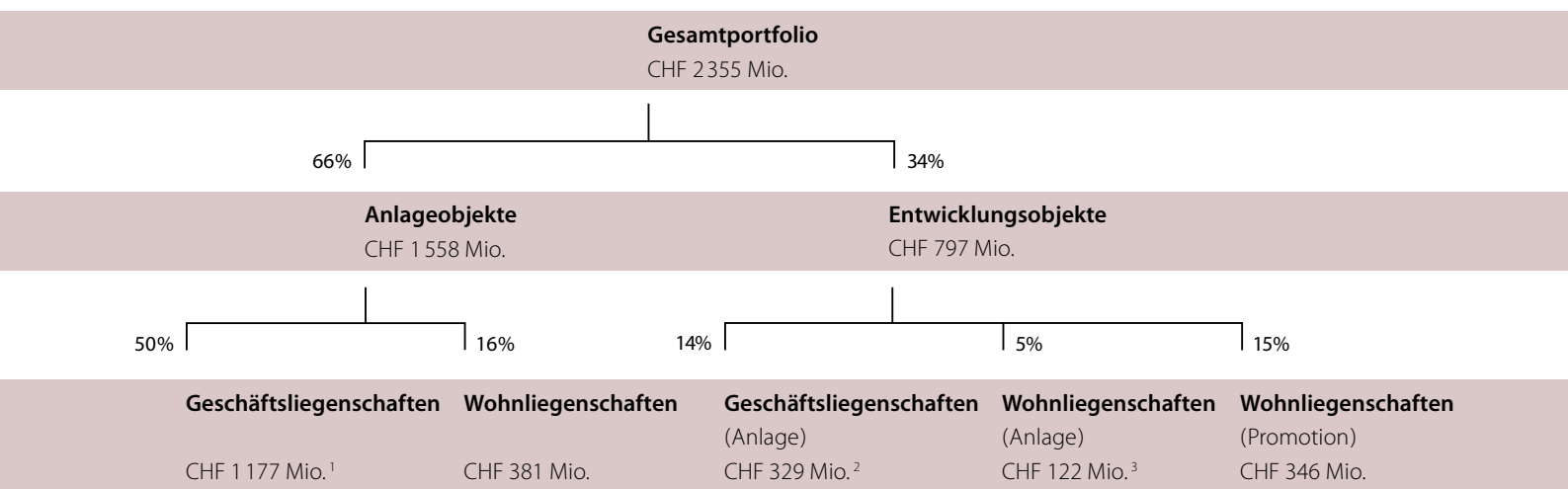
Solide Finanzierung

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

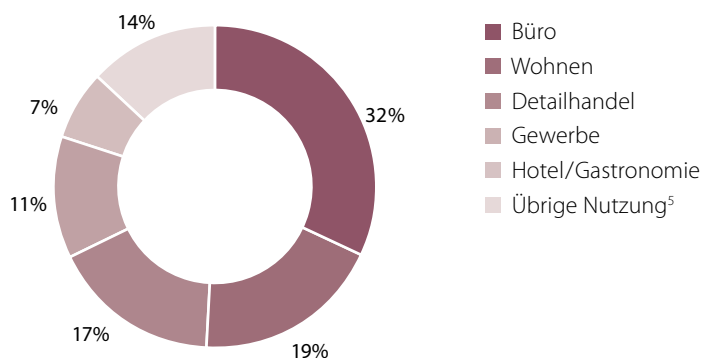
Rentable Anlage

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

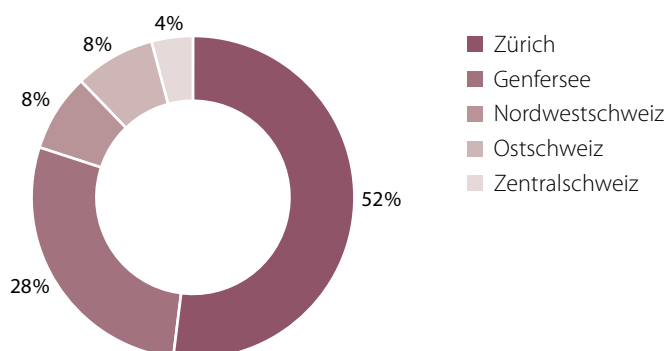
IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.12.2012



NUTZUNGSMIX PORTFOLIO PER 31.12.2012⁴



VERTEILUNG PORTFOLIO NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN⁶



¹ Inkl. selbstgenutzte Liegenschaften

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

³ Inkl. Wohnliegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Affoltern am Albis, Obfelderstrasse; Regensdorf, Schulstrasse; Zürich, Turbinenstrasse – City West Baufeld C und Lausanne, Rue Voltaire als Entwicklungen für das eigene Portfolio

⁴ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Gesamtportfolio ohne Promotion)

⁵ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich: Parking und Nebennutzungen

⁶ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Gesamtportfolio)

I. Übersicht

Anzahl Aktien

Anzahl Aktien per 31. Dezember	2012	2011	2010	2009	2008
Aktienkapital (in TCHF)	180 058	178 933	148 804	192 035	204 230
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	6 208 913	6 170 098	5 131 170	5 053 552	4 355 323
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	29	29	29	38	47
Davon eigene Aktien	8 744	1 747	1 071	4 373	10 000
Anzahl ausstehende Namenaktien	6 200 169	6 168 351	5 130 099	5 049 179	4 345 323

Kennzahlen der Aktie

Anzahl Aktien per 31. Dezember	2012	2011	2010	2009	2008
Gewinn pro Aktie	12.33	15.46	13.01	14.09	10.37
Gewinn pro Aktie ohne Neubewerung	7.85	9.53	8.70	12.51	8.82
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	194.25	191.41	190.45	180.29	177.37
Bruttodividende ¹	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)	4,1%	4,3%	4,5%	5,1%	6,4%
Ausschüttungsquote ²	73%	58%	69%	64%	87%

Kurs der Aktie

Börsenkurse in CHF pro Aktie	2012	2011	2010	2009	2008
Höchst ³	228.00	222.06	190.36	159.45	158.08
Tiefst ³	194.42	185.63	158.91	105.01	114.03
Jahresendkurs ³	218.90	208.00	189.13	159.00	120.41
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	9 309	10 878	6 857	6 259	3 558
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in CHF Mio.)	1 359.1	1 283.4	1 024.7	889.9	614.9

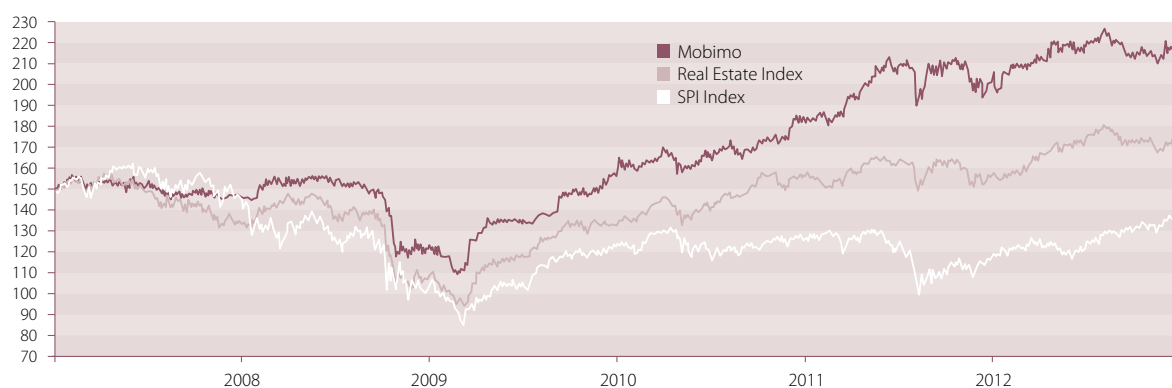
Quelle: SIX Swiss Exchange

Die Namenaktien der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und sind gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert. Valorensymbol: MOBN/Valor: 1110887/ISIN-Code: CH0011108872, Bloomberg: MOBN SW Equity/Reuters: MOBN.S.

Aktuelle Börsendaten finden Sie auf www.mobimo.ch.

II. Entwicklung des Aktienkurses

1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2012



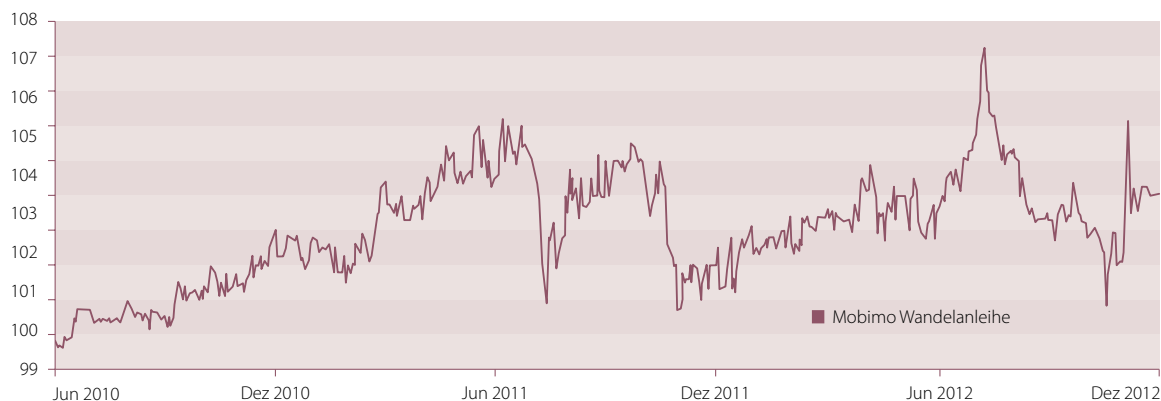
Per 31. Dezember 2012 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 218.90 um 12,7% über dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 194.25. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von CHF 9.– pro Aktie am 25. April 2012 erzielte die Mobimo-Aktie über das gesamte Jahr betrachtet eine Total-Performance von 9,6%. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen reduzierten sich leicht. Im Durchschnitt wurden täglich 9 309 (Vorjahr 10 878) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von rund CHF 2,0 Mio. (Vorjahr CHF 2,3 Mio.) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie einen Jahresumsatz von rund CHF 510 Mio. (Vorjahr CHF 590 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

¹ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2012 von CHF 9.– pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 9. April 2013

² Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie

³ Historische Kurse, um Aktiensplits und Ausschüttungen bereinigt (Quelle: Bloomberg)

III. Wandelanleihe



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 207.99 (ursprünglicher Wandelkurs vor der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2011 CHF 210.37). Publierte Kreditratings für Mobimo: UBS: BBB Stable; ZKB: BBB+.

Die Wandelanleihe der Mobimo Holding AG wird an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und ist gemäss dem Standard für Anleihen kotiert. Valorensymbol: MOB10/Valor: 11299133/ISIN-Code: CH0112991333, Bloomberg: MOBIMO Corp./Reuters: CH11299133.

IV. Aktionariat

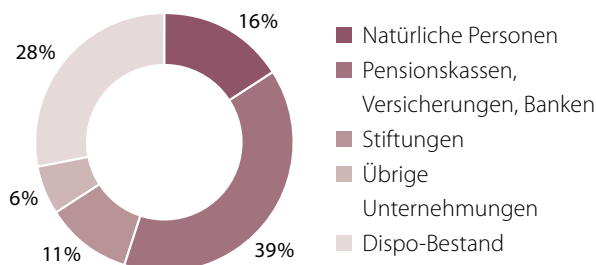
Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2012 mehr als 3% des Aktienkapitals:

Zuger Pensionskasse, 3,38%
BlackRock, Inc., 3,07%

Free float per 31. Dezember 2012 (gemäss Definition SIX Swiss Exchange): 100%

Aktionärsstruktur



V. Kommunikation

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

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

Die Geschäftsberichte und Halbjahresberichte der Mobimo Holding AG werden aus ökologischen Gründen nur auf Wunsch in gedruckter Form per Post versendet. Den Aktionären wird ein Kurzbericht zum Geschäftsjahr 2012 zugestellt.

VI. Kontaktadressen und Kalender

Mobimo Holding AG
Dr. Christoph Caviezel, CEO
Manuel Itten, CFO
Tel. +41 44 397 11 59
ir@mobimo.ch

Aktienregister

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

Generalversammlung 2013

9. April 2013, KKL Luzern


Finanzberichterstattung

1. Halbjahr 2013: 15. August 2013





ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012



Anlage- und Entwicklungsobjekt
Mietwohnungen und Stockwerkeigentum

Zürich, «Am Pfingstweidpark»
Turbinenstrasse 22-56

2012: EIN GUTES JAHR

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

2012 war erneut ein gutes Jahr für die Mobimo Holding AG. Unsere Gesellschaft entwickelt sich weiterhin dynamisch, getragen von einer motivierten und fähigen Mannschaft, einer zunehmend starken Marktstellung und einer kontinuierlichen Nachfrage nach hochwertigen Immobilien für Wohnen und Arbeiten. Wir haben zahlreiche anspruchsvolle Bauvorhaben vorangetrieben und teilweise vollendet, attraktive Projekte in Angriff genommen und uns neue Areale für künftige Bauvorhaben gesichert. Das Anlageportfolio hat weiter an Qualität gewonnen, der Wohnanteil steigt und die Vermietungsquote ist hoch. Unsere Stockwerkeigentumseinheiten sind gefragt und unser neuer Geschäftsbereich «Investitionen Dritte» entwickelt sich erfreulich.

Auch in Zahlen ausgedrückt lässt sich das Geschäftsjahr 2012 sehen. Das Immobilienportfolio wuchs zum Stichtag am Jahresende auf einen Gesamtwert von CHF 2355 Mio. an (Vorjahresende CHF 2171 Mio.). Das erwirtschaftete Betriebsergebnis der Gruppe (EBIT) erreichte mit CHF 117,4 Mio. einen annähernd so hohen Wert wie im Vorjahr (CHF 121,1 Mio.) und der Reingewinn erhöhte sich unter Ausklammerung des letztjährigen Sondereffekts (Steuern) um 2% auf CHF 76,3 Mio. (Vorjahr bereinigt um Sondereffekt CHF 75,0 Mio.). Zu diesem erfreulichen Ergebnis trugen sowohl der Erfolg aus der Vermietung des geplant wachsenden Anlageportfolios als auch Promotions- und Neubewertungsgewinne bei. Das erlaubt uns, der Generalversammlung auch dieses Jahr eine Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie vorzuschlagen.

Weiterhin gute Marktverhältnisse in einem anspruchsvollen Umfeld

Der Schweizer Immobilienmarkt präsentierte sich auch 2012 ungebrochen robust. Die stabile Konjunktur, die anhaltende Zuwanderung, wachsende Raumbedürfnisse und die zunehmende Anzahl Kleinhaushalte sorgen insbesondere in den wichtigsten Wirtschaftszentren für eine kontinuierliche Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Trotz zahlreicher zur Zurückhaltung aufrufen-

der Stimmen reisst die Nachfrage nach Wohneigentum nicht ab. Zu attraktiv stellt sich für viele aufgrund der tiefen Zinsen Wohneigentum im Vergleich zum Mieten von Wohnraum dar. Der Absatz von Stockwerkeigentum in den höchsten Preisklassen hat sich hingegen verlangsamt und hohe Mieten sind nur an besten Lagen durchsetzbar. Die Marktnachfrage für moderne Büro- und Gewerbeflächen an zentralen Lagen ist intakt. Die Transaktionspreise für den Ankauf von Anlageliegenschaften entsprechen oft nicht unseren Renditeerwartungen. Aufgrund unserer Eigenentwicklung tangiert dies unser Wachstum nicht, sondern begünstigt eher den Verkauf von Anlagen zu guten Preisen. Allerdings verteuert sich auch das Bauen zunehmend, dies aber eher durch Auswüchse der immer grösseren Regulierungen und baurechtlichen Einschränkungen und weniger durch steigende Unternehmer- und Materialkosten. Mobimo ist weiterhin mit ihren Produkten und Standorten gut positioniert um auch in einem zunehmenden Wettbewerb erfolgreich bestehen zu können.

Umfangreiche Bautätigkeit nach Plan

Das umfangreiche und anspruchsvolle Bauprogramm von Mobimo ist planmässig fortgeschritten. Mitte des Jahres wurde das Bürogebäude «Polygon» für Rockwell Automation in Aarau fertiggestellt. Die damit verbundene Platzkonzentration erlaubt nun die Realisierung des neuen Stadtquartiers «AQA» auf der ehemaligen Industriebrache «Torfeld Süd» (Seite 22). Das Bürogebäude auf unserem Postareal in Lausanne befindet sich in der fortgeschrittenen Phase der Renovierung. Auch hier wird die Mieterin, eine aufstrebende Bank, ihren neuen Firmensitz im ersten Halbjahr 2013 beziehen können. In Adliswil wurden seit dem Frühjahr 51 der 57 realisierten Wohnungen in der Überbauung «Wilacker» an ihre neuen Besitzer übertragen und bezogen. Im Weiteren wurden in derselben Wohnüberbauung drei Mehrfamilienhäuser fertiggebaut und an einen Investor übertragen. Auch die Eigentumswohnun-

gen des Projektes «Schilf» am Zürichberg (Seite 3) wurden fertiggestellt und mehrheitlich bezogen. Im Rohbau praktisch fertiggestellt sind die drei Wohngebäude mit ihren 250 Miet- und Eigentumswohnungen «Am Pfingstweidpark» (Seite 14) am Fuss des Mobimo Towers in Zürich West. Neu in Angriff genommen wurden die Erstellung des bereits vollvermieteten Multifunktionsgebäudes «Pépinières» in Lausanne-Flon sowie die gemischte Überbauung auf dem OVA-Areal beim Bahnhof in Affoltern am Albis. Mit dem zukünftigen Betreiber des Seniorenzentrums wurde ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Zum Jahresende erfolgte schliesslich der Baustart für die neue Wohnüberbauung «Im Pfand» in Regensdorf mit 141 Wohnungen. Aufgrund von mittlerweile bereinigten Einsprachen verzögert hat sich hingegen die Realisierung des geplanten Oldtimerzentrums «Meilenwerk» im ehemaligen Grob-Industriegebäude in Horgen.

Höhere Erträge aus allen Bereichen

Der Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum (Promotion) erreichte erneut hohe CHF 21,7 Mio. (Vorjahr CHF 22,3 Mio.). Insgesamt wurden Wohnungen für CHF 152 Mio. verkauft. Während die Nachfrage im mittleren Segment ungebrochen hoch ist, gestaltet sich der Verkauf der letzten hochpreisigen Wohnungen im Mobimo Tower trotz anhaltend regen Interesses als aufwändiger als geplant. Konsequenterweise haben wir deshalb unsere Landreserven für Luxuswohneigentum in Erlenbach verkauft und konzentrieren uns vorwiegend auf Neuentwicklungen im mittleren Segment.

Mit CHF 92,8 Mio. (Vorjahr CHF 88,8 Mio.) stiegen die Erträge aus Vermietung trotz der Senkung des Referenzzinssatzes wieder deutlich an. Dies einerseits durch den Zugang der neuen Anlageliegenschaften, andererseits durch den Abschluss der umfangreichen Portfoliobereinigung insbesondere im 2010 und im 2011, die zu einer deutlich höheren Qualität des Anlagebestands und der

Mieterträge geführt hat. Die Leerstandsquote ist mit 3,8% im Marktvergleich anhaltend niedrig. Im Bürosegment zahlt sich die Konzentration auf neu erstellte oder nachhaltig renovierte Bausubstanz an zentralen Lagen im mittleren Preissegment aus.

Die erzielten Baufortschritte der bestehenden Projekte, Mietvertragsoptimierungen und die marktbedingte Reduktion des Diskontsatzes führten im Weiteren zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 36,9 Mio. (Vorjahr CHF 41,2 Mio).

Attraktive neue Areale füllen die Pipeline

Mobimo wird auch künftig wachsen können. Gegenwärtig befinden sich Liegenschaften für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 440 Mio. im Bau oder kurz vor der Fertigstellung. Daneben sind weitere Projekte für das eigene Portfolio mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 670 Mio. in Planung. 2012 neu dazugekommen ist ein charaktvoller ehemaliges Gewerbe- und Bürogebäude an der Badenerstrasse in Zürich Altstetten (Seite 36), das zu einer attraktiven Wohnliegenschaft mit über 40 Lofts und Ateliers umgebaut wird. Und in Lausanne wurde zum Jahreswechsel 2012 / 2013 mit der Realisierung einer Überbauung mit 81 Mietwohnungen an der Rue Voltaire (Seite 141) in unmittelbarer Bahnhofsnähe begonnen.

Die Entwicklungskompetenz von Mobimo ist im Markt geschätzt und gibt uns den Zugang zu interessanten Grundstücken und Arealen. Mit dem Gewinn eines Wettbewerbs für einen Entwicklungspartner der Städte Biel und Nidau wurde Mobimo eine besondere Ehre zuteil. Unter dem Namen «AGGLOlac» soll auf dem ehemaligen Expo-2002-Gelände direkt am Bielersee auf einer Fläche von 130 000 Quadratmetern ein neuer, attraktiver Stadtteil in der Berner Uhrenmetropole entstehen.

Kurz vor Jahresende haben Mobimo und Hochtief Development AG mit der Rheinmetall Air Defence, die einen neuen Produktions-Standort sucht, einen Entwicklungsvertrag für deren über 53 000 Quadratmeter grosses Gelände in Zürich-Oerlikon unterzeichnet. Der Wegzug bietet eine grosse Chance für die Stadt Zürich, dieses Areal zwischen Bahnhof und Wohngebiet städtisch zu entwickeln. Nahe zu einem der frequentiertesten Bahnhöfe der Schweiz bietet es sich an zu verdichten, und aus dem alten Industrieareal ein neues, spannendes Quartier mit durchmischter Nutzung mit den Schwerpunkten Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu schaffen. Durch diese und weitere Arealentwicklungen (z.B. Mattenhof Luzern Süd, Flon Lausanne, La Poste Lausanne) hat Mobimo auf Jahre hinaus eine stabile und breit abgestützte Pipeline.

Auch der seit dem 1. Januar 2012 aktive, neue Geschäftsbereich «Investitionen Dritte» entwickelt sich erfreulich. Das Team bearbeitet bereits das erste Projekt in Dübendorf, eine Wohnüberbauung mit rund 250 Mietwohnungen (Seite 4), und hat sich zum Jahresbeginn 2013 ein weiteres Areal in Olten gesichert.

Solide Finanzierung mit hoher Eigenkapitalquote

Die Bilanz der Mobimo ist grundsolide und die Berechenbarkeit unserer Geschäftstätigkeit nachhaltig hoch. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten liegt bei 9,1 Jahren und der durchschnittliche Zinssatz per 31. Dezember 2012 bei bescheidenen 2,83%. Unsere Eigenmittel beliefen sich per Jahresende auf CHF 1 201,0 Mio.; das entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 48%.

Positive Kursentwicklung

Am 31. Dezember 2012 schloss die Mobimo-Aktie bei CHF 218.90 und lag damit rund 5% über dem Schlusskurs per Jahresende 2011. Unter Anrechnung der für Privatpersonen verrechnungsteuerfreien Ausschüttung von CHF 9.– pro Aktie am 25. April 2012 entspricht dies einer Performance von 9,6% für das Gesamtjahr.

Kundenzufriedenheit als oberstes Ziel

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist das oberste Ziel. Durch Investitionen in den Ausbau von Qualitätsstandards und in den Service, sowie eine enge und intensive Kundenbeziehung, konnten wir die Kundenzufriedenheit über die letzten Jahre laufend erhöhen.

Ausblick 2013

Auch für das laufende Geschäftsjahr sind wir zuversichtlich. Aus heutiger Optik erwarten wir Kontinuität, das heisst für uns die gewohnte Fortsetzung der dynamischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Die Schwerpunkte der Tätigkeiten bleiben ebenfalls unverändert: Die Realisierung der zahlreichen Bauprojekte, der Ausbau des Entwicklungsgeschäfts für uns und für Dritte, der Verkauf von Stockwerkeigentum, die Flächenvermarktung, sowie die gezielte Bewirtschaftung und Optimierung des Portfolios.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.



Urs Ledermann
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Christoph Caviezel
CEO



GUTES ERGEBNIS UND ERFOLGREICHE ENTWICKLUNG

Gutes Ergebnis mit einem Gewinn von CHF 76,3 Mio.

Mobimo erzielte im Geschäftsjahr 2012 wiederum ein gutes Ergebnis auf allen Stufen, erwirtschaftete einen Gewinn von CHF 76,3 Mio. (Vorjahr CHF 80,5 Mio.) und konnte damit das Rekordergebnis aus dem Vorjahr bestätigen. Im Vorjahresergebnis war ein einmaliger positiver Effekt von CHF 5,5 Mio. im Steueraufwand enthalten. Bereinigt um diesen Sondereffekt liegt der 2012 erwirtschaftete Gewinn um 2% über dem Vorjahresergebnis. Der Gewinn vor Neubewertungen betrug CHF 48,6 Mio. (Vorjahr CHF 49,6 Mio.). Dies entspricht, ebenfalls bereinigt um den steuerlichen Sondereffekt im Vorjahr, einer Steigerung von 10%.

EBITDA von CHF 118,7 Mio

Der im Berichtsjahr erzielte EBITDA von CHF 118,7 Mio. (Vorjahr CHF 122,4 Mio.) und der EBIT von CHF 117,4 Mio. (Vorjahr CHF 121,1 Mio.) lagen leicht unter den Vorjahreswerten. Exklusive Neubewertung erhöhten sich der EBITDA mit CHF 81,8 Mio. (Vorjahr CHF 81,2 Mio.) und der EBIT CHF 80,5 Mio. (Vorjahr CHF 79,9 Mio.) hingegen leicht.

Vor Steuern wurde mit CHF 93,7 Mio. (Vorjahr CHF 92,4 Mio.) ein Ergebnis erreicht, das das Vorjahresergebnis um 1% übertraf. Der EBT exkl. Neubewertung lag mit CHF 56,8 Mio. (Vorjahr CHF 51,2 Mio.) 11% über dem Vorjahresergebnis.

Solider Gewinn pro Aktie von CHF 12.33

Am 6. Dezember 2011 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch die Ausgabe von 1 028 350 neuen Aktien durchgeführt, wodurch der Gesellschaft neue Mittel im Umfang von CHF 193 Mio. zufließen. Der Bestand an ausgegebenen Aktien erhöhte sich entsprechend per Ende 2011 um 20% auf 6 170 098.

Mobimo erwirtschaftete auf dem höheren Bestand an Aktien im Geschäftsjahr 2012 bereits wieder einen Gewinn pro Aktie von CHF 12.33 (Vorjahr CHF 15.46) bzw. einen verwässerten Gewinn pro Aktie von CHF 11.58 (Vorjahr CHF 14.00). Vor Neubewertung wurde ein Gewinn je Aktie von CHF 7.85 (Vorjahr CHF 9.53) und ein verwässertes Gewinn je Aktie von CHF 7.64 (Vorjahr CHF 8.90) erzielt. Mit den erwirtschafteten Ergebnissen pro Aktie kann Mobimo die attraktive Ausschüttungspolitik fortsetzen und wird für das Geschäftsjahr 2012 an der kommenden Generalversammlung erneut eine Ausschüttung von CHF 9.- pro Aktie beantragen.

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie lag per 31. Dezember 2012 bei CHF 193.14 (Vorjahresende CHF 190.36) und der verwässerte NAV pro Aktie per 31. Dezember 2012 bei CHF 194.25 (Vorjahresende CHF 191.41). Der Schlusskurs der Aktie am 31. Dezember 2012 von CHF 218.90 weist eine Prämie von 13% gegenüber dem verwässerten NAV auf.

Solide finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 48%

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 48% (Vorjahr 47%) per 31. Dezember 2012 weiterhin über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich per 31. Dezember 2012 leicht auf 9,1 Jahre (Vorjahresende 9,2 Jahre). Aufgrund der ausgezeichneten Liquidität bestand im Geschäftsjahr 2012 nur ein geringer Refinanzierungsbedarf. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten wurde weiter gesenkt und lag im Berichtsjahr bei durchschnittlich 3,00% gegenüber 3,02% im Vorjahr. Per Stichtag 31. Dezember 2012 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz weiter auf 2,83%. Das äusserst attraktive Zinsumfeld wird Mobimo weiterhin nutzen, um Zinsen auf sehr tiefem Niveau langfristig anzubinden.

Gesamtportfolio erhöht sich auf über CHF 2,35 Mia.

Der Wert des Gesamtportfolios wuchs im Geschäftsjahr 2012 um 8% von CHF 2 171 Mio. per 31. Dezember 2011 auf CHF 2 355 Mio. per 31. Dezember 2012. Der erzielte Erfolg aus Neubewertung lag mit CHF 36,9 Mio. (Vorjahr CHF 41,2 Mio.) insgesamt 10% unter dem Vorjahresergebnis. Bei den Immobilienbewertungen kam mit 4,63% per 31. Dezember 2012 (Vorjahresende 4,76%) ein leicht tieferer durchschnittlicher Diskontsatz zur Anwendung.

Steigerung der Mieterträge auf CHF 92,8 Mio. und tiefer Leerstand mit 3,8%

Der Ertrag aus Vermietung liegt im Geschäftsjahr 2012 mit CHF 92,8 Mio. um 5% über der Vorjahresperiode (Vorjahr CHF 88,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Rahmen der Portfoliobereinigung acht Liegenschaften verkauft. Mit diesen Portfoliobereinigungen reduzierte sich das Mietertragspotenzial um rund CHF 6,7 Mio. pro Jahr. Die Reduktion wurde durch die in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 fertiggestellten Liegenschaften im Bau mit einem Mietertragspotenzial von insgesamt CHF 17,7 Mio. pro Jahr und deren Übernahme ins Anlageportfolio mehr als ausgeglichen. Die folgenden Liegenschaften aus eigener Entwicklung wurden in diesem Zeitraum ins Anlageportfolio übernommen:

- Aarau, Polygon, Industriestrasse
- 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)

Per 31. Dezember 2012 lag die Leerstandsquote mit 3,8% (Vorjahr Jahresende 3,3%) weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2012 ein Erfolg aus Vermietung von CHF 79,8 Mio. (Vorjahr CHF 76,0 Mio.) erwirtschaftet, der um 5% über dem Vorjahresergebnis liegt. Die im Geschäftsjahr erzielte Nettorendite auf den Anlageobjekten beläuft sich auf 4,8% (Vorjahr 5,0%).

Verkaufte Wohnobjekte für CHF 152,0 Mio.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde mit CHF 152,0 Mio. (Vorjahr CHF 133,0 Mio.) ein über der Vorjahresperiode liegender Umsatz (Ertrag aus Verkauf Promotion) erzielt.

Das erwirtschaftete Ergebnis aus Promotionen (Erfolg aus Verkauf Promotion) lag mit CHF 21,7 Mio. (Vorjahr CHF 22,3 Mio.) auf Vorjahreshöhe. Das erfolgreiche Ergebnis basiert hauptsächlich auf den Eigentumsübertragungen von Wohnobjekten aus den folgenden Projekten:

- Adliswil, Wilacker
- Erlenbach, Forch-/Glärnischstrasse
- Zürich, Hinterbergstrasse
- Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2012 76 Wohnobjekte übertragen, darin enthalten waren neben den Stockwerkeinheiten drei Wohnhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen, die als Wohnanlage in einem Paket verkauft wurden. Per 31. Dezember 2012 bestehen für Stockwerkeinheiten in Realisation beurkundete Kaufverträge im Umfang von rund CHF 149 Mio., die bei der Eigentumsübertragung entsprechend erlöswirksam werden. Insgesamt schritt die Realisation bei allen Entwicklungsprojekten für Wohneigentum im Geschäftsjahr 2012 wie geplant voran.

Projektpipeline von rund CHF 1,1 Mia. für das eigene Portfolio

Das Wachstum von Mobimo wird mit der zielgerichteten Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für das eigene Portfolio gefördert und mit den neu erstellten Anlageobjekten die Qualität des Portfolios weiter optimiert. Am Jahresende 2012 befanden sich folgende Liegenschaften im Bau oder in Fertigstellung für das eigene Portfolio:

- Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse – Seniorenwohnungen
- Affoltern am Albis, Obfelderstrasse – Mietwohnungen
- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)
- Lausanne, Les Pépinières

- Lausanne, Rue Voltaire 2–12 (Petit Mond-Riond)
- Regensburg, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44
- Zürich, Turbinenstrasse, City West (Baufeld C)

Das Investitionsvolumen beläuft sich bei diesen Projekten gesamthaft auf rund CHF 440 Mio. Im Weiteren befinden sich folgende Projekte für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 670 Mio. in Planung:

- Aarau, Torfeld Baufeld 2
- Aarau, Torfeld Aeschbachhalle
- Kriens, Mattenhofareal
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Rue de Genève 19/21
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 (Entwicklung)
- Lausanne, Rue de la Vigie 3
- Zürich, Albulastrasse/Hohlstrasse (Labitzke-Areal)
- Zürich, Letzigraben

Aus den Liegenschaften im Bau und in Planung resultiert ein zusätzliches Mietertragspotenzial für das eigene Anlageportfolio von gut CHF 61 Mio. pro Jahr.

Ergänzend zu den Projekten in Planung und Fertigstellung ist Mobimo Entwicklungspartner der Städte Biel und Nidau im Projekt AGGLOlac und der Firma Rheinmetall bei der Standortentwicklung in Zürich Oerlikon. Im Rahmen dieser Entwicklungen bestehen weitere Möglichkeiten, das eigene Portfolio gezielt mit attraktiven Anlageobjekten zu ergänzen.

Aufnahme der Aktie in den Stoxx 600

Nach der Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT im Vorjahr, wurde die Mobimo-Aktie im Geschäftsjahr 2012 mit der europäischen Aktien-Benchmark Stoxx 600 in einen weiteren bedeutenden Index aufgenommen.



Manuel Itten
CFO





NACHHALTIGKEITSBERICHT

Park 5 000 m²



Anlage- und Entwicklungsobjekt
Wohnen, Büro, Gewerbe, Freizeit

Aarau, «Torfeld Süd», AQA
Areal 50 000 m²

CHRISTOPH CAVIEZEL, CEO

Umfassender Marktbereich mit langfristiger Wirkung

Immobilien stellen im Kontext der Nachhaltigkeit einen umfassenden Marktbereich mit gleichzeitig langfristiger Wirkung dar. Entscheidungen, die wir heute im Immobilienbereich treffen, haben während Jahrzehnten Einfluss auf die Umwelt, die soziodemografische Entwicklung einer Gemeinde und deren Ortsbild, die Lebensqualität der Menschen, aber auch auf den betriebswirtschaftlichen Erfolg unserer Immobiliengesellschaft.

Umso wichtiger ist es, bewusst und gezielt mit den Herausforderungen umzugehen. Klimawandel, die begrenzte Verfügbarkeit von Erdöl und Erdgas oder der geplante Atomausstieg definieren gerade für die Bau- und Immobilienbranche neue Anforderungen. Der grösste Anteil des Endenergieverbrauchs, nämlich rund 46%, entfällt auf die 1,64 Mio. Gebäude in der Schweiz. Durch Gebäude entstehen ca. 35% aller Treibhausgasemissionen. Zu rechnen ist mit neuen, strengeren politischen Vorgaben. So wird im Rahmen der Energiestrategie 2050 die Verschärfung von Vorschriften für Neu- und Umbauten oder die Gesamteffizienz von Gebäuden diskutiert (z.B. Einführung einer Pflicht zur Energieinspektion für Gebäudetechnik und Betriebsoptimierung).

International und national setzen sich Gebäudestandards und Zertifizierungssysteme durch (DGNB, Leed, 2000 Watt, Minergie u. a.), welche die Qualität und den Wert von Immobilien an den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft – messen und für die Kunden und Aktionäre objektiv und transparent bewerten. Diese Messung an Standards beeinflusst zunehmend die Bewertungsmethoden und den Wert von Immobilien (z.B. mit der Erweiterung auf die Lebenszyklusbetrachtung), zeigt Wirkung auf den Märkten (die bei Käufern und Mietern erzielten Preise) und nimmt heute in der politischen Diskussion einen wichtigen Platz ein (Einführung eines «Schweizer Standards»). Nicht ausser Acht zu lassen ist, dass Immobilien mit Mehrwert in den Anlegermärkten eine echte Option resp. Alternative darstellen.

Strategisch und organisatorisch verankert

Bei Mobimo nehmen wir die Nachhaltigkeit als Chance wahr. Als weitsichtige Immobiliengesellschaft verstehen wir Nachhaltigkeit als Investition in die Zukunft und haben sie daher in unsere Immobilienstrategie integriert. Möglichst frühzeitig identifizieren wir zu erwartende Chancen und Risiken – wie die oben genannten – und berücksichtigen sie in den unternehmerischen Entscheidungsprozessen. Regelmässig überprüfen wir mit dem obersten Entscheidorgan,

dem Immobilien-Ausschuss, bestehend aus Mitgliedern des Verwaltungsrats, unsere strategischen Zielsetzungen, die Umsetzungsmassnahmen und -geschwindigkeit sowie die Implementierung der Nachhaltigkeit im Unternehmen.

Die Nachhaltigkeit wird für die jetzigen und künftigen Investitions- und Portfolioentscheide berücksichtigt. Die Strategie gibt die Zielsetzungen für das Portfolio im Anlage- und Entwicklungsbereich vor, definiert die Zusammenarbeit mit Partnern, das Engagement in Organisationen, die Kommunikation wie auch die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden.

Ziele und Erfolge

Im Umweltbereich ist unser wichtigstes Ziel die Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden, die Nutzung von erneuerbaren Energien und die Reduktion von Treibhausgasemissionen. Wir haben daher für unseren Nachhaltigkeitsbericht diese Daten über das gesamte Portfolio erhoben und die anzustrebende Entwicklung von 2011 bis 2016 aufgezeigt. Die Zusammenarbeit mit Labels und deren Umsetzung treiben wir konsequent voran. Im Bereich Gesellschaft differenziert sich Mobimo in ihren Arealen dank zukunftsweisender Konzepte, welche die Wohn-, Freizeit- und Arbeitswelten so verbinden, dass sie für die Menschen – unsere Kunden – eine besonders hohe Lebensqualität bieten. Im Bereich Ökonomie halten wir an unseren Zielen fest: Mobimo achtet als führende Immobiliengesellschaft darauf, mit einer realistischen Ausgewogenheit zwischen Gewinnerzielung und Sicherung der Zukunftsfähigkeit erfolgreich zu wirtschaften. Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit leistet einen wichtigen Beitrag zur Wertsteigerung der Immobilie und des Portfolios.

Erfolge haben wir im 2012 dank des grossen Engagements aller unserer Mitarbeitenden ebenfalls feiern dürfen. Ein Immobilienjahr ist ein kurzes Jahr. Dementsprechend anzuerkennen und zu würdigen ist das zunehmende Bewusstsein für die Nachhaltigkeit und vor allem die beeindruckende Umsetzungsorientierung unserer Mitarbeitenden. Dies belegen unter anderem die zum Teil wiederum gestiegenen und hohen Zufriedenheitswerte unserer Kunden. Und: Mobimo hat in ihrem Geschäftsbericht 2011 erstmals die Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA) angewendet und ist dafür mit einer Goldmedaille ausgezeichnet worden. Zugleich erhielt Mobimo die renommierte Auszeichnung für den «Most Improved Annual Report» und erreichte mit ihrem Bericht den GRI Level B (Vorjahr Level C). Das entsprechende Zertifikat ist auf der letzten Seite dieses Nachhaltigkeitsberichts abgebildet.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

EINLEITUNG

Nachhaltigkeit ist von zentraler Bedeutung

Die Nachhaltigkeit hat für den Immobilienbereich eine zentrale Bedeutung. Sie umfasst Zielsetzungen zu allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, also ökologische, sozio-kulturelle und ökonomische Ziele. Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, mit einer realistischen Ausgewogenheit zwischen Gewinnerzielung und Sicherung der Zukunftsfähigkeit erfolgreich zu wirtschaften. Mobimo will mit ihren Immobilien die Grundlage für ein modernes, gesundes, verantwortungsvolles und umweltgerechtes Wohnen, Arbeiten und Leben schaffen. Vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit nicht erneuerbarer Energien wird die Nachfrage nach nachhaltigen Wohnlösungen und Geschäftsgebäuden in den nächsten Jahren weiter steigen.

Nachhaltigkeit ist in Immobilienstrategie integriert

Mobimo will die 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.

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. Der Kunde wird von Beginn weg in den Bau- und Entwicklungsprozess integriert und damit direkt in das Produkt und seine Qualität eingeführt.

Die Wertsteigerung im Bereich der Anlageobjekte erfolgt zum einen dank der aktiven Führung des Portfolios, also seiner laufenden Analyse und Bereinigung. Dabei entsprechen die neu aufgenommenen Liegenschaften weitgehend den neuesten baulichen Standards. Zum anderen dienen Gebäudesanierungen einer kontinuierlichen qualitativen Verbesserung des Portfolios.

Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäftsalltags

Bei Mobimo gehört die Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit auf allen Ebenen dazu: Es geht nicht nur um eine Investition in Projekte, sondern um ein Engagement für Aktionäre, Kunden und Mitarbeitende im Interesse der heutigen und künftigen Gesellschaft. Zu den wichtigsten Stakeholdern gehören die Aktionäre, Kunden und Mitarbeitenden, 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 2012 zum zweiten Mal einen im Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsbericht. Dieser wurde gemäss den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt und erfüllt den GRI-Level B. 2013 will Mobimo das Thema Nachhaltigkeit weiter vorantreiben und als festen Bestandteil in Projekte und das unternehmenseigene Profil integrieren.

Der im Berichtsjahr entwickelte Verhaltenskodex ist ein weiterer wichtiger Schritt in diese Richtung. Der Kodex definiert die Ansprüche von Mobimo an die Ausübung der Geschäftstätigkeit. Die Reputation von Mobimo als verantwortungsbewusstes und weitsichtig agierendes Unternehmen hängt vom täglichen Entscheiden und Handeln jedes Einzelnen ab. Von den Mitarbeitenden wird daher Eigenverantwortlichkeit und Integrität erwartet. Die Mitarbeitenden von Mobimo halten sich an die Gesetze, sind ehrlich und fair.

KUNDEN

Kundenzufriedenheit als oberstes Ziel

Mobimo-Kunden sind private und kommerzielle Mieter in Anlageobjekten sowie institutionelle Investoren, Interessenten, private Käufer von Entwicklungsprojekten. Deren höchste Zufriedenheit ist Mobimos oberstes Ziel, das mit Investitionen in den Ausbau von Qualitätsstandards, in den Service und mit einer engen und intensiven Kundenbetreuung erreicht werden soll.

Mobimo-Kunden werden im gesamten Prozess intensiv betreut, von der Interessensbekundung bis zum Vertragsabschluss sowie auch nach der Übergabe des Objekts im Rahmen von After-Sales-Massnahmen. Dazu gehören spezifische Angebote, die Mobimo für definierte Areale oder Projekte erstellt und die sich an die Gemeinschaft richten (z.B. Flon, Lausanne). Diese stossen auf grosses Interesse. Persönliche Kontakte, bei denen auf die Kontinuität der Betreuungsperson geachtet wird, zeigen den Kunden zudem, dass Mobimo jederzeit eine verlässliche Partnerin ist und dass sie deren Bedürfnisse kennt. Der Bewirtschafter ist Ansprechperson sowohl für Geschäftskunden wie auch für Private. Auch die Mieter sollen ihren Bewirtschafter und Hauswart kennen und mit ihm interagieren.

Durch diesen engen Kontakt kann Mobimo sicherstellen, dass die Kunden und deren Zufriedenheit jederzeit an erster Stelle stehen. Um diese und die Zusammenarbeit mit den Kunden laufend verbessern zu können, werden zu klar definierten Zeitpunkten im Kundenprozess Befragungen durchgeführt. Bei Kaufobjekten finden diese nach der Beurkundung, nach der Auswahl der Innenausstattung, drei Monate nach dem Bezug sowie drei Monate nach der 2-Jahres-Abnahme statt.

Die Käufer drücken mit einem Durchschnittswert von über 74% über den gesamten Prozess ihre hohe Zufriedenheit mit Mobimo aus.

Jährlich wird die Kundenzufriedenheit auch für die Geschäfts- und Wohnkunden erhoben. Die Befragung wird ebenfalls von einem externen, unabhängigen Partner durchgeführt. Für die Kunden ist das Ergebnis im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich: 87% würden Mobimo bei Geschäftskunden und 84% bei Wohnkunden als Vertragspartnerin einem guten Freund weiterempfehlen.

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.

Persönliche, individuelle Kontakte

Mobimo nimmt allfällige Beschwerden sehr ernst und ist bestrebt, sich laufend zu verbessern. Der Prozess für den Umgang mit solchen Beschwerden ist klar definiert, einschliesslich der entsprechenden Zuständigkeiten und Fristen. Kurze Informationswege, persönlicher Kontakt und schnelle Beantwortung von E-Mails oder Briefen haben dabei höchste Priorität. Grundsätzlich ist Mobimo bemüht, für jeden Kunden die bestmögliche Lösung zu finden.

Dank der Portfoliobereinigung und der damit einhergehenden qualitativen Verbesserung der Objekte gibt es in der Abteilung Portfoliomanagement kaum Beschwerden. Zudem erlaubt die genaue Kenntnis der Kundenbedürfnisse – dank der regelmässigen Befragungen – eine laufende Steigerung der Qualität des Angebots und der Dienstleistungen. Die Pflege des persönlichen Kundenkontakts ist dabei von zentraler Bedeutung. So sind Mobimo-Mitarbeitende gerade bei kommerziellen Mietern (Büros, Gewerbe, Detailhandel, Hotels) regelmässig vor Ort. Auch der Hauswart als Ansprechpartner gibt für jedes Gebäude genau an, wann und wie er erreichbar ist, wann er anwesend ist und welche Arbeiten nach welchem Plan durchgeführt werden. Als Qualitätssicherungsmassnahme besteht mit dem Hauswart ein Service-Level-Agreement. Dabei wird vom Hauswart und Bewirtschafter erwartet, dass sie das Objekt wie «ihr Eigentum» behandeln. Zu den Aufgaben des Hauswarts gehört es, sich bei den Kunden persönlich vorzustellen und den Kontakt zu pflegen, um frühzeitig auf mögliche Probleme wie zum Beispiel Schäden oder Verschmutzungen eingehen zu können. Jegliche Vorfälle müssen gemeldet und mit Hilfe eines Pflichtenhefts kontrolliert und beaufsichtigt werden.

Auch der Abteilung Entwicklung ist es sehr wichtig, ihre Kunden so früh wie möglich zu begleiten. Die Betreuung umfasst den gesamten Kaufentscheidungsprozess. Bei Neubausprojekten sind bereits die Grundprozesse auf der Baustelle klar definiert. Dies ist der erste durch den Kunden wahrnehmbare, konkrete Schritt zur Realisierung seines Projekts. Danach helfen regelmässige Kontakte, Kontrollen und Events bei Neuprojekten, die Kundenerwartungen zu managen und die Freude am Erwerb zu teilen. Wichtiger Beitrag sind hier auch die während des gesamten Prozesses regelmässig durchgeführten Kundenbefragungen.

Qualität von Produkten und Dienstleistungen

Mobimo überzeugt durch Qualität. Das klar definierte Qualitätsmanagement für Entwicklungsobjekte wird sowohl auf Baustellen wie auch dienstleistungsbezogen umgesetzt und rückt vor allem Gesundheits- und Sicherheitsaspekte in den Vordergrund. Dieses umfasst den gesamten Prozess: Boden, Entwicklung und Bau, Bezug, Nutzung und Betrieb, Entsorgung. In allen Etappen spielt die Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Alle Produkte und Dienstleistungen werden im Rahmen des Qualitätsmanagements systematisch hinsichtlich Gesundheit und Sicherheit von Anwendern und Kunden untersucht. Massnahmen umfassen nicht nur die Standard-Regelwerke, sondern auch darüber hinausgehende Extra-Leistungen. Als Selbstverständlichkeit werden generell alle externen Vorgaben von Bund, Kanton, SUVA, SIA, Polizei, Feuerwehr etc. sowie weitergehende interne Regelwerke eingehalten. Dazu wird auf Nachhaltigkeitsaspekte wie Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Barrierefreiheit, Aussenraumgestaltung und Ähnliches geachtet. 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. Bei den Anlageobjekten achtet Mobimo konsequent auf die Einhaltung von Vorschriften und Normen des Bundes, der Kantone und auch von Organisationen wie SIA und SUVA. Bei neu gebauten, ins Portfolio aufgenommenen Anlageobjekten definiert Mobimo darüber hinaus eigene Ansprüche und Kriterien nachhaltigen Bauens, die darauf abzielen, sozio-kulturelle, technische, ökologische und standortbezogene Qualitätsaspekte und Prozessschritte stetig zu verbessern. Gesundheitsaspekte im Wohnraumbereich werden genau geprüft und zum Beispiel durch das Gütesiegel «Gutes Innenraumklima» bestätigt. Dazu kommen je nach Objekt auch Themen wie Feng Shui oder Elektrobiologie. Bezüglich Gesundheit werden bei neueren Objekten die jeweils aktuellsten Erkenntnisse der Branche beachtet. Alle eingesetzten Labels dienen der Qualitätssicherung und der Standardisierung auf hohem Niveau.

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 gilt 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 ist diese Unterstützung jederzeit gewährleistet. Die Mieter werden bei Umbauvorhaben zeitig, schriftlich und umfassend informiert. Bei grösseren Umbauten findet eine Informationsveranstaltung vor Ort statt. Geschäftskunden werden jeweils über Mieterwechsel im Haus orientiert. Die Mobimo-Webseite dient für Kunden und Partner als Informations- wie auch als Vermarktungsportal.

Mobimo achtet darauf, klare Informationen an ihre Kunden weiterzugeben. Dazu nutzt das Unternehmen verschiedene Kommunikationswege (Broschüren, Inserate in Zeitungen, die eigene Webseite und andere Plattformen) sowie die 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 Kundenschutz beigemessen, der durch den Einsatz neuester IT-Technologien wie auch durch eine entsprechende Mitarbeiterschulung unterstützt wird.

Mehrwert für die Kunden

Es ist für Mobimo selbstverständlich, dass die Kunden transparent über das Angebot informiert sind. Dies beinhaltet finanzielle und andere Kerndaten der Mietwohnung oder des Kaufobjekts sowie zur Nutzung. Dazu werden Broschüren, Webseiten, Factsheets, Inserate und persönliche Gespräche und Planungsmeetings genutzt. Bei den Miet- und Kaufobjekten kommen auch Gebrauchs- und Pflegeanweisungen für die technischen Installationen hinzu. Diese zielgerichtete Befriedigung der Kundenbedürfnisse ist auch im 2013 das primäre Ziel von Mobimo. Zu rechnen ist von Kundenseite her mit einer steigenden Nachfrage nach Nachhaltigkeit im Immobilienbereich. Der direkte Mehrwert, den Mobimo den Kunden deshalb mit ihren Aktivitäten noch verstärkt schaffen will, betrifft vor allem die Einsparung von künftigen Energiekosten und eine höhere Energieeffizienz sowie allgemein geringere Unterhalts- und Betriebskosten, besondere Materialien, ein hohes Mass an Lebensqualität sowie eine gute Anbindung an Infrastruktur und öffentlichen Verkehr oder auch «Add-ons» wie Kunst am Bau. Um diese Ziele weiter voranzutreiben, werden eingeschlagene Prozesse laufend verbessert und angepasst.

AKTIONÄRE

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 Webseite, Informationsveranstaltungen und der vorliegende GRI-Bericht u.a. halten die Aktionäre auf dem neuesten Stand. Sie erzielen Profit dank einer rentablen Aktie, des Wachstums und der Wertsteigerung des Portfolios. Mobimo ist unabhängig vom Einfluss eines einzelnen Aktionärs oder einer Aktionärsgruppe (100% free float). Die Gleichbehandlung aller Aktionäre ist damit gewährleistet.

UMWELT

Klare Richtlinien für die Optimierung des Portfolios

Mobimo gehört zu den führenden Immobilienunternehmen im nachhaltigen Bauen. Durch die Schaffung von zukunftsorientierten Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen integriert sie Umweltaspekte in ihre Immobilienstrategie. Investitionen werden wenn möglich an zentralen bzw. mit öffentlichem Verkehr gut erschlossenen Standorten getätigt. 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 von Mobimo bedeutet dies, das Anlageportfolio sowohl nach betriebswirtschaftlichen, soziokulturellen 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 Immobilien, die hohen Qualitäts- und Umweltstandards genügen und z.B. mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Dadurch wird das Portfolio laufend optimiert und nach den Kriterien der Nachhaltigkeit aufgewertet. Eine spezielle Herausforderung stellt das Nutzerverhalten dar, das noch nicht ausreichend den neuen nachhaltigen Immobilien angepasst ist. Die Kunden von Mobimo erhalten daher Informationen und Unterlagen mit Hinweisen zur möglichst optimierten Nutzung der Immobilie.

Hohe Ansprüche an Entwicklungsobjekte

Bereits seit 2001 realisiert Mobimo als einer der ersten Investoren Minergie-zertifizierte Immobilien. Auch in Zukunft setzt Mobimo in der Entwicklung konsequent auf hochwertige Immobilien, die allesamt mindestens die Anforderungen des Minergie-Standards oder äquivalenter Labels erfüllen müssen.

Im Energiebereich spielt neben der Gebäudehülle und dem Einsatz von energieeffizienten Haushaltsgeräten auch die Reduktion von technischen Installationen insgesamt eine wichtige Rolle, was ebenfalls den Kundenwünschen entspricht. Neben rein energetischen Betrachtungen wird auch auf die Art der verwendeten Materialien, einen geringen Wasserbedarf oder auf den Umgang mit Abwasser und Abfall geachtet. Mobimo nutzt dafür die in der Schweiz vorgesehenen Anlagen der Gemeinden, der Kantone oder des Bundes. Weitere wichtige Aspekte sind eine hochwertige und grosszügige Umgebungsgestaltung und optimale Bedingungen für eine nachhaltige Mobilität. Dazu gehören günstige ÖV-Anbindungen, die 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.

Mit guten Beispielen voran

Zwei Beispiele für die nachhaltige Immobilienstrategie bezüglich Umwelt sind die realisierten Überbauungen Wilacker in Adliswil und Rötiboden in Wädenswil. Für diese modernen Wohngebäude im Kanton Zürich wurden gemäss den Richtlinien der KBOB/IPB nachhaltige Baumaterialien verwendet. Dadurch wird nicht nur die Umwelt entlastet, sondern auch ein besseres Innenraumklima geschaffen. Beide Liegenschaften sind im Minergie-Standard gebaut; die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Sole-/Wasser-Wärmepumpe und das Meteorwasser versickert auf dem Gelände dank einer Versickerungsanlage. Die beiden Beispiele zeigen, wie konsequent Mobimo die Nachhaltigkeitsstrategie in der Entwicklung neuer Objekte umsetzt.

Liegenschaft Wilacker, Adliswil
(Entwicklung Mobimo für Verkauf im Stockwerkeigentum)



- Energie:** Gebaut im Minergie-Standard. Wärmeversorgung durch Sole-/Wasser-Wärmepumpe.
 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 Adliswil.
- Weiteres:** Verwendung einheimischer Pflanzenarten und Erweiterung der bestehenden Wald-Vegetation zur Integration in die Überbauung.
 Renaturierung von zwei Bächen.

Liegenschaft Rötiboden, Wädenswil
(Entwicklung Mobimo für Verkauf im Stockwerkeigentum)



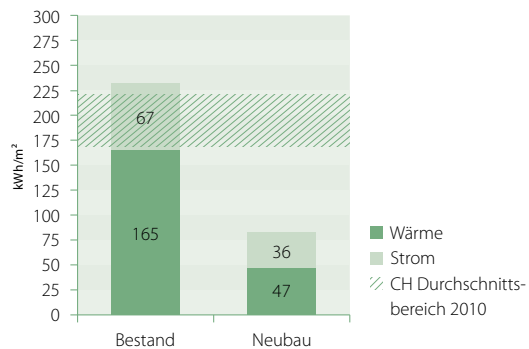
- Energie:** Gebaut im Minergie-Standard. Wärmeversorgung durch Sole-/Wasser-Wärmepumpe.
 Verwendung von Waschmaschinen und Wäschetrockner der Energieklasse A.
- Materialien:** Verwendung nachhaltiger Baustoffe nach Vorgabe der KBOB/IPB Nachhaltiges Planen und Bauen.
- Wasser:** Verwendung wassersparender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

Entwicklung Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Ein zentrales Ziel der Immobilienstrategie ist die Senkung des Energieverbrauchs des Portfolios. Da Mobimo nur teilweise Zugriff auf tatsächliche Verbrauchszahlen von Anlageobjekten hat, wurden für den letztjährigen Geschäftsbericht die Energieverbräuche und CO₂-Emissionen mit einem Modellierungstool berechnet.

- Dazu wurde jedes einzelne Anlageobjekt im bestehenden Portfolio einer Gebäudekategorie zugeteilt (z.B. Bürogebäude, Wohnungsbau 1960–80er, Gewerbe etc.)
- 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.¹
- Über 70% der Neubauten (ab Baujahr 2009 und jünger) entsprechen den Minergie-Anforderungen. Bei diesen Anlagen wurden daher die Minergie-Werte 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 geschätzt.²
- Abschliessend wurden die CO₂-Emissionen anhand der Energieverbräuche³ für Wärme und Strom berechnet. Konkret wurden für jedes Anlageobjekt die CO₂-Emissionen für Wärme entsprechend dem verwendeten Energieträger (z.B. Gas, Öl, Fernwärme) anhand der Faktoren des Bundesamts für Umwelt (BAFU) berechnet, während der Berechnung der CO₂-Emissionen der Stromverbrauch gemäss dem durchschnittlichen schweizerischen Verbrauchermix zugrunde gelegt wurde.⁴

Da im Immobiliensektor ein Jahr kurz ist und Veränderungen langsam sind, werden die Berechnungen erst im nächsten Berichtsjahr wiederholt und hier die Resultate für den Stand 2011 abgebildet. Die Analyse aller Mobimo Anlageobjekte hat gezeigt, dass der Bestand mit Baujahr 2008 und älter insgesamt über 232 kWh pro m² und Jahr verbraucht. Davon entfallen 165 kWh/m² auf Wärme und 67 kWh/m² auf Strom. Neubauten im Portfolio benötigen hingegen nur noch 83 kWh pro m² und Jahr. Dies entspricht einer Reduktion von über 65% im Vergleich zu älteren Anlageobjekten. Vor allem beim Wärmebedarf sind dank Gebäudestandards wie Minergie grosse Fortschritte festzustellen.



Grafik oben: Strom- und Wärmeverbrauch der Liegenschaften im Mobimo-Portfolio Stand 2011. 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 Durchschnittsbereich wurde anhand von Energiestatistiken ermittelt und basiert auf der Struktur der Gebäudetypen per 2010 in der Schweiz (Art und Quantität). Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen ergeben sich Unsicherheiten, welche pauschal mit einer Gesamtspannweite von 25% angenommen wurden. Die Breite des Balkens stellt dies anschaulich dar.

Da im Mobimo-Portfolio im Vergleich zum Schweizer Gebäudepark überdurchschnittlich viele – energieintensive – gewerblich genutzte Anlageobjekte vorhanden sind, liegt der Energieverbrauch pro m² im Bestand leicht höher als im Schweizer Schnitt.

¹ Die Energiekennzahlen basieren auf Analysen in zehn Städten und Regionen (Deutschland, Österreich, Schweiz) und wurden auf den schweizerischen Gebäudepark kalibriert. Siehe dazu beispielsweise 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

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

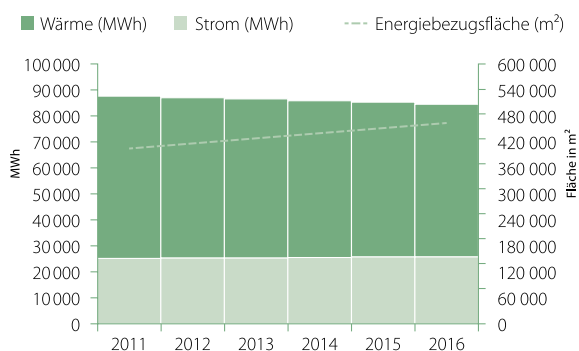
³ Die Berechnung der Energieverbräuche ist ohne konkrete Verbrauchszahlen mit Unsicherheiten behaftet. In der Tat können die verwendeten Durchschnittswerte des schweizerischen Gebäudeparks im Einzelfall deutlich vom tatsächlichen Energieverbrauch abweichen. Über das gesamte Anlageportfolio hingegen gleichen 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 Zusatzaufwands ist der ermittelte Gesamtenergieverbrauch eine solide Näherung an den Realverbrauch

⁴ 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

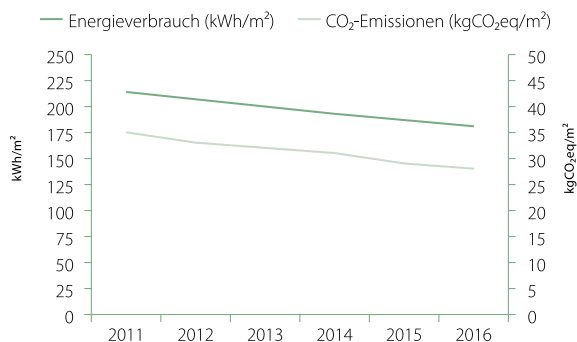
Im Berichtsjahr wurden zwei neue Objekte aufgenommen, die dem Minergie-Standard entsprechen. Zudem wurden drei Immobilien energetisch saniert. Diese Portfoliooptimierung folgt also der Strategie und trägt zur kontinuierlichen Absenkung des Energieverbrauchs über die nächsten Jahre bei; dies auch bei einem wachsenden Gesamtportfolio.

Durch einen gezielten Ausbau der Versorgung mit erneuerbarer Energie – wie Erdsonden oder der Anschluss an Fernwärmenetze für den Wärmebedarf oder erneuerbare Energien für den Strombedarf – können auch die CO₂-Emissionen deutlich gesenkt werden.

Bis 2016 wird eine Absenkung des Energieverbrauchs von 4% gegenüber 2011 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 CO₂-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 Bestands energetisch optimiert wird. Mobimo empfiehlt zwar ihren Kunden, bei Entwicklungsobjekten 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: erwartete Entwicklung des Gesamtenergieverbrauchs des Mobimo Portfolios für Wärme und Strom von 2011 bis 2016 und Portfoliowachstum im selben Zeitraum. Hinweis: Die Berechnungen werden im nächsten Berichtsjahr mit aktuellen Daten wiederholt.



Grafik oben: Entwicklung Energieverbrauch und CO₂-Emissionen bezogen auf die Energiebezugsfläche über die nächsten 5 Jahre.

MITARBEITENDE

Immobilien ein Gesicht geben

Mobimo-Mitarbeitende sind nicht nur Angestellte, sie leben ihre Leidenschaft für Immobilien und für das Unternehmen und strahlen diese Freude aus. So erhalten Projekte und Objekte den Kunden gegenüber ein klares, positives Gesicht. Die Mobimo-«Positionierung» legt unter anderem als Ziel fest, dass sich die Mitarbeitenden durch Know-how und Kompetenz auszeichnen, von der Korrespondenz bis zur Projektrealisierung. Zielführende abteilungsübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation, Umweltbewusstsein, kurze Reaktionszeiten durch klar definierte und eingehaltene Fristen und das Fördern von neuen, visionären Ideen gehören ebenso zum Selbstverständnis von Mobimo. Da sich die Mobimo-Mitarbeitenden untereinander als Kunden verstehen, gelten diese Verhaltensweisen sowohl extern wie intern.

Kompetenz als Markenversprechen

Mobimo rekrutiert hochqualifizierte Mitarbeitende und engagiert sich in deren fortlaufender Ausbildung und Weiterentwicklung. Nur so kann das Unternehmen die Kompetenz als Hauptargument glaubwürdig ihren Kunden und dem Markt versprechen und tagtäglich einlösen. Es ist deshalb wichtig, dass die Mitarbeitenden ein breites Wissen über das Unternehmen, den Markt und die Branche haben. Genauso wichtig ist das individuelle Fachwissen. Mit der flachen Hierarchie ermöglicht Mobimo ihren Mitarbeitenden viel Selbständigkeit und Eigenverantwortung, verlangt dazu aber auch entsprechendes Fachwissen und eine enge Zusammenarbeit im Team und mit allen anderen Abteilungen. Motivierte Mitarbeitende haben deshalb bei Mobimo spannende Karrieremöglichkeiten und die Gelegenheit für attraktive, herausfordernde Projekte.

Zur Förderung des Nachwuchses beschäftigt Mobimo auch Lernende. Im 2012 waren drei 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

Dank der überschaubaren Grösse des Unternehmens und der motivierten Belegschaft sind der direkte Kontakt und der durchgängige Know-how-Transfer in alle Richtungen gewährleistet.

Als schnell wachsendes, dynamisches Unternehmen legt Mobimo Wert darauf, neue Mitarbeitende sorgfältig ins bestehende Team einzuführen und alle Mitarbeitenden individuell zu fördern. So werden sie durch regelmässige Gespräche mit den Vorgesetzten, in Teamsitzungen und Workshops in die Unternehmensentwicklung mit einbezogen. Ideen und Vorschläge können frühzeitig aufgenommen werden. Mit allen Mitarbeitenden werden in jährlichen Qualifikationsgesprächen individuelle Jahresziele definiert, diskutiert und evaluiert. Zudem werden anlässlich dieser Gespräche die Zufriedenheit der Mitarbeitenden ermittelt, das Potenzial besprochen und etwaige Anliegen aufgenommen. Fachkenntnisse, Arbeitsqualität, Output, Organisation, Kundenorientierung, Initiative, Belastbarkeit und Identifikation mit dem Unternehmen sind weitere Themen, die zur Sprache kommen. Die nötigen Schritte zur Erreichung der Ziele wie Aus- und Weiterbildungen, Learning on the Job oder weitergehende Unterstützungsmassnahmen werden ebenfalls an diesen Gesprächen festgelegt.

Eine ausgeglichene, stabile Belegschaft

Mobimo befindet sich in einer Phase starken Wachstums. Insgesamt waren auf Ende 2012 96 Mitarbeitende angestellt (Vorjahr 90) und es ist geplant, auch 2013 vor allem in den Bereichen Entwicklung und Investitionen Dritte weiter aufzustocken. Etwas mehr als die Hälfte der Mobimo-Mitarbeitenden ist in der Entwicklung und im Portfolio-Management tätig.

Geschäftsstandorte sind Küsnacht (79 Mitarbeitende) und Lausanne (17 Mitarbeitende). Mit einer Ausnahme sowie den Lernenden sind alle Anstellungen unbefristet und 71% (Vorjahr 79%) sind Vollzeitstellen. Die Zunahme der Teilzeitstellen im 2012 ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass Mobimo bis zu den Kadmern hinauf diese Möglichkeit bietet.

Mit 67 (Vorjahr 55) finden sich die meisten Mitarbeitenden im mittleren Alterssegment (30–50 Jahre). Die Verteilung über und unter diesem Segment ist ausgeglichen. Auch in den Führungsebenen sind die mittleren Jahrgänge gut vertreten. In Bezug auf das Geschlecht ist die Mobimo-Gesamtheitschaft gut durchmischt. Durch die verstärkte Anstellung von Frauen im Berichtsjahr sind nun mehr als die Hälfte, nämlich 54% (Vorjahr 47,7%) der Mitarbeitenden weiblichen Geschlechts. Der Frauenanteil ist auf den oberen Führungsebenen noch deutlich kleiner.

Die Fluktuationsrate entspricht einem guten Mittelwert und liegt bei 10,4% (Vorjahr 10%). Ohne die Reorganisation am Standort Lausanne mit sechs betroffenen Mitarbeitern (Auslagerung des Empfangs und der Hauswartung) würde die Fluktuationsrate bei niedrigen 4,17% liegen. Diese niedrige Rate zeigt die sehr hohe Mitarbeiterzufriedenheit.

Attraktive Arbeitsbedingungen

Um die Mitarbeiterbindung zu unterstützen, ist es Mobimo wichtig, ihren Mitarbeitenden eine attraktive, stimulierende Umgebung zu bieten. Dank flacher Hierarchien haben die Mitarbeitenden viel Verantwortung und eine grosse Selbständigkeit. 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 fünf Wochen Urlaub, einen 13. Monatslohn und je nach Geschäftsgang und Mitarbeiterleistung einen Bonus. Das Arbeitsklima ist gut, und es gibt regelmässige Mitarbeiteranlässe. Als Dankeschön zur Treue zum Unternehmen werden 5-, 10- und 15-Jahr-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 2012 betrug 105,5% (Vorjahr 100,1%). Mit Ausnahme von Kostenbeteiligungen an Ausbildungen stehen alle betrieblichen Leistungen auch befristeten Mitarbeitenden offen, wobei die Pensionsvorsorge für Anstellungen von mehr als drei Monaten besteht und Schwangerschaftsurlaub bis zum Ende der Vertragslaufzeit gelten.

Gesundheit und Sicherheit grossgeschrieben

Das Wohlbefinden und die Sicherheit der Mitarbeitenden ist Mobimo sehr wichtig. Die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften ist eine Selbstverständlichkeit. Darüber hinaus werden Empfehlungen, zum Beispiel der SUVA, umgesetzt. Beim Umbau des ersten Stocks im Hauptgebäude wurde besonders auf Qualität geachtet, Lüftung und Heizung für ein gutes Raumklima möglichst gut aufeinander abgestimmt. Mobimo investiert in qualitative Büroeinrichtungen und den Mitarbeitenden stehen grosszügige Arbeitsplätze in hellen, angenehmen Räumen zur Verfügung. Bei der Möblierung wurde darauf geachtet, Unfallgefahren möglichst vorherzusehen und zu vermeiden. Ein angebotener Notfallkurs wurde von rund 50% der Mitarbeitenden besucht. 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 ersten 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

Flexible Arbeitszeiten sowie die Möglichkeit von Teilzeitarbeit werden von den Mitarbeitenden hoch geschätzt und genutzt, zum Beispiel auch von Vätern mit einem 80%-Pensum. Jobsharing, Frühpensionierung nach Wunsch oder Arbeit nach der offiziellen Pensionierung sind weitere Möglichkeiten, um der jeweiligen persönlichen Situation der Mitarbeitenden Rechnung zu tragen.

Auch vor Mobbing, sexueller Belästigung oder Diskriminierung sind die Mitarbeitenden gut geschützt. Das Mitarbeiterreglement sieht eine Whistleblower-Instanz vor und gibt eine externe, unabhängige Kontaktperson an, die Mitarbeitende ansprechen können, wenn sie von diesen Themen selbst betroffen sind oder ein Fehlverhalten gegenüber einer anderen Person vermuten. Wie in den Vorjahren wurden auch 2012 keine entsprechenden Fälle gemeldet.

GESELLSCHAFT

Engagement in der Gesellschaft

Die heutige Gesellschaft verbindet häufig die Arbeits-, Wohn- und Freizeitwelten. Dieser Nachfrage trägt Mobimo Rechnung und plant und handelt mit ihren Grossprojekten weitsichtig und nachhaltig. Solche Grossprojekte können ein Ortsbild, das gesellschaftliche Leben und die demografische Struktur stark beeinflussen, zum Beispiel durch Siedlungen, Mehrfamilienhäuser, Areale mit mehreren Wohn- und Geschäftsgebäuden. Immobilien haben eine langfristige Lebensdauer und auch nachfolgende Generationen sollen einen Mehrwert geniessen können. Deshalb sind Entscheidungen in der Anfangsphase eines Projekts besonders wichtig, beeinflussen sie doch Umwelt und Gesellschaft danach jahrzehntelang. Mobimo achtet bei der Zusammensetzung und beim Management ihres Immobilienportfolios darauf, Umweltaspekte wie Emissionen, Abfall und Ressourcenverbrauch und auch soziale Aspekte wie Gesundheit und Sicherheit mit wirtschaftlichen Zielen zu vereinen. Bei verschiedenen Mobimo-Projekten ist das Einnehmen dieser langfristigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Perspektive von Beginn weg von grösster Wichtigkeit: Flon in Lausanne, Zürich-West, AQA in Aarau, AggloLAC, Mattenhof in Kriens/Luzern. Bereits vor Projektstart findet deshalb ein enger Austausch mit Behörden, Quartiervereinen, Nachbarn und anderen Stakeholdern statt.

Neben der Geschäftstätigkeit ist Mobimo gesellschaftlich aktiv und engagiert sich mit kulturellen und anderen Events, um Quartiere zu gesellschaftlichen Treffpunkten zu entwickeln. Im Lausanner Quartier Flon beschäftigt Mobimo eigens dafür angestellte Eventmanager. So werden Standort, Quartiere und Ortsbild aufgewertet und eine ganze Region kann volkswirtschaftlich und gesellschaftlich profitieren. Ein weiteres Beispiel ist Zürich-West, wo Mobimo mehrere Projekte verwirklicht hat. Früher eine Industriebrache mit Altlasten, ist es heute ein hippestes, trendiges, lebendiges Quartier an einem Kultur- und Unternehmensstand-

ort; ein klarer Mehrwert für die gesamte Stadt. Kunst am Bau, innen oder aussen, rundet die optische Wirkung und den Anspruch von Mobimo an die Objekte jeweils ab (z. B. «The No Problem Sculpture» beim Mobimo-Tower, der «Water-Light-Stone» an der Manessestrasse, Zürich, die Lichtinstallation in der Garage, Horgen, «Die Sprache spielt Zeit», OVA-Areal, Affoltern a. A.).

Bei allen Bauprojekten versucht Mobimo, mögliche Lärm- und Staubbelastung für allfällig betroffene Anwohner rechtzeitig und transparent zu kommunizieren oder zu verhindern. Mobimo erstellt regelmässig Analysen, um die Auswirkungen ihrer Tätigkeiten zu erkennen und um Trends auf dem Markt und veränderten Wohnraumbedürfnissen besser zu begegnen.

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 anderen Wirtschaftsorganisationen.

Starke Werte für langfristigen Erfolg

Mobimo lebt von der Begeisterung ihrer Mitarbeitenden für Immobilien. 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 gelebt und an die Kunden weitergegeben.

Zum Schutz der Unternehmenswerte und um die Integrität zu fördern, unterzeichnet jeder Mitarbeitende zu Beginn seiner Tätigkeit ein Antikorruptionsstatement.

Auch 2012 kam es zu keinen Korruptionsfällen und es wurden auch keine Klagen wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung erhoben. Zudem war Mobimo im Berichtsjahr nicht mit Bussgeldern oder Strafen wegen Verstosses gegen Rechtsvorschriften konfrontiert. Im Jahr 2013 tritt der neue Verhaltenskodex in Kraft.

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 der Schweizer Norm und die involvierten Zulieferer und Partner stammen im Wesentlichen aus den jeweiligen geografischen Erschliessungsgebieten, d. h. aus der Metropolitanregion 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 zusätzlich besonders auf Kompetenz und Qualität sowie insbesondere auf die Einhaltung der Mobimo-Ansprüche bezüglich Nachhaltigkeit Wert gelegt; zum Beispiel regelt Mobimo explizit in Werkverträgen mit Totalunternehmern und deren Subunternehmern, dass sie Diskriminierung nicht toleriert. Für eine noch konkretere Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Lieferanten erarbeitet Mobimo eine Zuliefererstrategie.

Sponsoring

Der Fokus des Sponsorings orientiert sich an den Hauptaktivitäten der Unternehmung. Das Sponsoring widerspiegelt die Strategie von Mobimo und konzentriert sich auf drei Bereiche, und zwar in der Hauptsache auf den Immobilienbereich und die Standortförderung sowie in spezifischen Fällen auf soziale Organisationen. Mobimo engagiert sich somit vornehmlich in Regionen und Standorten, wo sie tätig ist und für Themen, die sie und ihre Branche betreffen.

Impressum

Nachhaltigkeitsbericht der Mobimo Management AG,
GRI-Level B (Global Reporting Initiative)

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



Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **Mobimo Management AG** ihren Bericht „Geschäftsbericht 2012“ den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene B erfüllt.

GRI Anwendungsebenen drücken den Umfang aus, in dem der Inhalt der GRI G3 in der eingereichten Nachhaltigkeitsberichterstattung umgesetzt wurde. Die Prüfung bestätigt, dass die geforderte Auswahl und Anzahl der Angaben für diese Anwendungsebene in der Berichterstattung enthalten ist. Die Prüfung bestätigt außerdem, dass der GRI-Content Index eine gültige Darstellung der vorgeschriebenen Offenlegungen gemäss den GRI G3 Richtlinien aufzeigt.

Für die Methode siehe www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf

Anwendungsebenen geben keine Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Berichterstatters oder der Qualität der im Bericht enthaltenen Informationen wieder.

Amsterdam, 7 Februar 2013

Nelmara Arbex
Deputy Chief Executive
Global Reporting Initiative



Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine netzwerkbasierte Organisation, die den Weg für die Entwicklung des weltweit meist verwendeten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bereitet hat und sich zu seiner kontinuierlichen Verbesserung und weltweiten Anwendung einsetzt. Die GRI-Leitfaden legen die Prinzipien und Indikatoren fest, die Organisationen zur Messung und Berichterstattung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen verwenden können. www.globalreporting.org

Disclaimer: Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 7 Februar 2013. GRI schliesst explizit die Anwendung dieses Statements in Bezug auf jegliche spätere Änderungen dieses Materials aus.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Mobimo erfolgt nach den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI). GRI ist eine weltweit tätige gemeinnützige Stiftung, die 1997 von CERES (heute: Investors and Environmentalists for Sustainable Prosperity) und dem Umweltprogramm der Vereinten Nationen (UNEP) gegründet wurde. GRI will die Nachhaltigkeitsberichterstattung fördern und mit einem Bezugsrahmen und entsprechenden Richtlinien die Unternehmens- und Nachhaltigkeitsberichterstattung weltweit transparenter und vergleichbarer machen. Die Application Levels A, B und C geben an, in wel-

chem Umfang – die Anzahl erfüllter Leistungsindikatoren, der Managementansatz – das Unternehmen die per heute geltenden G3 oder G3.1 Richtlinien für die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfüllt. Level A ist die höchste Anwendungsstufe.

Der Mobimo-Nachhaltigkeitsbericht 2012 erfüllt die Richtlinien für den Application Level B. Mobimo deckt damit über 20 Leistungsindikatoren zu den Themenfeldern Ökonomie, Umwelt, Produktverantwortung, Gesellschaft, Arbeitspraktiken und Menschenrechte voll ab und erfüllt zudem die Anforderung des Managementansatzes.





FINANZBERICHT

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Zürich-Altstetten, «Station 595»
Badenerstrasse 595



1 KONZERNRECHNUNG

1.1 KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31.12.2012	31.12.2011
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2	97 645	252 059
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	4 019	6 368
Forderungen aus Ertragssteuern		973	0
Sonstige Forderungen	4	22 581	12 113
Promotion (Liegenschaften)	5	346 467	319 008
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	3 881	4 753
Total Umlaufvermögen		475 566	594 301
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	7	1 367 228	1 317 333
– Wohnliegenschaften	7	380 440	335 261
– Anlageliegenschaften im Bau	7	244 250	182 964
Sachanlagen			
– Selbstgenutzte Liegenschaften	8	16 635	16 630
– Übrige Sachanlagen	8	1 420	1 039
Immaterielle Anlagen	9	3 626	3 524
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10	22 787	20 087
Finanzanlagen	11	1 950	2 153
Latente Steuerguthaben	18	5 091	4 647
Total Anlagevermögen		2 043 428	1 883 638
Total Aktiven		2 518 994	2 477 939

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31.12.2012	31.12.2011
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	68 739	60 867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	19 608	14 557
Laufende Steuerverbindlichkeiten		37 863	33 675
Derivative Finanzinstrumente	12	0	306
Sonstige Verbindlichkeiten	14	1 425	154
Käuferanzahlungen	15	29 022	25 430
Passive Rechnungsabgrenzung	16	16 540	28 450
Total kurzfristiges Fremdkapital		173 197	163 439
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	994 169	1 001 790
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	957	1 691
Derivative Finanzinstrumente	12	26 825	25 052
Latente Steuerverbindlichkeiten	18	122 867	111 784
Total langfristiges Fremdkapital		1 144 817	1 140 317
Total Fremdkapital		1 318 014	1 303 756
Eigenkapital	19		
Aktienkapital		180 058	178 933
Eigene Aktien		-1 910	-374
Kapitalreserven		443 656	494 308
Gewinnreserven		575 709	501 316
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		1 197 514	1 174 183
Minderheitsanteile		3 466	0
Total Eigenkapital		1 200 980	1 174 183
Total Passiven		2 518 994	2 477 939

1 KONZERNRECHNUNG

1.2.1 KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG¹

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2012	2011
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	21	92 765	88 787
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	22	151 954	133 029
Sonstige Erlöse	23	776	907
Umsatzerlöse		245 496	222 724
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		53 934	54 330
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften		-17 045	-13 136
Erfolg aus Neubewertung	24	36 889	41 194
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	25	-124	2 484
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	21	-12 937	-12 753
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	22	-130 214	-110 714
Direkter betrieblicher Aufwand		-143 151	-123 467
Aktivierte Eigenleistungen		6 053	5 771
Personalaufwand	26	-17 958	-18 054
Betriebsaufwand	27	-5 945	-5 542
Verwaltungsaufwand	28	-2 563	-2 683
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		118 696	122 426
Abschreibungen und Amortisationen	29	-1 320	-1 356
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		117 376	121 070
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		2 900	2 246
Finanzertrag	30	825	1 523
Finanzaufwand	30	-27 449	-32 472
Finanzergebnis		-23 723	-28 704
Gewinn vor Steuern (EBT)		93 653	92 367
Steueraufwand	31	-17 613	-11 913
Gewinn		76 039	80 454
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		76 323	80 454
Davon Minderheitsanteile		-283	0
EBITDA exkl. Neubewertung		81 807	81 232
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		80 487	79 876
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		56 764	51 173
Gewinn je Aktie in CHF	20	12.33	15.46
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	20	11.58	14.00

¹ Die Erfolgsrechnung wurde im Berichtsjahr neu gegliedert und das Vorjahr zu Vergleichszwecken angepasst (vgl. auch die Erläuterung im Anhang zur Konzernrechnung 1.5.2 Anpassung der Gliederung der konsolidierten Erfolgsrechnung)

1 KONZERNRECHNUNG

1.2.2 KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2012	2011
Gewinn	76 039	80 454
Cash Flow Hedges		
– Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	–1 333	–12 888
– Transfer in die Erfolgsrechnung	–448	–336
– Steuereffekte	397	3 010
Finanzanlagen AFS		
– Transfer in die Erfolgsrechnung	0	–975
Sonstiges Ergebnis	–1 384	–11 189
Gesamtergebnis	74 656	69 265
– davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	74 939	69 265
– davon Minderheitsanteile	–283	0

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
Stand 01.01.2011	148 804	-183	391 269	975	950	429 524	431 450	971 339	1	971 340
Gewinn 2011						80 454	80 454	80 454		80 454
Cash Flow Hedges:										
– Verlust ¹					-12 888		-12 888	-12 888		-12 888
– Transfer in die Erfolgsrechnung ¹					-336		-336	-336		-336
Steuereffekte					3 010		3 010	3 010		3 010
Finanzanlagen AFS:										
– Transfer in die Erfolgsrechnung ²				-975			-975	-975		-975
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-975	-10 214	0	-11 189	-11 189	0	-11 189
Gesamtergebnis	0	0	0	-975	-10 214	80 454	69 265	69 265	0	69 265
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 ³		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
Stand 31.12.2011 / 01.01.2012	178 933	-374	494 308	0	-9 263	510 579	501 316	1 174 183	0	1 174 183
Gewinn 2012						76 323	76 323	76 323	-283	76 039
Cash Flow Hedges:										
– Verlust ¹					-1 333		-1 333	-1 333		-1 333
– Transfer in die Erfolgsrechnung ¹					-448		-448	-448		-448
Steuereffekte					397		397	397		397
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-1 384	0	-1 384	-1 384	0	-1 384
Gesamtergebnis	0	0	0	0	-1 384	76 323	74 939	74 939	-283	74 656
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen			-55 813					-55 813		-55 813
Kapitalerhöhung	241							241		241
Wandlung Wandelanleihe ⁴	885		5 239					6 124		6 124
Aktienbasierte Vergütungen:										
– VR und Management		2 059	-69			-546	-546	1 444		1 444
Erwerb eigene Aktien		-4 501						-4 501		-4 501
Verkauf eigene Aktien		906	-9					897		897
Minderheiten aus Akquisition									3 749	3 749
Stand 31.12.2012	180 058	-1 910	443 656	0	-10 646	586 355	575 709	1 197 514	3 466	1 200 980

¹ Die Cash Flow Hedges sind in Erläuterung 12 Finanzverbindlichkeiten beschrieben

² Verkauf der Beteiligung an der Olmero AG

³ Der Kauf der Liegenschaft Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 in Lausanne wird in der Erläuterung 19 Eigenkapital beschrieben

⁴ Details zu den Wandlungen sind in den Erläuterungen 19 Eigenkapital & 12 Finanzverbindlichkeiten beschrieben

1 KONZERNRECHNUNG

1.4 KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2012	2011
Gewinn vor Steuern		93 653	92 367
Neubewertung Anlagelienschaften netto	24	-36 889	-41 194
Aktienbasierte Vergütungen	35	1 444	2 295
Abschreibung auf Sachanlagen	29	1 142	1 115
Amortisation auf immaterielle Anlagen	29	178	242
Verlust / Gewinn aus Verkauf Anlagelienschaften	25	124	-2 484
Verlust aus Verkauf / Abgang Sachanlagen	27	27	20
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-2 900	-2 246
Finanzergebnis	30	26 624	30 949
Veränderung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 346	-663
Promotion (Liegenschaften)		-14 110	-31 372
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-7 338	4 416
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		-734	-619
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 044	628
Käuferanzahlungen		3 593	272
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-12 536	5 944
Bezahlte Ertragssteuern		-8 409	-6 297
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		51 259	53 373
Investitionen in Finanzanlagen	11	0	-2
Investitionen in Anlagelienschaften	7	-118 187	-160 935
Investitionen in Sachanlagen	8	-896	-614
Investitionen in immaterielle Anlagen	9	-279	-3 358
Devestition Finanzanlagen	11	275	2 168
Devestition Sachanlagen	8	0	4
Devestition Anlagelienschaften	7	187	89 040
Erhaltene Dividenden		270	107
Erhaltene Zinsen	30	655	440
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-117 976	-73 150
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		152 352	274 888
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-149 420	-198 100
Geldfluss aus Wandlung der Anleihe in Namenaktien	12	-71	0
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	19	241	192 443
Aktienkapital Nennwertrückzahlung	19	-55 813	-46 204
Erwerb eigene Aktien	19	-4 501	-15 434
Veräusserung eigene Aktien	19	897	63
Bezahlte Zinsen		-31 382	-28 593
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-87 697	179 063
Zunahme / Abnahme flüssige Mittel		-154 414	159 286
Flüssige Mittel Anfang Periode		252 059	92 773
Flüssige Mittel Ende Periode		97 645	252 059

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. Durch Rundungen können Summen bzw. Totale aufgelisteter Einzelpositionen grösser oder kleiner als 100% sein.

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.

Anpassung der Gliederung der konsolidierten Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr wurde die konsolidierte Erfolgsrechnung neu gegliedert, insbesondere werden die Erträge aus Vermietung, Verkauf Promotion sowie die sonstigen Erlöse zusammengefasst, damit ein Total der Umsatzerlöse ersichtlich ist. Die Darstellung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst. Die bis anhin direkt in der Erfolgsrechnung ersichtlichen Erfolge aus Vermietungen und aus Verkauf Promotion sind neu im Anhang zur Konzernrechnung in den Erläuterungen ersichtlich. Die einzelnen Erfolgsrechnungspositionen haben sich betraglich nicht verändert.

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 1992 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 2012 4,63%) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2012 um 5,6% bzw. um CHF 111 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2012 um 5,1% oder um CHF 101 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt.

Einfluss Veränderung Diskontsatz auf die Verkehrswerte

Veränderung Diskontsatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF Mio.
-0.40	9,2%	183
-0.30	6,8%	135
-0.25	5,6%	111
-0.20	4,4%	88
-0.10	2,2%	43
Durchschnittlicher Diskontsatz Bewertung 31. 12. 2012	0,0%	-
0.10	-2,1%	-42
0.20	-4,1%	-82
0.25	-5,1%	-101
0.30	-6,0%	-120
0.40	-7,9%	-158

Schätzung der Baukosten von Promotionen

Mobimo betreibt laufende Bauprojekte (Promotionen) im Umfang von CHF 346 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 Projekts, Benchmarkwerte für Baukosten sowie weitere relevante Faktoren wie beispielsweise die geplante Bauzeit. Die Investitionsrechnungen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst.

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

Ertragssteuern

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 122,9 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau.

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

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

Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteuerveranlagungen für 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.

Änderungen der

Rechnungslegungsgrundsätze

In der Konzernrechnung 2012 hat Mobimo die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen erstmals angewendet.

Standard/Interpretation:

- Änderungen an IFRS 7 – Offenlegung:
Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2012.

- Änderungen an IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung von zugrunde liegenden Vermögenswerten

Die Änderung von IAS 12 sieht vor, dass für die Ermittlung der latenten Steuern für Renditeliegenschaften grundsätzlich von einer Realisierung durch Verkauf auszugehen ist. Dies entspricht der durch die Mobimo angewendeten Praxis und hatte somit keine Auswirkung auf die Konzernrechnung 2012.

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 offengelegt werden,

lediglich eine erste Einschätzung der Konzernleitung darstellen.

Standard/Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo (Geschäftsjahr)
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
Änderungen an IFRS 7	Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013
Änderungen zu IFRSs (Mai 2012)	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2009 – 2011	*	1. Januar 2013	Geschäftsjahr 2013
Änderungen zu IAS 32	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	1. Januar 2014	Geschäftsjahr 2014
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 Verkehrswerts 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 Vermögenswerts 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 Anlageliegenschaften einen Einfluss haben. Gemäss dem externen Bewerter Wüest & Partner hätte die frühzeitige Anwendung von IFRS 13 per 31. Dezember 2012 einen um gut CHF 10 Mio. höheren Portfoliowert der Anlageliegenschaften ergeben.

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 Betrags von Vermögen und Vorsorgeverpflichtung überschritten haben («Korridormethode»). Durch die Abschaffung der Korridormethode ab dem 1. Januar 2013 werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sofort im sonsti-

gen Ergebnis erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Per 31. Dezember 2012 betragen diese CHF 3,6 Mio. (1. Januar 2012 CHF 2,2 Mio.). Es wird deshalb eine höhere Volatilität der 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 der 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 2012 hätte sich ein um CHF 0,2 Mio. 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 40). 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 Zwischen Gewinne 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 Marktwerts 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 Eigenkapitalanteils 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 Marktwerts

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. Allfällige 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 2012 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.

Promotion (Liegenschaften)

Zur Kategorie Promotion gehören Umwandlungsobjekte sowie Neubauobjekte, bei welchen Mobimo die Realisation von Wohneigentum übernimmt und die sie anschliessend wieder veräussert. Ebenfalls in der Promotion werden Liegenschaften geführt, welche Mobimo im Rahmen von Projekten für das Geschäftsfeld Investitionen Dritte erworben hat und die Absicht besteht bzw. vertraglich geregelt ist, dass diese zukünftig an Drittinvestoren verkauft werden.

Promotionen werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der erwartete Endverlust sofort zurückgestellt; vgl. auch die Erläuterungen unter Schätzungen, Annahmen Ermessensausübung (Schätzung der Baukosten von Promotionen).

Anlageliegenschaften

Geschäfts-, Wohn- und Anlage- liegenschaften im Bau

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

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

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

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

Mieteinnahmen

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

Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinsen unter der ermittelten Marktmiete liegen. Aktuell leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Bei der Bestimmung der Betriebs- und Unterhaltskosten werden Erfahrungswerte der Vergangenheit, von Mobimo genehmigte Budgets sowie 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 selbstgenutzte 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	5 Jahre
Hardware	3 Jahre

Leasing

Die Mobimo besitzt keine Leasingverträge, die als Finanzierungsleasing einzustufen sind. Zahlungen für operatives Leasing werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst.

Immaterielle Anlagen

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. 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. Kann ein Verkehrswert nicht verlässlich bestimmt werden, erfolgt die Bewertung der nicht konsolidierten Beteiligung zu Anschaffungskosten.

Wertminderung des nicht finanziellen Anlagevermögens

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen und immateriellen Anlagen wird mindestens einmal jährlich beurteilt. Liegen Indikatoren einer nachhaltigen Werteinbusse vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Werts durchgeführt (Impairment-Test).

Für 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.

Zur Veräusserung gehaltene, langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte sowie Gruppen von Vermögenswerten inkl. direkt zurechenbarer Verbindlichkeiten (sogenannte «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.

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

Die Finanzverbindlichkeiten bestehen aus der ausstehenden Wandelanleihe und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Bei langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die vereinbarte Restlaufzeit grösser als zwölf Monate. Alle anderen Verträge werden als kurzfristig eingestuft, inkl. Amortisationszahlungen, die innerhalb von zwölf Monaten nach Bilanzstichtag fällig werden.

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.

Die ausstehende Wandelanleihe wird gemäss IAS 32 bilanziert, weshalb eine Aufteilung in Fremdkapital (Teil der Finanzverbindlichkeiten) und Eigenkapital erfolgt. Die Eigenkapitalkomponente entspricht der Differenz zwischen Emissionserlös vor Ausgabekosten und Fair Value der Finanzverbindlichkeiten per Ausgabedatum. Die Emissionskosten werden anteilmässig auf Fremd- und Eigenkapital aufgeteilt und somit mit der Wandelanleihe verrechnet. Der Eigenkapitalanteil bleibt unverändert. Über die Laufzeit der Wandelanleihe wird die Differenz zwischen bilanzierter Finanzverbindlichkeit und dem Rückzahlungsbetrag nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam amortisiert.

Derivative Finanzinstrumente

Mobimo setzt derivative Finanzinstrumente (z.B. Interest Rate SWAPS und Forward Rate Agreements) zur Absicherung von Zinsrisiken der Finanzverbindlichkeiten ein.

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, erfolgen 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.

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 Verpflichtung aus leistungsorientierten Plänen werden jährlich für jeden Plan ermittelt, indem der Barwert der erwarteten Ansprüche (Defined Benefit Obligation) nach der Projected-Unit-Credit Method ermittelt wird. 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 Dienst-

zeitaufwand), 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 Betrags von Planvermögen und Vorsorgeverpflichtung überschreiten.

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

Eigenkapital

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 Nettomietserträge, d.h. die Sollmietserträge abzüglich Leerstandskosten. Bei Mietverträgen, die als operatives Leasing einzustufen sind, werden die Mieten periodengerecht über die Laufzeit des Mietvertrags erfasst. Werden den Mietern wesentliche Mietanreize (z.B. mietfreie Perioden) gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Ertrags aus Vermietung erfasst. Mobimo hält derzeit keine Mietverträge, die als Finanzierungsleasing zu klassieren sind.

Die Verkaufserlöse der Promotion werden gemäss den Bestimmungen von IFRIC 15 nach Baufertigstellung im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr, d. h. bei Eigentumsübertragung, erfasst.

Der Erfolg 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 (Promotionen und Anlageliegenschaften im Bau) werden während der Bauzeit aktiviert.

Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode 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. 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.

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 Plans 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 Wandelrechte 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. Ebenfalls enthalten sind die Projekte des sich im Aufbau befindlichen Geschäftsbereichs Investitionen für Dritte.

Der Verwaltungsrat, der 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 Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat. Diese werden als Überleitungspositionen ausgewiesen. Die im Vorjahr ebenfalls nicht den Sparten zugeteilten sonstigen Erlöse sowie Abschreibungen und Amortisationen werden neu den Sparten zugeteilt. Das Vorjahr wurde für Vergleichszwecke angepasst.

Die Segmentaktiven umfassen Promotionen, Anlageliegenschaften, selbstgenutzte 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 Ertrags aus der Vermietung von Liegenschaften auf Geschäftsliegenschaften, Wohnliegenschaften und Promotionen ist in Erläuterung 21 ersichtlich.

Segmentinformationen 2012

Alle Beträge in TCHF	Portfolio- management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	83 415	9 350	92 765		92 765
Erfolg aus Neubewertung	26 169	10 720	36 889		36 889
Ertrag aus Verkauf Promotion		151 954	151 954		151 954
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-124		-124		-124
Sonstige Erlöse	716	60	776		776
Total Segmentertrag	110 176	172 084	282 261		282 261
Segmentergebnis EBIT	91 985	26 819	118 804	-1 428¹	117 376
Finanzergebnis					-23 723
Gewinn vor Steuern (EBT)					93 653
Steuern					-17 613
Gewinn					76 039
Promotion (Liegenschaften)		346 467	346 467		346 467
Anlageliegenschaften	1 540 986	206 682	1 747 668		1 747 668
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 635		16 635		16 635
Anlageliegenschaften im Bau		244 250	244 250		244 250
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 019		4 019		4 019
Total Segmentaktiven	1 561 640	797 399	2 359 039		2 359 039
Nicht zugewiesene Aktiven				159 955	159 955
Total Aktiven					2 518 994
Abschreibungen und Amortisationen	-609	-711	-1 320		-1 320
Investitionen in Anlagevermögen	10 268	120 009	130 277	1 175	131 453

¹ Das Überleitungs-EBIT entspricht den Entschädigungen für den Verwaltungsrat

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
Sonstige Erlöse	907		907		907
Total Segmentertrag	102 935	163 466	266 401		266 401
Segmentergebnis EBIT	83 467	39 100	122 567	–1 496¹	121 070
Finanzergebnis					–28 704
Gewinn vor Steuern (EBT)					92 367
Steuern					–11 913
Gewinn					80 454
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
Total Segmentaktiven	1 474 899	702 665	2 177 564		2 177 564
Nicht zugeteilte Aktiven				300 375	300 375
Total Aktiven					2 477 939
Abschreibungen und Amortisationen	–669	–688	–1 356		–1 356
Investitionen in Anlagevermögen	10 054	107 532	117 586	8 126	125 712

¹ Das Überleitungs-EBIT entspricht den Entschädigungen für den Verwaltungsrat

1.5.4 Erläuterungen zur Konzernrechnung

1. Änderungen im Konsolidierungskreis

Am 23. und 24. August 2012 wurden insgesamt 113 Aktien der Immobilien Invest Holding AG in Glarus erworben, was rund 75,33% des Aktienkapitals dieser Gesellschaft entspricht. Die Immobilien Invest Holding AG hält 100% der Aktien der Petit Mont-Riond SA, Lausanne, welche die Liegenschaft Lausanne, Rue Voltaire 2-12 besitzt. Da die gekauften Gesellschaften nicht der Definition eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 entsprachen, qualifizierte der Erwerb auch nicht als Unternehmenszusammenschluss, sondern stellte einen Kauf von Vermögenswerten dar.

Ebenfalls im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft Zürich, Badenerstrasse 595 mittels Erwerbs der Aktien der Ruf Immobilien AG, Ennetbürgen gekauft. Da die gekaufte Gesellschaft nicht der Definition eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 entsprach, qualifizierte der Erwerb auch nicht als Unternehmenszusammenschluss, sondern stellte einen Kauf von Vermögenswerten dar. Mit Fusionsvertrag vom 2. August 2012 wurde die Ruf Immobilien AG mit der Mobimo AG fusioniert.

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurden die Gesellschaften FLON Events Sàrl, Lausanne sowie LO Gestion SA, Lausanne in die LO Immeubles SA, Lausanne fusioniert.

Im Vorjahr gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis. Es wurde jedoch 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.

2. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben.

Von den CHF 97,6 Mio. (Vorjahr CHF 252,1 Mio.) flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,05% (Vorjahr 0,11%).

3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2012	2011
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	0	124
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber nahestehenden Personen	0	70
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten gegenüber Dritten	4 951	6 965
Ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	124	123
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinsen und Nebenkosten	-1 056	-914
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 019	6 368

In den ausstehenden Mietzinsen und Nebenkosten sind CHF 1,4 Mio. (Vorjahr CHF 1,8 Mio.) Forderungen für Mietzinsen und CHF 3,6 Mio. (Vorjahr CHF 5,2 Mio.) für Nebenkosten und übrige Forderungen aus Liegenschaftsabrechnungen enthalten.

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

	2012	2011
Forderungen nicht fällig	3 862	5 663
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	51	448
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	30	129
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	76	128
Total	4 019	6 368

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

	2012	2011
Einzelwertberichtigungen		
Bestand per 1. Januar	914	916
Veränderung Wertberichtigungen	142	-2
Bestand per 31. Dezember	1 056	914

Es bestehen am Abschlussstichtag keine Pauschalwertberichtigungen. Im Berichtsjahr wurden Einzelwertberichtigungen im Betrage von TCHF 142 gebildet (Vorjahr Auflösung von TCHF 2). Aufgrund von Erfahrungswerten erwartet Mobimo keine zusätzlichen Ausfälle.

4. Sonstige Forderungen

	2012	2011
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	1 353	301
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	17 396	10 744
Forderungen WIR	394	396
Anzahlungen Landkäufe	3 437	672
Forderungen gegenüber Nahestehenden	1	0
Total sonstige Forderungen	22 581	12 113

Die Position übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält CHF 12,9 Mio. (Vorjahr CHF 10,6 Mio.) Sicherstellungen gegenüber der öffentlichen Hand.

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

5. Promotion (Liegenschaften)

	2012	2011
Bauland	81 529	57 405
Immobilien im Bau	155 987	153 027
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	108 952	108 576
Total Promotion	346 467	319 008

Gemäss den Bestimmungen von IFRIC 15 werden der Umsatz und damit auch der Gewinn aus dem Verkauf von Promotionen erst nach Fertigstellung der Liegenschaften beim Eigentumsübertrag an die Käufer erfasst. Die Promotionen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Berichtsjahr wurde Bauland in Dübendorf, Sonnentalsstrasse 10 erworben sowie in Erlenbach, Forch-/Glärnischstrasse und Müllheim, Grüenegg verkauft.

Neu als Immobilien im Bau sind die Projekte Regensdorf, im Pfand aus den Anlageliegenschaften sowie Zürich, im Brächli, welches im Vorjahr als Umwandlungsobjekt in den fertig erstellten Liegenschaften geführt wurde, klassiert. Im Laufe des Jahres wurden die Projekte Adliswil, Wilacker I, Adliswil, Wilacker II und Zürich, Hinterbergstrasse 53 fertiggestellt. Insgesamt wurden im Rahmen dieser drei Projekte 68 Wohnungen zum Verkauf erstellt. 61 dieser 68 Wohnungen waren per 31. Dezember 2012 zu Eigentum übertragen. Im Weiteren wurde das Projekt Adliswil Wilacker III bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern fertiggebaut und an einen Investor übertragen.

Bei den bereits in den Vorjahren fertig erstellten Projekten Horgen, Stockerstrasse 54 und Wädenswil, Rötiboden konnte je die letzte, nicht übertragene Wohnung sowie bei Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) neun Wohnungen im Berichtsjahr zu Eigentum übertragen werden. Dazu wurden zwei Wohnungen in Egerkingen verkauft. Als Umwandlungsobjekte respektive zum Weiterverkauf wurden die Liegenschaften Zürich, Badenerstrasse 595 sowie St. Erhard, Längmatt erworben.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 0,65 Mio. (Vorjahr CHF 0,01 Mio.) für noch nicht verkaufte Objekte. Der Buchwert dieser zum geschätzten Nettoveräußerungswert bewerteten Einheiten beträgt CHF 2,3 Mio.

6. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2012	2011
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber Dritten	3 320	3 928
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber assoziierten Unternehmen	205	13
Sonstige Posten	331	812
Sonstige Posten gegenüber Nahestehenden	25	0
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	3 881	4 753

7. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2012	Geschäftsli- egenschaften	Wohnli- egenschaften	Anlageliegenschaften im Bau	2012 Total
Verkehrswert am 1. Januar	1 317 333	335 261	182 964	1 835 558
Anlagekosten				
Bestand am 1. Januar	1 168 908	289 161	180 007	1 638 076
Zugänge aus Käufen	437	0	23 142	23 579
Zugänge aus Investitionen	18 968	3 824	83 907	106 698
Abgänge	-256	0	0	-256
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	-9 835	0	-9 835
Transfer von/zur Sachanlagen	-661	0	0	-661
Transfer zwischen Segmenten	21 117	34 128	-55 244	0
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember	1 208 513	317 277	231 812	1 757 601
Neubewertung				
Total am 1. Januar	148 425	46 100	2 957	197 482
Höherbewertungen	23 984	13 665	16 285	53 934
Tieferbewertungen	-16 432	0	-613	-17 045
Abgänge	-55	0	0	-55
Transfer zwischen Segmenten	2 793	3 398	-6 191	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember	158 715	63 163	12 438	234 317
Verkehrswert am 31. Dezember	1 367 228	380 440	244 250	1 991 918
Brandversicherungswert	1 294 396	275 493	204 106	1 773 996

2011	Geschäftsliegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Anlageliegenschaften im Bau	2011 Total
Verkehrswert am 1. Januar	1 234 893	202 829	270 946	1 708 668
Anlagekosten				
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
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember	1 168 908	289 161	180 007	1 638 076
Neubewertung				
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
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember	148 425	46 100	2 957	197 482
Verkehrswert am 31. Dezember	1 317 333	335 261	182 964	1 835 558
Brandversicherungswert	1 284 088	293 500	189 953	1 767 542

Im Berichtsjahr wurden für CHF 23,5 Mio. folgende neue Grundstücke oder Anlageliegenschaften erworben:

Affoltern a. A., Obstgartenstrasse (Baufeld II – Pflegeheim)	Anlageliegenschaften im Bau
St. Gallen, Wassergasse 42/44 (Kauf von Stockwerkeinheiten)	Geschäftsliegenschaft
Lausanne, Rue Voltaire 2–12	Anlageliegenschaften im Bau

Als Abgänge sind zwei Abtretungen von Teilflächen bei den Liegenschaften Dübendorf, Sonnentallstrasse 5 und Dübendorf, Zürichstrasse 98 verbucht.

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

	von	nach
Aarau, Polygon – Industriestrasse	Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Regensdorf, Schul-/Riedthof-/Feldblumenstrasse	Wohnliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau/Promotionen
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16 (Teilfläche)	Geschäftsliegenschaften	Selbstgenutzte Liegenschaften
Zürich, Manessestrasse 190	Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften

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

Unter den Anlageliegenschaften im Bau werden die Wohnliegenschaft im Bau Affoltern am Albis, Obfelderstrasse; Lausanne, Rue Voltaire 2–12; Zürich, Turbinenstrasse Baufeld C; Regensdorf, Schul-/Riedthof-/Feldblumenstrasse sowie die Geschäftsliegenschaften im Bau 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 2012 wurden von Wüest & Partner AG auf Basis der DCF-Methode erstellt.

Für die DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2012 wurden Diskontsätze von durchschnittlich 4,63% (Vorjahr 4,76%) in einer Bandbreite von 3,9% bis 8,0% (Vorjahr 4,1% bis 8,0%) verwendet.

8. Sachanlagen

2012	Selbstgenutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2012 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	19 593	2 185	21 778
Zugänge	128	768	896
Abgänge	0	-67	-67
Transfer zu Geschäftsliegenschaften	661	0	661
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	20 381	2 887	23 268
Abschreibungen			
Bestand am 1. Januar	-2 963	-1 146	-4 110
Zugänge	-783	-359	-1 142
Abgänge	0	39	39
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	-3 746	-1 466	-5 212
Nettobuchwert am 31. Dezember	16 635	1 420	18 056
Brandversicherungswert	14 159	1 825	15 984

In den selbstgenutzten Liegenschaften sind die Liegenschaft Küsnacht, Seestrasse 59 sowie ein Teil der Liegenschaft Lausanne, Rue de Genève 7, die von der Mobimo Management AG als Verwaltungsgebäude genutzt werden, enthalten. Ebenfalls darin enthalten ist ein Raum für kulturelle Aktivitäten in der Liegenschaft Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16.

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

2011	Selbstgenutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2011 Total
Anschaffungswerte			
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
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	19 593	2 185	21 778
Abschreibungen			
Bestand am 1. Januar	-2 530	-969	-3 498
Zugänge	-734	-381	-1 115
Abgänge	0	204	204
Transfer zu Geschäftsliegenschaften	300	0	300
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	-2 963	-1 146	-4 109
Nettobuchwert am 31. Dezember	16 630	1 039	17 668
Brandversicherungswert	13 753	1 039	14 792

9. Immaterielle Anlagen

2012	Kaufrechte / Bauprojekte	Software	2012 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	3 051	680	3 731
Zugänge	1	278	279
Abgänge	0	0	0
Bestand am 31. Dezember	3 053	957	4 010
Amortisation			
Bestand am 1. Januar	0	-207	-207
Zugänge	0	-178	-178
Abgänge	0	0	0
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	0	-384	-384
Nettobuchwert am 31. Dezember	3 053	573	3 626

Der Bestand Kaufrechte/Bauprojekte besteht hauptsächlich aus einem beurkundeten Kaufrecht für ein Grundstück in Merlischachen (SZ).

2011	Kaufrechte / Bauprojekte	Software	2011 Total
Anschaffungswerte			
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
Bestand am 31. Dezember	3 051	680	3 731
Amortisation			
Bestand am 1. Januar	0	-568	-568
Zugänge	0	-242	-242
Abgänge	0	603	603
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	0	-207	-207
Nettobuchwert am 31. Dezember	3 051	473	3 524

10. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

	2012	2011
Beteiligung Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40 %)	6 625	5 332
Beteiligung Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50 %)	16 162	14 755
Total	22 787	20 087

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 2012 (Basis 100%):

	Flonplex SA 2012	Flonplex SA 2011	PC SA 2012	PC SA 2011
Aktiven	29 341	27 118	58 600	57 258
Verbindlichkeiten	12 779	13 789	26 276	27 748
Umsatz	12 501	12 517	6 186	6 188
Gewinn	3 733	2 591	2 815	2 419

11. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	80	282
Nicht konsolidierte Beteiligungen (zur Veräusserung verfügbar)	1 870	1 871
Total	1 950	2 153

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

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt verändert:

	2012	2011
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	2 218	3 017
Zugänge	0	34
Abgänge	-268	-833
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	1 950	2 218
Wertberichtigungen		
Bestand am 1. Januar	-65	-65
Abgänge	65	0
Kumulierte Wertberichtigungen am 31. Dezember	0	-65
Nettobuchwert am 31. Dezember	1 950	2 153

Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen von CHF 0,2 Mio. durch die Parking Port d'Ouchy SA zurückbezahlt. Im Vorjahr beinhalten die Abgänge die Rückzahlung eines Darlehens durch die Parking du Centre S.A. von CHF 0,8 Mio.

Am Abschlussstichtag bestanden 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

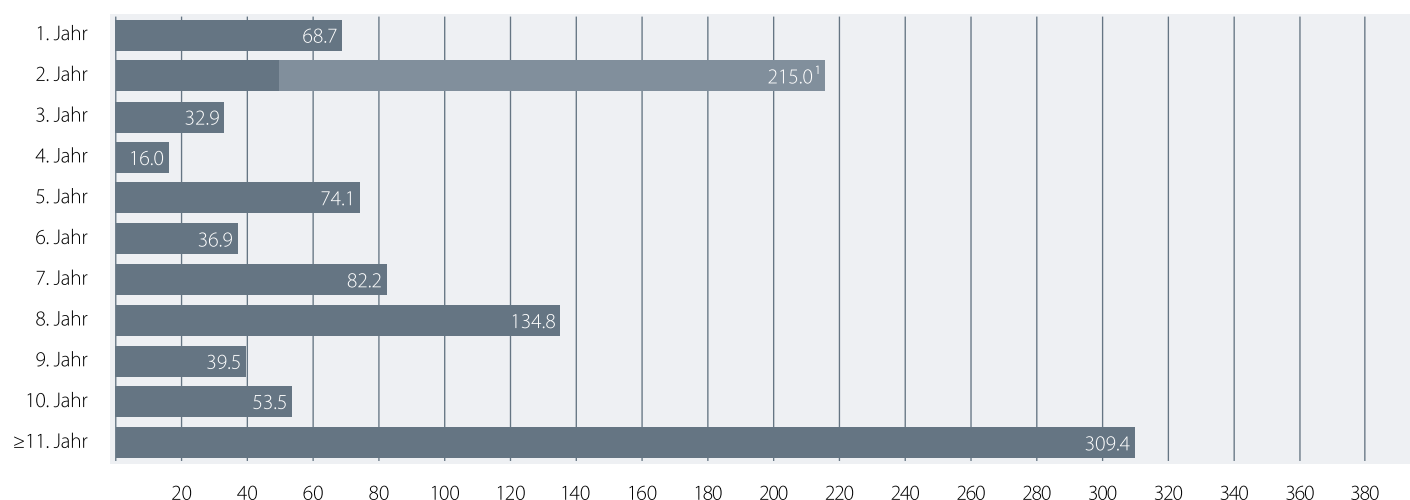
	2012	2011
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 551	4 697
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden ¹	64 188	56 170
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	68 739	60 867
Hypotheken	828 449	831 790
Wandelanleihe	165 719	170 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	994 169	1 001 790
Total Finanzverbindlichkeiten	1 062 908	1 062 657

¹ Inkl. Baukredite auf Liegenschaften im Bau

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	2012	2011
2012	n/a	60 867
2013	68 739	58 513
2014	215 016	254 574
2015	32 918	32 287
2016	15 961	9 348
2017	74 094	73 481
2018	36 867	25 254
2019	82 211	71 598
2020	134 776	133 754
2021	39 471	50 438
2022	53 476	53 623
2023 bis 2041	309 380	238 923
Total Finanzverbindlichkeiten	1 062 908	1 062 657

Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte konstant gehalten werden und beträgt per 31. Dezember 2012 9,1 Jahre (Vorjahr 9,2 Jahre).

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

	2012	2011
bis zu einem Jahr	68 739	60 867
bis 2 Jahre	215 016	58 513
bis 3 Jahre	32 918	254 574
bis 4 Jahre	15 961	32 287
bis 5 Jahre	74 094	9 348
mehr als 5 Jahre	656 179	647 069
Total Finanzverbindlichkeiten	1 062 908	1 062 657

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, die 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 448 (Vorjahr TCHF 336). Per 31. Dezember 2012 und 2011 bestanden keine neuen solchen Refinanzierungsvereinbarungen, welche für Cash Flow Hedges verwendet wurden bzw. die abgesicherten Finanzverbindlichkeiten liefen bereits.

Mobimo hat zudem für Hypotheken im Betrag von CHF 209,0 Mio. (Vorjahr CHF 238,3 Mio.) separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Davon werden CHF 129,7 Mio. (Vorjahr CHF 130,0 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Der Fair Value dieser Instrumente beträgt CHF –14,2 Mio. (CHF –12,9 Mio.). Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 79,3 Mio. (Vorjahr CHF 108,3 Mio.), die 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 –12,6 Mio. (Vorjahr CHF –12,5 Mio.). Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2012 CHF –26,8 Mio. netto (Vorjahr CHF –25,4 Mio.).

¹ In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten die Wandelanleihe mit einem Buchwert von CHF 165,7 Mio. (Nominalwert CHF 168,7 Mio.) mit Fälligkeit 30. Juni 2014 enthalten

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

Volumen CHF 175 Mio.
Zinssatz 2,125% p.a., zahlbar jährlich am 30.06., erstmals am 30.06.2011
Laufzeit 4 Jahre (30.06.2010-30.06.2014)
Wandelpreis CHF 207.99, ursprünglicher Wandelpreis vor Kapitalerhöhung vom 6.12.2011 CHF 210.37
Kotierung SIX Swiss Exchange
Valorennummer 11299133

Jede Wandelobligation mit Nennwert von CHF 5 000 ist bis sieben Handelstage vor dem Ende der Laufzeit wandelbar in Namenaktien zum Wandelpreis von CHF 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 Anleihebetrags 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.

Per Bilanzstichtag ist die Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

	31.12.2012	31.12.2011
Wandelanleihe vor Emissionskosten	170 910	170 910
Anteilige Emissionskosten	-3 732	-3 732
Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag	4 724	2 821
Wandlung der Anleihe in Namenaktien	-6 183	0
Wandelanleihe (Schuldkomponente)	165 719	169 999
Eigenkapitalkomponente vor Emissionskosten	4 090	4 090
/.. Anteilige Emissionskosten	-89	-89
/.. Umgliederung Latente Steuern auf der Buch-/Steuerwertdifferenz bei Ausgabe	-610	-610
Eigenkapitalkomponente bei Ausgabe	3 391	3 391
Zuwachs Eigenkapital durch Wandlung	6 183	0
Umwandlungsgebühren und Spitzenausgleich	-71	0
Auflösung latente Steuern bei Wandlung	13	0
Eigenkapitalkomponente Wandlungen	6 125	0
Rückstellung für latente Steuern bei Ausgabe	610	610
Kumulierte Auflösung latente Steuern in Erfolgsrechnung	-367	-220
Auflösung latente Steuern Wandlung gegen Eigenkapital	-13	0
Latente Steuerverbindlichkeit	230	390

Im 2012 wurden Obligationen mit einem Nominalwert von CHF 6,3 Mio., was 3,63% des Emissionsvolumens darstellt, gewandelt. In der Erfolgsrechnung ist nebst dem Nominalzinsaufwand von CHF 3,5 Mio. (Vorjahr CHF 3,7 Mio.) auch ein Aufwand von CHF 1,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,9 Mio) aus Amortisation enthalten, was einem Effektivzinssatz von 3,34% entspricht.

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2012 CHF 999,3 Mio. fix (Vorjahr CHF 1 062,7 Mio.) und CHF 63,5 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.) variabel verzinslich (unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps). Als variabel gelten neben variablen Hypotheken und Rollover-Hypotheken Kredite mit einer Gesamtlaufzeit unter einem Jahr (feste Vorschüsse), als Baukredite gelten Objektfinanzierungen auf Bauprojekte. Davon ausgenommen sind Objektfinanzierungen auf Objekten, die bei Abschluss der Finanzierung noch nicht als Anlageliegenschaften im Bau klassiert waren und während der Laufzeit der bestehenden Finanzierung zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert wurden.

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

	2012 in%	2011 in%
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	3,03	3,26
– variabel verzinsliche	–	0,77
Baukredite:		
– fix verzinsliche	–	1,95
– variabel verzinsliche	0,56	0,83
Total durchschnittlicher Zinssatz	3,00	3,02

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 CHF 1,4 Mio (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) stellen im Berichtsjahr im Umfang CHF 1,1 Mio. aufgeschobene Kaufpreiszahlungen für den bereits erfolgten Erwerb der Immobilien Invest Holding AG (Liegenschaft Lausanne, Rue Voltaire 2–12) dar. Beim Restbetrag handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuer.

15. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von CHF 29,0 Mio. (Vorjahr CHF 25,4 Mio.) stellen Reservationszahlungen der Käufer von Promotionsliegenschaften vor der Eigentumsübertragung dar.

16. Passive Rechnungsabgrenzung

	2012	2011
Abgrenzungen Baufortschritt	6 357	13 672
Abgrenzungen aus Liegenschaftensabrechnungen	1 689	4 369
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	805	776
Sonstige Posten	7 689	9 633
Total passive Rechnungsabgrenzungen	16 540	28 450

17. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Die Mobimo hat sich für die obligatorische und überobligatorische Personalvorsorge gemäss BVG Sammelstiftungen angeschlossen. Die obligatorische Personalvorsorge und der Sparprozess der überobligatorischen Personalvorsorge qualifizieren nach IAS 19 als leistungsorientierte Pläne.

Bei der überobligatorischen beruflichen Vorsorge sind die Risiken Tod und Invalidität vollständig rückversichert. Die Risikoversicherung der überobligatorischen beruflichen Vorsorge wird nach IAS 19 als beitragsorientierter Plan qualifiziert. Die Arbeitgeberbeiträge werden der Erfolgsrechnung belastet.

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

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	2012	2011
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	23 254	21 422
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	752	834
Zinsaufwendungen	621	592
Arbeitnehmerbeiträge	728	664
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-1 386	768
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	1 944	-1 026
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-609	0
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode	25 303	23 254

Veränderung des Planvermögens	2012	2011
Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	19 335	16 685
Erwartete Rendite auf Planvermögen	674	667
Arbeitgeberbeiträge	824	1 408
Arbeitnehmerbeiträge	728	665
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-1 386	768
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	529	-858
Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode	20 704	19 335

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

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	25 303	23 254	21 422	17 024	9 981
Marktwert des Planvermögens	-20 704	-19 335	-16 685	-13 765	-7 936
Nettoverbindlichkeit	4 600	3 919	4 737	3 259	2 045
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)	-3 643	-2 228	-2 427	-950	-938
In der Bilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten	957	1 691	2 310	2 309	1 107

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

Erfasster Nettovorsorgeaufwand	2012	2011
Laufender Dienstzeitaufwand	752	834
Zinsaufwand	621	592
Erwartete Rendite auf Planvermögen	-674	-667
Erfassung versicherungsmathematischer (Gewinne) Verluste	0	30
Erfassung nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-609	0
Nettovorsorgeaufwand	90	789

Die Position Erfassung nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand ergibt sich aus der Senkung des Umwandlungssatzes.
Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2013 betragen TCHF 829.

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

Entwicklung der Nettovorsorgeverpflichtung	2012	2011
Per 1. Januar	1 691	2 310
Nettovorsorgeaufwand der Firma	90	789
Arbeitgeberbeiträge	-824	-1 408
Per 31. Dezember	957	1 691

Erfahrungsgewinne und -verluste	2012	2011	2010	2009	2008
Effektiver Vermögensertrag	1 203	-192	341	204	-609
Effektiver Vermögensertrag in%	5,8%	-1,0%	2,0%	2,0%	-7,7%
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen	-529	858	200	160	956
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Vorsorgevermögen in%	-2,6%	4,4%	1,2%	1,9%	12,0%
Erfahrungsverlust(-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten	-184	-804	-1 066	194	-344
Erfahrungsverlust(-gewinn) auf den Vorsorgeverbindlichkeiten in%	-0,7%	-3,5%	-5,0%	1,8%	-3,4%

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven 2012 in%	Erwarteter Ertrag 2012 in%	Planaktiven 2011 in%	Erwarteter Ertrag 2011 in%
Aktien	30%	5,70%	27%	5,90%
Obligationen und Anleihen	45%	1,60%	45%	1,75%
Immobilien	16%	4,00%	16%	3,75%
Alternative Anlagen	5%	4,00%	9%	3,75%
Andere	4%	0,25%	3%	0,25%
Total	100%	3,30%	100%	3,30%

Im Planvermögen per 31. Dezember 2012 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:

	1.1.2013	1.1.2012
Diskontierungssatz	2,0%	2,7%
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3,3%	3,4%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3%	1,3%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,1%	0,5%
Erwartete langfristige Verzinsung der Altersguthaben	2,0%	2,0%

18. Latente Steuern

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

	2012		2011	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Anlagelienschaften		120 501		110 438
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	181		320	
Sonstige Positionen	5 404	3 338	5 037	2 341
Latente Steuern auf temporären Differenzen	5 585	123 840	5 357	112 778
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	480		284	
Latente Steuern total	6 065	123 840	5 641	112 778
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-973	-973	-995	-995
Latente Steuerguthaben/-verbindlichkeiten	5 091	122 867	4 647	111 784

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 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den direkten Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern von CHF 2,0 Mio. (Vorjahr CHF 1,2 Mio.) Des Weiteren bestehen keine nicht berücksichtigte Verlustvorträge von CHF 0 (Vorjahr 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 10,6 Mio. (Vorjahr CHF 5,6 Mio.) wurden CHF 9,2 Mio. (Vorjahr CHF 5,7 Mio.) erfolgswirksam erfasst und CHF -0,1 Mio. (Vorjahr CHF -0,1 Mio.) auf Finanzinstrumenten direkt im sonstigen Ergebnis erfasst. Mit der Aquisition der Ruf Immobilien AG und der Petit Mont-Riond SA wurden latente Steuern von netto CHF 1,5 Mio. übernommen.

19. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 18. April 2012 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2011 von CHF 9.– pro Aktie beschlossen und am 25. April 2012 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 2011	5 131 170	-1 071	5 130 099
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
Bestand 31. Dezember 2011	6 170 098	-1 747	6 168 351
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	8 315		8 315
Ausgabe Aktien aus Wandlung Wandelanleihe	30 500		30 500
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		9 486	9 486
Rückkauf eigener Aktien		-20 591	-20 591
Verkauf eigener Aktien		4 108	4 108
Bestand 31. Dezember 2012	6 208 913	-8 744	6 200 169

Per 31. Dezember 2012 beträgt das Aktienkapital CHF 180,1 Mio. (Vorjahr CHF 178,9 Mio.) und setzt sich aus 6 208 913 Namenaktien (Vorjahr 6 170 098) mit einem Nennwert von CHF 29.– zusammen. Es werden 8 744 eigene Aktien (Vorjahr 1 747) gehalten.

Im Jahr 2012 wurden 8 315 (Vorjahr 10 578) Optionsrechte ausgeübt, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,2 Mio. (CHF 0,3 Mio.) führte. Im Weiteren wurden durch die Wandlung von 1 269 Obligationen der ausstehenden Wandelanleihe 30 500 neue Aktien ausgegeben, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,9 Mio führte. Der über den Nennwert der neuen Aktien hinausgehende Nominalwert der gewandelten Obligationen von CHF 5,5 Mio. wurde nach Abzug der geleisteten Spitzenausgleiche und Emissionskosten von CHF 0,3 Mio. den Kapitalreserven gutgeschrieben (vgl. Erläuterung 12 Finanzverbindlichkeiten).

Im Vorjahr konnte der im Geschäftsjahr 2010 erfolgte Kauf der Liegenschaft Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 in Lausanne im Rahmen der Übernahme der O4Real AG abgeschlossen werden. 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. 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.

Ebenfalls im Vorjahr hat Mobimo im Rahmen einer öffentlichen Emission 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 hatte 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 34,3 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 182 891 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.–, davon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,3 Mio. durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrats 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 33,1 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 (bis April 2013) durch Ausgabe von höchstens 1 141 150 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.– je Aktie um maximal CHF 33,1 Mio. zu erhöhen.

Im Umfang von CHF 33,1 Mio. sind das bedingte und das genehmigte Kapital insofern miteinander verbunden, dass bei der Nutzung dieses genehmigten Kapitals bedingtes Kapital in der gleichen Höhe dem Verwaltungsrat nicht mehr zur Verfügung steht. Das Gleiche gilt im umgekehrten Fall, wenn dieses Kapital genutzt wird, steht im gleichen Umfang dieses genehmigte Kapital nicht mehr zur Verfügung. Im Umfang des Kapitalbetrags der noch ausstehenden Anteile der Wandelanleihe von CHF 23,5 Mio. (bedingtes Kapital) reduziert sich daher die Höhe des genehmigten Kapitals von CHF 33,1 Mio., für die der Verwaltungsrat per 31. Dezember 2012 ermächtigt ist, das Aktienkapital zu erhöhen.

Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 9. April 2013 eine Ausschüttung von CHF 55,9 Mio. in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagen von CHF 9.– pro Aktie.

Kapitalstruktur

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Kapital per 31. Dezember 2012			
Aktienkapital	180 058	6 208 913	29
Genehmigtes Kapital (bis 6. April 2013)	max. 33 093	1 141 150	29
Bedingtes Kapital	max. 34 304	1 182 891	29
Kapitalveränderungen			
Aktienkapital per 31. 12. 2005	192 411	2 600 145	74
Aktienkapital per 31. 12. 2006	225 346	3 466 860	65
Aktienkapital per 31. 12. 2007	243 232	4 343 425	56
Aktienkapital per 31. 12. 2008	204 230	4 345 323	47
Aktienkapital per 31. 12. 2009	192 035	5 053 552	38
Aktienkapital per 31. 12. 2010	148 804	5 131 170	29
Aktienkapital per 31. 12. 2011	178 933	6 170 098	29
Aktienkapital per 31. 12. 2012	180 058	6 208 913	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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2012	33 093	1 141 150	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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2012	34 304	1 182 891	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 sämtlichen potentiellen Aktien aus Optionen und Wandlungen.

	2012	2011
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	6 168 351	5 130 099
Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	25 716	79 013
Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien	-2 283	-6 486
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 191 784	5 202 626
Effekt der ausstehenden Optionen:		
– Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	11 548	22 402
– Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	-1 542	-3 095
Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	819 461	832 544
Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	7 021 251	6 054 477
Gewinn in TCHF (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	76 323	80 454
Erfolg aus Neubewertung in TCHF (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	-36 921	-41 194
Zurechenbare latente Steuern in TCHF	9 230	10 299
Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	48 631	49 558
Effekt aus Verzinsung Wandelanleihe in TCHF	5 440	4 701
Zurechenbare Ertragssteuer in TCHF	-424	-367
Gewinn nach Eliminationen aus Wandelanleihe in TCHF	81 339	84 788
Gewinn exkl. Neubewertung, exkl. Effekte aus Wandelanleihe in TCHF	53 647	53 893
Gewinn je Aktie in CHF	12.33	15.46
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	11.58	14.00
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	7.85	9.53
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	7.64	8.90
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	6 200 169	6 168 351
Anzahl ausstehender Optionen	9 295	17 610
Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	810 880	841 386
Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	7 020 344	7 027 347
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF	1 197 514	1 174 183
Schuldkomponente Wandelanleihe	165 719	169 999
Latente Steuern auf Wandelanleihe	230	390
Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	270	511
Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF	1 363 733	1 345 083
NAV je Aktie in CHF	193.14	190.36
NAV je Aktie verwässert in CHF	194.25	191.41

21. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

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

	2012	2011
Geschäftsliegenschaften	73 152	71 154
Wohnliegenschaften	19 027	15 775
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	92 179	86 929
Promotion ¹	586	1 858
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	92 765	88 787
Geschäftsliegenschaften	9 978	9 743
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	264	333
Wohnliegenschaften	2 568	2 444
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	31	83
Aufwand Anlageliegenschaften	12 841	12 603
Vermietete Liegenschaften Promotion	73	150
Debitorenverlust Promotion	24	0
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	12 937	12 753
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	79 828	76 034

Der Mietertrag enthält die Nettomietzinserträge, d. h. die eingegangenen Mietzinsen. Die Zunahme im 2012 im Vergleich zum Vorjahr begründet sich hauptsächlich aus Erstvermietungen der im Laufe des Vorjahres und des aktuellen Jahres fertiggestellten Liegenschaften.

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

22. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

	2012	2011
Verkaufserlöse der verkauften Promotionen	151 954	133 029
Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	151 954	133 029
Anteilige Anlagekosten der verkauften Promotionen	129 576	111 398
Veränderungen von Wertberichtigungen	638	-684
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	130 214	110 714
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	21 740	22 315

Details zu den verkauften Promotionen sind in Erläuterung 5 ersichtlich.

¹ Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

23. Sonstige Erlöse

	2012	2011
Sonstige Erlöse	776	907
Total Sonstige Erlöse	776	907

In den sonstigen Erlösen sind u. a. Erlöse aus der Bewirtschaftung von Drittimmobilien in Lausanne sowie die Erträge für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der Liegenschaften enthalten.

24. Erfolg aus Neubewertung

	2012	2011
Höherbewertungen	53 934	54 330
Tieferbewertungen	-17 045	-13 136
Erfolg aus Neubewertungen	36 889	41 194

Von den CHF 36,9 Mio. Erfolg aus Neubewertung stammen 2012 CHF 15,7 Mio. aus der Fertigstellung von Liegenschaften im Bau für das eigene Portfolio.

25. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

	2012	2011
Verkaufserlös Anlageobjekte	187	89 631
Anlagewert	-311	-86 556
Verkaufskosten	0	-591
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-124	2 484

In der Berichtsperiode wurden Abtretungen von Teilflächen vollzogen (vgl. Erläuterung 7).

26. Personalaufwand

	2012	2011
Gehälter	11 734	10 831
Erfolgsbeteiligung (Geschäftsleitung/Mitarbeiter)	2 122	3 034
Sozialversicherung	1 148	1 095
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	175	142
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	90	789
Entschädigung Verwaltungsrat	1 428	1 496
Externe Weiterbildungskosten	143	110
Sonstiger Personalaufwand	1 118	557
Total Personalaufwand	17 958	18 054
Personalbestand per 31. Dezember (Vollzeitstellen)	85,2	84,1
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	82,9	78,9

Der im Vergleich zum Vorjahr tiefere Personalaufwand für leistungsorientierte Personalvorsorgepläne ergibt sich durch den nach IAS 19 berechneten tieferen Personalaufwand für Personalvorsorgepläne (vgl. Erläuterung 17).

27. Betriebsaufwand

	2012	2011
Raumkosten	172	126
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	121	250
Kapitalsteuern	727	281
Sonstiger Betriebsaufwand	4 925	4 885
Total Betriebsaufwand	5 945	5 542

Im sonstigen Betriebsaufwand ist ein Verlust von TCHF 27 (Vorjahr TCHF 20) aus dem Abgang von Sachanlagen enthalten.

28. Verwaltungsaufwand

	2012	2011
Beratungsaufwand	1 945	1 852
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	392	510
Sonstiger Verwaltungsaufwand	226	320
Total Verwaltungsaufwand	2 563	2 683

29. Abschreibungen und Amortisationen

	2012	2011
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	359	381
Abschreibungen auf selbstgenutzten Liegenschaften	783	734
Amortisation auf immateriellen Anlagen	178	242
Total Abschreibungen und Amortisationen	1 320	1 356

Die Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen bestehen aus den ordentlichen Abschreibungen für Fahrzeuge, Mobiliar und Hardware. Die Abschreibungen auf selbstgenutzten Liegenschaften umfassen die ordentlichen Abschreibungen der Liegenschaft Küsnacht, Seestrasse 59 sowie der selbstgenutzten Teile der Liegenschaften Rue de Genève 7 sowie Rue de Côtes-de-Montbenon 16 in Lausanne.

30. Finanzerfolg

	2012	2011
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	551	223
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	104	200
Zinsen aus Darlehen an assoziierten Unternehmen	0	17
Total Zinsertrag	655	440
Dividendenerträge von Beteiligungen	107	107
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	0	0
Gewinn aus Veräusserung von Finanzanlagen	58	975
Sonstige Erträge	5	0
Total Finanzertrag	825	1 523
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-27 029	-28 093
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	-135	-4 248
Sonstige Finanzaufwendungen	-285	-132
Total Finanzaufwand	-27 449	-32 472
Total Finanzerfolg	-26 624	-30 949

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Baukreditzinsen von total CHF 4,6 Mio. (Vorjahr CHF 2,2 Mio.) unter Promotion und Anlagelienschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 3,00% (Vorjahr 1,91%).

31. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
Total Aufwand für laufende Steuern	8 443	6 193
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	9 366	7 985
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-196	-284
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	0	-1 981
Total Aufwand für latente Steuern	9 170	5 720
Total Aufwand für Ertragsteuern	17 613	11 913

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von CHF 1,4 Mio. (Vorjahr CHF -5,4 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 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 2,9 Mio.) aus der Berücksichtigung der Verluste der als Cash-Flow Hedging eingestufteten Finanzinstrumente (Swaps). Im Vorjahr wurde zusätzlich direkt im Eigenkapital der positive Steuereffekt von CHF 0,4 Mio. bei den laufenden Steuern, resultierend aus der Verbuchung der Kosten der Kapitalerhöhung im Eigenkapital erfasst.

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

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2012	2011
Konzernergebnis vor Steuern	93 653	92 367
Anwendbarer Steuersatz	25%	25%
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	23 413	23 092
Steuerlich nicht wirksame Aufwände	281	1 527
Bildung/Auflösung laufender Steuern für Vorjahre	1 417	-5 412
Nichtansatz von Verlustvorträgen	0	900
Verrechnete steuerliche Verlustvorträge	-213	0
Aktivierung von latenten Steuerguthaben	0	-3 667
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	-5 553	-2 637
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-1 258	-1 981
Übrige Effekte	-474	91
Total Steuern	17 613	11 913

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. direkter 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 Entscheids 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.

32. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2012	2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	92	303
Sonstige Forderungen	4 337	0
Promotion	104 567	57 568
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	1 867 613	1 773 408
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 635	16 630
Buchwert der verpfändeten Aktiven	1 993 244	1 847 909

Mit Ausnahme der sonstigen Forderungen handelt es sich hierbei um den Buchwert derjenigen Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung von hypothekarischen Finanzierungen der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 897,2 Mio. (Vorjahr CHF 892,6 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 12).

33. Operatives Leasing**Mobimo als Mieter und Leasingnehmer**

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

	2012	2011
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	24	50
Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen	24	50

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

Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen TCHF 70 (Vorjahr TCHF 83).

Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2012	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	67 342	1 930	69 272
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	198 293	3 332	201 625
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	130 902	2 963	133 865
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	396 537	8 225	404 762

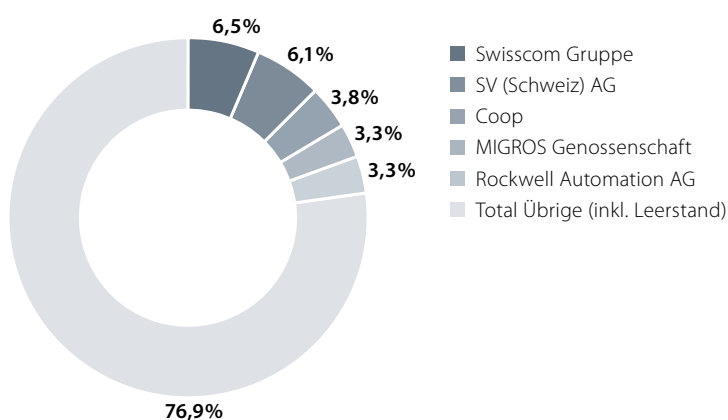
2011	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	61 664	3 749	65 413
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	173 403	2 152	175 555
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	197 628	711	198 338
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	432 695	6 612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

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindex erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel u. a. an den Hypothekarzinsatz (Referenzzinssatz) gebunden. Per 31. Dezember 2012 stammten 79,6% (CHF 74,8 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die grosse Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100%-Anpassung an den Index.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

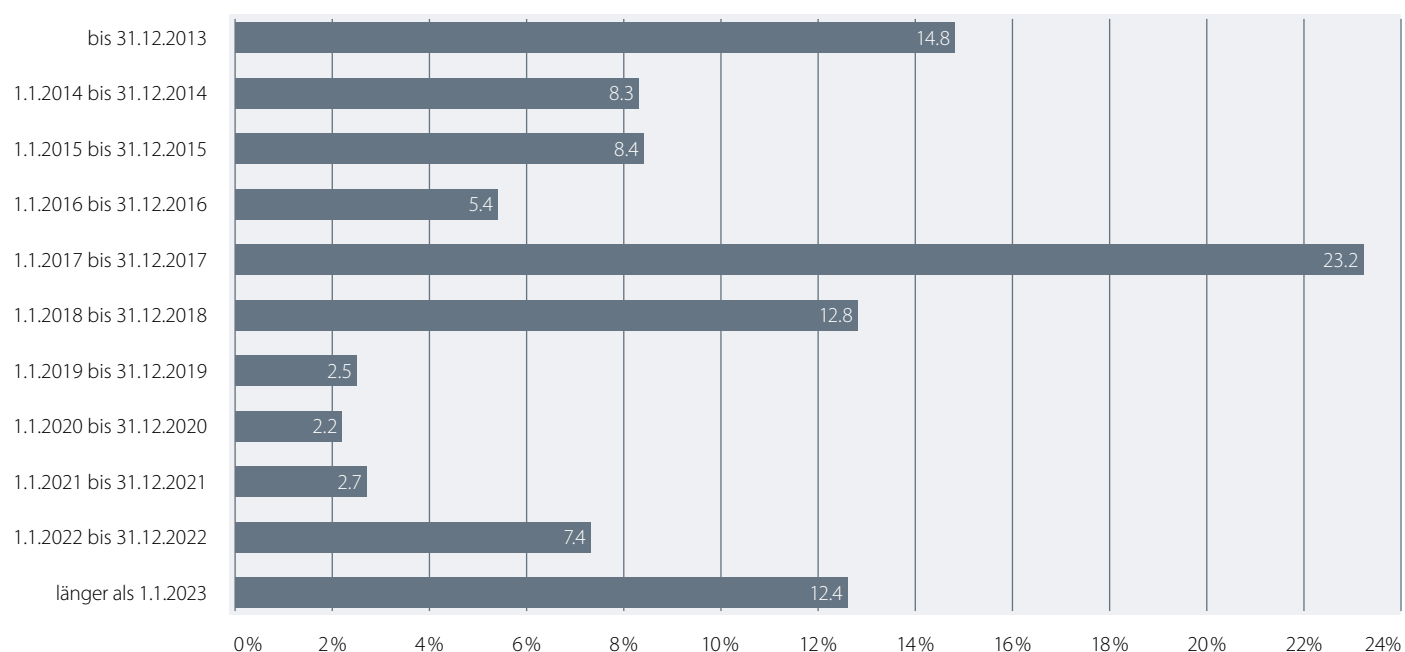
Name des Mieters	2012 Anteil in%	2011 Anteil in%
Swisscom-Gruppe	6,5	6,7
SV (Schweiz) AG	6,1	6,0
Coop	3,8	3,9
MIGROS Genossenschaft	3,3	3,5
Rockwell Automation AG	3,3	3,4

Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31. 12. 2012)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind in der Erläuterung 21 ersichtlich.

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse (per 31. Dezember 2012)



34. Finanzielles Risikomanagement

34.1 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 Mitarbeitenden 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. Anhang zur Jahresrechnung der Mobimo Holding AG 9. Risikobeurteilung).

34.2 Ausfallrisiko (Kreditrisiko)

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

Um das Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben bei erstklassigen Instituten angelegt. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Forderungen aus Immobilienverkäufen sowie um Forderungen aus Mietverträgen. Das Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Immobilienverkäufen ist begrenzt, da 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 drei bis sechs 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 2012	Buchwerte 2011
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	97 645	252 059
Forderungen aus Lieferung und Leistung	4 019	6 368
Sonstige Forderungen ¹	4 736	449
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	2 768	3 278
Finanzanlagen (Darlehen)	80	282
Total	109 248	262 436

34.3 Liquiditätsrisiko

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

¹ Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen

² Ohne vorausbezahlte Kosten

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

2012	Buchwert	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	10 383	10 383		10 383			
Sonstige Verbindlichkeiten ²	1 179	1 179		1 179			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	14 181	14 181		14 181			
Finanzverbindlichkeiten	1 062 908	1 262 634	100	68 124	24 857	412 817	756 736
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	26 825	27 360	331	870	3 534	15 760	6 866
Total	1 115 476	1 315 737	431	94 737	28 391	428 577	763 602

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

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

² Ohne Steuerverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen

34.4 Marktrisiken

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen in Marktpreisen wie Wechselkurse, Zinssätze und Verkehrswerte von Finanzinstrumenten 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 Baufinanzierungen auf Anlageliegenschaften im Umfang von CHF 63,5 Mio. (Vorjahr CHF 0), die als feste Vorschüsse mit einer Laufzeit von drei Monaten ausgestaltet sind und einem erhöhten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt sind.

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 Marktwerts, d. h. das Risiko, dass sich der Marktwert eines Finanzinstruments aufgrund von Schwankungen des Marktzinssatzes verändert.

Marktwert-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo hält keine fix verzinslichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die 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 5,3 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 24,7 Mio. (Vorjahr CHF 24,5 Mio.) 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 0,6 Mio. (Vorjahr CHF 0 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 Termingeschäfts.

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 108,7 Mio. (Vorjahr CHF 87,4 Mio.) über dem Bilanzwert. Grund hierfür ist, dass per 31. Dezember 2012 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, der dem Schlusskurs der Börse entspricht, um CHF 11,5 Mio. (Vorjahr CHF 9,0 Mio.) über dem Bilanzwert.

Zinssätze zur Bestimmung des Fair Value

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 2012 zwischen 0,57% und 2,00% (Vorjahr zwischen 0,57 % und 2,00%).

Fair-Value-Hierarchie

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per 31. Dezember 2012 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.

2012	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-26 825	0

2011	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-25 358	0

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

Der Fair Value der Finanzinstrumente im Level 3 hat sich 2012 wie folgt verändert:

	2012	2011
Bestand 1. Januar	0	3 205
Verkauf der Beteiligung Olmero AG	0	-1 367
Abgang, da neu zu Anschaffungskosten bewertet	0	-1 838
Bestand 31. Dezember	0	0

Die im Vorjahr gezeigte Position «Abgang, da neu zu Anschaffungskosten bewertet» betraf die Beteiligung Parking Saint-François S.A. Für diese wurde im Rahmen der Kaufpreisuordnung (PPA) des Erwerbs der LO-Gruppe ein Fair Value ermittelt und erfasst. Für eine regelmässige, verlässliche Bestimmung eines aktuellen Fair Value waren jedoch nicht genügend Informationen erhältlich.

34.5 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

	Buchwert 2012	Buchwert 2011
Darlehen und Forderungen		
Flüssige Mittel	97 645	252 059
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 019	6 368
Sonstige Forderungen ¹	4 736	449
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	2 768	3 278
Finanzanlagen (Darlehen)	80	282
Total Darlehen und Forderungen	109 248	262 436
Zur Veräusserung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen (Beteiligungen)	1 870	1 871
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	10 383	6 456
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	1 179	154
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	14 181	23 325
Finanzverbindlichkeiten	1 062 908	1 062 657
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	1 088 651	1 092 592
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	12 605	12 471
Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	14 220	12 887

34.6 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 (Kapitaleinlage- bzw. Nennwertrückzahlung) der letzten fünf Jahre beträgt im Durchschnitt rund 4,9% (Vorjahr 5,1%). Die Eigenkapitalrendite beträgt per Ende 2012 6,7% (Vorjahr 8,5%) (Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital). Die Aktie zeichnet sich durch hohe Wertbeständigkeit, Berechenbarkeit und eine gute Rentabilität aus.

¹ Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen

² Ohne vorausbezahlte Kosten

³ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

⁴ Ohne Steuerverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

⁵ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen

35. Aktienbasierte Vergütungen

Das seit dem 1. Januar 2010 gültige Reglement über die Gewinnbeteiligung der Geschäftsleitung wurde aufgrund der Erweiterung der Geschäftsleitung angepasst und ab dem 1. Januar 2012 mit neuer Gültigkeit bis und mit dem Geschäftsjahr 2015 in Kraft gesetzt (Corporate Governance, Kapitel 5 Vergütung und Beteiligungen). Unverändert werden 7% des Anteils am konsolidierten Jahresgewinn, der eine Eigenkapitalrendite von % als Mindestschwelle (Hurdle) übersteigt, der Geschäftsleitung als variable Vergütung zugewiesen. Mindestens 5% der erfolgsabhängigen variablen Vergütung müssen in Form von Aktien bezogen werden. Die Hurdle (High-Water-Mark) legt unverändert 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 von in der Regel fünf Jahren.

Für das Geschäftsjahr 2012 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 4 528 Aktien (Vorjahr 7 392) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit TCHF 991 (Vorjahr TCHF 1 538), bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2012 von CHF 218.90 (Vorjahr CHF 208.–) pro Aktie, erfasst. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Quote von 55% (Vorjahr CHF 60%) zur Anwendung gelangt.

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 2012 Vergütungen in der Höhe von CHF 1,1 Mio. in bar (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) und CHF 0,4 Mio. in Form von Aktien (1 742 Stück) (Vorjahr CHF 0,4 Mio., 1 708 Stück) ausgerichtet.

Für Geschäftsleitung und Mitarbeiter war bis zum 31. Dezember 2009 (für den Verwaltungsrat bis 31. Dezember 2008) ein Reglement über die 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 Verkehrswerts der Option auf Basis des Black-Scholes-Modells festgelegt. Dieses Optionsprogramm lief seit dem 1. Juli 2000 und das Reglement wurde aufgrund der Neuregelung der Erfolgsbeteiligung für Mitarbeitende per 1. Januar 2005 und per 1. Januar 2006 aktualisiert. Im Weiteren wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung im Jahr 2001 einmalig Optionen für den erfolgreichen Aufbau der Mobimo-Gruppe zugesprochen.

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht jeweils dem Nennwert zum Ausübungszeitpunkt. Im Geschäftsjahr 2012 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.

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	2012	2011
– Für erfolgreichen Aufbau der Gruppe	21.11.2001	13 000	13 000
– Aus Gewinnbeteiligung 2000	21.11.2001	55 900	55 900
– Aus Gewinnbeteiligung 2001	28.08.2002	18 725	18 725
– Sonderzuteilung Geschäftsleitung 2004	31.12.2004	2 293	2 293
– Aus Gewinnbeteiligung 2005	01.01.2005	8 592	8 592
– Aus Gewinnbeteiligung 2006	01.01.2006	8 322	8 322
– Aus Gewinnbeteiligung 2007	01.01.2007	6 494	6 494
– Aus Gewinnbeteiligung 2008	01.01.2008	1 825	1 825
– Aus Gewinnbeteiligung 2009	01.01.2009	2 403	2 403
Total ausgegebene Optionen		117 554	117 554
Ausgeübte Optionen		108 259	99 944
Verfallene Optionen		0	0
Total ausstehende Optionen 31. Dezember		9 295	17 610
Ausüb bare Optionen		416	0

36. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2012 bestehen insgesamt im Betrag von CHF 65,7 Mio. Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmen für die Anlageliegenschaften im Bau Zürich, City West Baufeld C; Lausanne, «La Poste»; Lausanne, Les Pépinières und Affoltern am Albis, Obstgarten-/Obfelderstrasse. Dazu besteht aus dem beurkundeten Vertrag für den Kauf einer Anlageliegenschaft eine zukünftige Verpflichtung von CHF 17,3 Mio.

37. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen.

38. Bedeutende Aktionäre

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

31. Dezember	2012	2011
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38%	3,40%
BlackRock, Inc.	3,07%	–

39. Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen gehören Aktionäre, die 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. 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 von der Geschäftsleitung folgende Entschädigungen bezogen (in TCHF):

	2012	2011
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	5 812	6 173
davon entfallen auf		
– Gehälter	3 910	3 733
– Sozialleistungen	531	548
– aktienbasierte Vergütungen	1 371	1 892

Im Jahr 2009 wurden die Entschädigung des Verwaltungsrats neu geregelt und das bestehende Optionsprogramm (vgl. Erläuterung 35) abgelöst. Ab dem Geschäftsjahr 2010 wurde auch für die Geschäftsleitung das Optionsprogramm durch das neue Reglement zur Gewinnbeteiligung der Geschäftsleitung (vgl. Erläuterung 35) abgelöst.

Gewinnbeteiligung GL/Entschädigung VR 2010	5 651 Aktien
Gewinnbeteiligung GL/Entschädigung VR 2011	9 100 Aktien
Gewinnbeteiligung GL/Entschädigung VR 2012	6 270 Aktien

Weitere Details zum Reglement zur Gewinnbeteiligung der Geschäftsleitung sind aus Erläuterung 35 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 389 (Vorjahr TCHF 488) enthalten. TCHF 80 (Vorjahr TCHF 27) entfallen auf Beratungsdienstleistungen der Immopoly Sàrl und TCHF 11 (Vorjahr TCHF 176) auf Design-Beratungsdienstleistungen von Oloom Sàrl. Das von Dr. C. Caviezel 2011 erworbene Appartement im Mobimo Tower, wurde von der Mobimo noch bis Juni 2012 als Musterwohnung genutzt. Hierfür wurde im Berichtsjahr ein Mietzins in der Höhe von TCHF 47 entrichtet. Des Weiteren wurde die im Vorjahr an das Unterstützungskomitee für Georges Theilers Ständeratswahlkampf bezahlte Spende von TCHF 40 von Georges Theiler zurückbezahlt.

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

40. Konzerngesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs- methode
Mobimo Holding AG	Luzern	180 058		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
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,00	E
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,52 ¹	nicht kons.
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	V
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,33	V
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	75,33	V

V = Vollkonsolidierung

E = Equity-Bewertung

nicht kons. = nicht konsolidiert

Im Berichtsjahr hat die Mobimo Holding AG 75,33% der Aktien der Immobilien Invest Holding AG, Glarus erworben. Die Immobilien Invest Holding AG besitzt 100% der Aktien der Gesellschaft Petit Mont-Riond SA, Lausanne.

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurden im Berichtsjahr die Gesellschaften FLON Events Sàrl, Lausanne sowie LO Gestion SA, Lausanne in die LO Immeubles SA, Lausanne fusioniert.

41. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 11. Februar 2013 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 9. April 2013.

Mobimo unterzeichnete zum Jahresende gemeinsam mit der Hochtief Development Schweiz AG eine Vereinbarung mit Rheinmetall zur gemeinsamen Entwicklung des heutigen Standortes in Zürich-Oerlikon. Rheinmetall plant mittelfristig einen Standortwechsel, respektive das Verlassen des gut 53 000m² grossen Areals. Nach dem Wegzug bietet sich auf dem Areal an ausgezeichneter Lage zwischen Bahnhof und Wohngebiet in Zürich-Oerlikon eine grosse Chance für eine attraktive, städtische Entwicklung basierend auf einer gemischten Nutzung mit Schwerpunkt im Wohnbereich. Damit stärkt Mobimo die Basis für attraktive neue Projekte weiter.

Am 1. Februar 2013 hat die Mobimo eine Liegenschaft in Uetikon am See zur Entwicklung von Stockwerkeigentum für CHF 8,4 Mio. erworben. Dazu wurde für den Geschäftsbereich Investitionen Dritte ein Kaufvertrag für die Aktien einer Immobiliengesellschaft mit einer Liegenschaft in Olten unterzeichnet. Der Vollzug des Kaufvertrags wird in den nächsten zwei Monaten erwartet.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2012 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2012 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

¹ 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
Bauland					
Dübendorf	Sonnentalstrasse 10³	11 292	Nein		Mai 2012
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Nein		Nov 2008
Luzern	Büttenenhalde	7 115	Nein		Dez 2011
Meilen	Feldgüetliweg 143/145	2 660	Nein		Aug 2011
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Nein		Mai 2010
		29 192			
Immobilien im Bau					
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wisental II)	7 047	Nein		Nov 2005
Regensdorf	Im Pfand 2	5 082	Nein		Juni 2007
Zürich	Im Brächli 5 / 7 / 9	2 144	Nein		Aug 2009
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld A	5 144	Nein		Mai 2011
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld B	5 965	Nein		Mai 2011
		25 382			
Fertiggestellte Immobilien					
Aarau	Buchserstrasse 8	241	Nein	1907	März 2011
Adliswil	Wilacker I	7 231	Nein		Dez 2007
Adliswil	Wilacker II	10 935	Nein		Dez 2007
Egerkingen	Einschlagstrasse	8 729	Nein		März 2011
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42	7 633	Nein		Nov 2005
St. Erhard	Längmatt	4 447	Nein	1979	Okt 2012
St. Moritz	Via Maistra 29²	557	Nein	1930	Juli 2010
Zürich	Badenerstrasse 595²	2 389	Nein	1954	Mai 2012
Zürich	Hinterbergstrasse 53	1 465	Nein		Juli 2010
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 2008
		45 563			

¹ Status: beurkundeter Kaufvertrag

² Umwandlungsobjekte

³ Verkauf als Projekt

Projektbeschreibung	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31.12.2012	Realisations- zeitpunkt	Buchwert 31.12.2012 in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2012'
n/a	offen	in Planung	n/a	36 345	1/1
8 STWE	offen	in Planung	2012/2013	17 720	0/8
24 STWE	29 421	in Planung	2013/2015	5 937	0/24
14 STWE	30 000	in Planung	2012/2014	11 248	0/14
offen	offen	in Planung	offen	10 279	0/1
	59 421			81 529	
43 STWE	51 861	Bauprojekt	2011/2013	37 274	29/43
45 STWE	33 956	Bauprojekt	2013/2015	11 010	0/45
17 STWE	26 865	Bauprojekt	2011/2014	9 046	0/17
63 STWE	60 720	Bauprojekt	2011/2013	47 148	55/63
81 STWE	76 343	Bauprojekt	2011/2013	51 509	69/81
	249 745			155 987	
Wohnhaus	offen	in Planung	offen	470	offen
33 STWE	34 569	im Verkauf	2010/2012	4 362	29/33
24 STWE	27 709	im Verkauf	2010/2012	1 581	22/24
4 STWE	offen	im Verkauf	offen	2 257	2/4
47 STWE	60 192	im Verkauf	2008/2010	6	47/47
offen	offen	im Verkauf	offen	9 364	0/1
offen	offen	in Planung	2013/2014	15 734	offen
41 STWE	49 520	in Planung	2013/2014	20 794	0/41
11 STWE	25 515	im Verkauf	2011/2013	1 326	10/11
53 STWE	172 526	im Verkauf	2008/2011	53 058	36/53
	370 031			108 952	

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

Am 31. Dezember 2012 waren

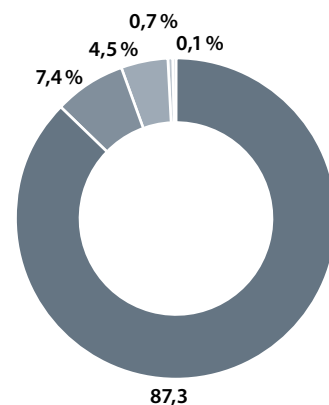
20 Promotionen bilanziert, davon

- 18 Neubauprojekte (Vorjahr 19)
- 2 Umwandlungsprojekte (Vorjahr 4)

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

Prozentuale Verteilung der Buchwerte in CHF

- Kanton Zürich
- Kanton Luzern
- Kanton Graubünden
- Kanton Solothurn
- Kanton Aargau



2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations- jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 2004	1975	1998
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Juni 2001	2012	
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	2008
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	Lengwilerstrasse 2	April 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernerstrasse 3	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Romanshorneerstrasse	Nov 2006	n/a	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	2008
Lausanne	Flonplex	Juni 2007	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	2012
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 2/4/5/6/8	Nov 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 7	Nov 2009	1932	1992/2011
Lausanne	Rue de Genève 17	Nov 2009	1884	2002
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov 2009	1915	2005
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 (Les Colonnades)	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

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2012 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2012 in % ²	Leerfläche per 31.12.2012 in %
27 530		7,3	2016	7,4	6,8
23 910		5,3	1 263	0,0	0,0
25 030		7,9	1 973	2,0	0,0
17 820		7,4	1 320	13,6	19,1
27 780		5,6	1 562	4,4	3,6
3 102		5,9	183	0,0	0,0
11 450		6,5	739	14,7	12,7
27 320		6,7	1 828	6,6	8,0
21 810		6,6	1 433	29,7	30,9
16 720		6,4	1 063	4,3	6,6
8 112		6,4	517	0,2	0,0
6 488		3,1	201	0,0	0,0
11 880		5,9	699	0,0	0,0
6 434		5,0	324	0,0	0,0
66 660		5,5	3 666	0,6	1,2
1 925		4,2	81	0,0	n/a
37 630		8,4	3 157	16,7	21,5
4 437		4,7	210	0,0	n/a
7 776		5,5	428	0,0	n/a
26 320		5,6	1 481	0,0	0,0
10 300		6,6	676	0,0	0,0
5 403		5,5	298	0,0	0,0
7 776		5,8	454	0,0	0,0
7 235		5,2	374	0,0	0,0
21 040		6,0	1 253	0,0	0,0
23 270		5,6	1 307	0,0	0,0
30 270		5,3	1 596	0,0	0,0
18 990		7,3	1 386	0,0	0,0
2 205		8,2	182	0,0	0,0
6 872		6,2	427	3,0	3,1
11 670		7,3	857	0,0	0,0
6 453		5,4	349	0,5	0,8
7 741		6,8	528	0,7	1,4
4 505		5,8	263	0,0	0,0
1 745		4,5	79	0,0	n/a
2 103		3,5	74	0,0	n/a
5 764		5,9	342	0,0	0,0
12 590		7,1	895	1,3	4,2
11 280		6,4	721	0,0	0,0
44 160		7,2	3 184	0,0	0,0
21 790		5,6	1 211	0,0	0,0
14 020		6,1	851	1,9	6,3
30 810		6,0	1 863	0,0	0,0
29 910		5,6	1 681	1,0	2,2
11 120		4,5	505	0,0	0,0

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations- jahr
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	März 2007	2007	
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	Friedastrasse 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	Schifflande 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	2011
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	März 2002	1963/1968/1985	1998
Zürich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Mai 2008	2011	
Zürich	Witikonstrasse 311 / 311b	Sept 1997	1992	
62	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			
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	1905/1916/1929/1943/1954/1 967/1973	
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 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	Apr 2010	1896/1928	
16	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften			
Total Geschäftsliegenschaften				

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2012 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2012 in % ²	Leerfläche per 31.12.2012 in %
13 090		5,5	725	0,0	0,0
12 490		6,9	859	0,1	0,0
17 880		6,0	1 075	0,0	0,0
4 510		5,8	263	0,0	0,0
15 850		6,1	967	12,6	13,2
13 720		6,1	834	0,0	0,0
20 340		7,2	1 457	7,5	6,6
20 330		4,5	912	0,0	0,0
9 867		5,3	521	2,0	0,0
58 560		5,6	3 259	0,9	0,0
13 890		6,7	925	5,1	8,2
19 890		6,7	1 338	9,5	9,9
7 017		4,7	331	0,0	0,0
48 470		4,9	2 379	0,0	0,0
14 740		6,5	963	0,0	0,0
131 910		4,3	5 718	0,2	0,0
8 836		6,4	569	16,3	14,9
1 160 546	1 000 753	5,9	68 597	3,4	5,6
9 988		9,1	910	100,0	100,0
7 546		2,8	211	72,8	67,8
26 886		5,6	1 494	0,0	0,0
17 659		7,1	1 256	70,7	97,8
3 187		0,0	0	n/a	n/a
65 330		6,2	4 045	31,0	33,8
2 787		13,4	374	11,9	20,5
2 588		11,0	284	1,3	11,4
608		13,9	85	8,1	0,0
253		11,2	28	0,0	0,0
151		8,2	12	0,0	0,0
1 648		8,5	140	0,0	0,0
450		8,0	36	0,0	0,0
19 150		9,7	1 864	26,5	23,9
14 530		13,3	1 936	89,3	88,9
33 920		3,6	1 209	19,3	11,9
206 682	207 759	6,7	13 884	41,2	38,8
1 367 228	1 208 513	6,0	82 481	9,7	14,2

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Alleineigentum	3 840	Ja (Code D) ³
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) ³
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 809	Ja (Tankstelle)
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	Lengwilerstrasse 2	Alleineigentum	7 027	Nein
Kreuzlingen	Leubnerstrasse 3	Alleineigentum	25 530	Nein
Kreuzlingen	Romanshonerstrasse	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	28 757	Nein
Lausanne	Flonplex	Alleineigentum	1 953	Ja ⁸
Lausanne	Parking du Centre	Alleineigentum	5 065	Ja ⁸
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Alleineigentum	567	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	369	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	391	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 2/4/5/6/8	Alleineigentum	2 260	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	3 343	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	2 524	Ja ⁶
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Alleineigentum	972	Ja ⁷
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	510	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Alleineigentum	587	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	850	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Alleineigentum	867	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Alleineigentum	1 068	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port Franc 9	Alleineigentum	2 733	Ja ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Alleineigentum	612	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 17 (Les Colonnades)	Alleineigentum	776	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Alleineigentum	2 614	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Alleineigentum	1 042	Ja ⁵
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

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

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



Objekt- beschreibung ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 165	55,8	0,0	9,1	1,5	33,6
GH	4 447	91,7	0,0	0,0	0,0	8,3
GH	14 219	28,3	0,0	63,0	0,0	8,6
GH	9 425	22,4	28,3	28,7	1,1	19,6
GH	4 069	33,3	33,4	21,5	0,0	12,0
GH	944	64,8	16,6	0,0	0,0	18,5
GH	4 397	60,3	15,8	15,3	0,0	8,6
GH	8 769	23,5	0,0	65,4	0,0	11,1
GH	10 151	28,8	16,9	28,0	1,1	25,2
GH	6 090	55,7	2,1	7,0	0,0	35,2
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	2 792	50,2	17,9	0,0	0,0	31,9
GH	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5
GH	17 822	8,8	89,3	0,0	0,0	1,9
Baurecht	n/a	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	27 556	25,5	3,6	48,7	0,9	21,4
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	4 485	66,6	0,0	0,0	0,0	33,4
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	3 492	43,3	31,3	0,0	0,0	25,4
GH	4 401	10,3	85,5	0,0	0,0	4,2
GH	5 114	12,4	27,2	0,0	20,9	39,5
GH – Anteil Renditeobjekt	6 680	43,4	20,8	7,2	0,0	28,6
GH	2 104	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	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	819	66,4	0,0	0,0	33,6	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	2 309	0,0	57,9	0,0	0,0	42,1
GH	2 142	57,9	0,0	0,0	24,9	17,1
GH	9 971	34,9	32,3	0,0	0,0	32,8
GH	4 066	81,3	8,9	0,0	0,0	9,8
GH	2 168	75,5	15,5	0,0	0,0	9,1
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	1 979	0,0	13,1	0,0	77,2	9,7

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

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

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

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.2 ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 596	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 (867/1000)	1 714	Nein
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Alleineigentum	1 373	Nein
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) ³
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	Schiffände 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
62	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften		202 414	
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	Ja (unbedeutend)
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Alleineigentum	12 609	Nein
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	2 733	Ja ⁷
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	2 524	Ja ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Alleineigentum	1 101	Ja ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Alleineigentum	734	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24	Alleineigentum	696	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja ⁷
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Nein
Zürich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Alleineigentum	8 663	Ja
16	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften		94 688	
Total Geschäftsliegenschaften			297 102	

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

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

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

Objekt- beschreibung ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2
GH	4 339	67,2	0,0	0,8	0,0	32,0
GH	4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6
GH	1 090	79,1	12,8	0,0	0,0	8,2
GH	3 958	86,2	0,0	0,0	9,4	4,4
GH	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
GH	11 329	63,1	0,8	21,9	0,0	14,3
GH	757	63,5	27,9	0,0	0,0	8,6
GH	2 535	62,0	0,0	7,1	10,0	20,9
GH	8 228	94,3	0,0	0,0	0,0	5,7
GH	6 872	16,2	0,0	33,1	1,3	49,4
GH	6 094	73,4	15,2	1,8	1,3	8,2
GH	511	50,9	0,0	0,0	7,4	41,7
GH	6 755	60,6	1,0	0,0	0,0	38,4
GH	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2
GH – Hotel	22 551	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
WH + GH	2 084	34,2	0,9	30,6	28,8	5,5
	309 475	38,6	14,5	15,6	2,0	29,3
GH	4 286	85,9	0,0	0,0	0,0	14,1
GH	4 084	4,4	2,4	82,7	6,9	3,6
GH	21 248	0,5	0,0	93,3	0,0	6,3
GH	9 929	0,0	0,0	96,4	3,6	0,0
Bauland	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	25 446	20,9	15,4	47,7	0,0	16,1
GH	3 374	0,0	18,1	26,6	0,0	55,3
GH	3 515	0,0	17,1	26,9	0,0	56,0
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	13 751	38,6	28,2	9,5	0,0	23,7
GH	12 893	61,2	0,0	29,5	2,2	7,1
GH	7 712	3,3	0,0	85,1	0,0	11,6
	108 619	20,9	8,4	55,1	0,9	14,7
	418 094	34,1	12,9	25,8	1,7	25,5

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

2.3 ANGABEN ZU DEN WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	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	Avenue d'Ouchy 72/74	Nov 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov 2009	1907	2004
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov 2009	1895	2004
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Nov 2009	2011	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov 2009	1910/1963	1993
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juni 2007	1994/1995	
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Dez 2010	2009	
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	Katzenbachstrasse 221 – 231	Okt 2004 / Feb 2005	2009	
Zürich	Katzenbachstrasse 239	März 2008	1969	
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 2001	1897	1987
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Dez 2005	2012	
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	April 1999	1969	2003

20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 131	Nein
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 025	Nein
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Alleineigentum	6 047	Nein
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Alleineigentum	5 307	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Dienstbarkeit	0	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Alleineigentum	478	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja ⁴
Lausanne	Place de la Navigation 2	Alleineigentum	254	Ja ⁴
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Alleineigentum	3 827	Ja ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Alleineigentum	716	Nein
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 741	Nein
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Alleineigentum	3 840	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	Katzenbachstrasse 221 – 231	Alleineigentum	6 137	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Alleineigentum	361	Nein
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Alleineigentum	2 345	Nein
Zürich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Alleineigentum	610	Nein

20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

76 431

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31. 12. 2012 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

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

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



Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2012 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2012 in %
20 200		4,9	997	0,4	1,0
9 962		5,4	537	0,8	0,0
28 420		4,8	1 354	3,9	3,2
26 530		4,8	1 268	9,4	9,1
2 482		5,9	146	0,0	0,0
4 673		6,0	278	12,5	11,7
12 960		4,9	630	0,0	0,0
5 353		5,6	299	0,0	0,0
77 240		5,4	4 134	0,7	2,5
2 825		5,3	150	8,3	12,3
13 180		5,9	775	0,7	0,5
22 470		4,7	1 061	1,6	0,4
18 050		6,0	1 081	3,2	0,0
3 930		4,9	191	1,8	4,3
11 490		6,2	711	1,7	0,9
46 160		5,1	2 361	10,3	7,1
5 348		5,5	295	4,6	0,0
7 517		5,3	402	0,0	0,0
50 850		5,5	2 781	17,9	16,8
10 800		5,2	559	0,0	0,0
380 440	317 277	5,3	20 010	5,4	4,0

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m²	1 – 1 ½- Zimmer- Wohnungen	2 – 2 ½- Zimmer- Wohnungen	3 – 3 ½- Zimmer- Wohnungen	4 – 4 ½- Zimmer- Wohnungen	5- und mehr Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
3 WH	5 226	0	8	18	28	0	54	6,0
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	979	0	6	3	3	0	12	0,0
WH + GH	1 133	0	0	5	0	5	10	6,8
WH + GH	2 517	0	0	0	0	10	10	28,0
WH + GH	1 239	0	2	0	1	5	8	8,6
WH	10 211	0	19	55	17	10	101	2,5
WH	945	1	0	0	4	4	9	0,0
3 WH	4 358	0	4	20	20	0	44	4,7
7 WH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
2 WH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
WH + GH	1 598	1	2	1	7	0	11	30,1
3 WH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
WH	7 961	0	5	32	27	5	69	4,1
WH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
WH + GH	1 457	0	0	7	3	0	10	41,2
WH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
WH + GH	1 145	21	0	0	0	0	21	42,1
	71 784	32	119	249	263	46	709	6,6

⁹ GH=Geschäftshaus; WH=Wohnhaus

2.4 ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Affoltern am Albis	Obfelderstrasse – Mietwohnungen	Alleineigentum	Aug 2011	2013
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse – Seniorenheim	Alleineigentum	Aug 2011	2013
Horgen	Seestrasse 93 – Meilenwerk	Alleineigentum	Nov 2005	1956/2013
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Administration)	Alleineigentum	Mai 2010	1962/2012
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Alleineigentum	Okt 2012	
Lausanne	Vallée du Flon – Les Pépinières	Alleineigentum	Nov 2009	2013
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	Jun 2007	1963/1969
Zürich	Turbinenstrasse – CityWest, Baufeld C	Alleineigentum	Dez 2010	2013
8	Liegenschaften im Bau			

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Die Fertigstellung der Liegenschaften in Zürich, Turbinenstrasse – City West Baufeld C, Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6, Affoltern am Albis, Obfelderstrasse und Lausanne, Les Pépinières ist für 2013 geplant. Das Bauende der Liegenschaften in Horgen, Seestrasse 93 – Meilenwerk, Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse, und Lausanne, Rue Voltaire, wird voraussichtlich Ende 2014 sein; Regensdorf, Schulstrasse 95, ist für 2015 geplant.

2.5 ANGABEN ZU DEN SELBSTGENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	Nov 2009	1932
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	Nov 2009	1912
Küsnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 2002	2006
3	Liegenschaften			

2.6 ANGABEN ZU DEN BETEILIGUNGEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	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
3	Liegenschaften			

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

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

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

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
11 270	5 305	Nein	WH	4 366
21 180	3 537	Nein	GH	8 701
34 700	10 542	Ja	GH	19 099
46 370	12 609	Ja ⁷	GH	8 139
19 020	4 743	Nein	WH	7 734
20 000	2 602	Ja	GH	7 339
13 470	16 658	Nein	2 WH	8 967
78 240	7 431	Nein	WH	10 140
244 250	63 427			74 484

Renovationsjahr	Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
2011	3 902	3 343	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	624
2007	637	850	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	244
	12 096	2 125	Nein	GH	2 050
	16 635	6 318			2 918

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
9 665	0	Ja ⁵	Multiplex – Kino	5 256
28 250	0	Ja ⁵	Parking	0
2 531	0	Ja ⁷	Parking	0
40 446				

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

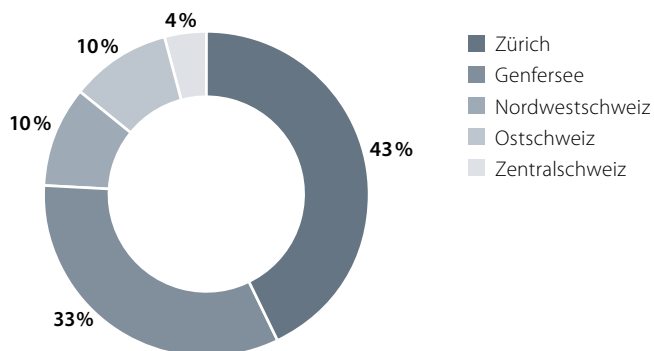
⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

2 DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

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

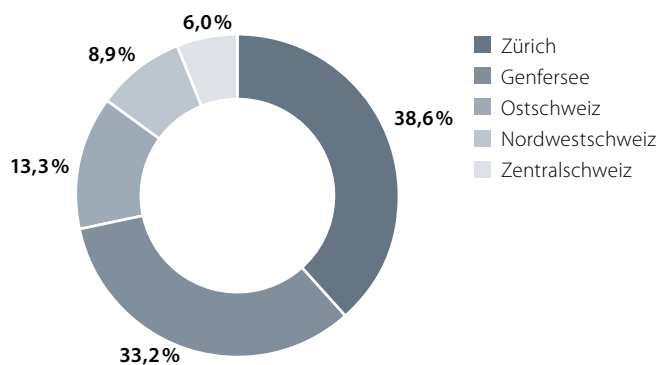
Am 31. Dezember 2012 waren insgesamt 106 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

- 78 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 77)
- 20 Wohnliegenschaften (Vorjahr 20)
- 8 Anlageliegenschaften im Bau (Vorjahr 8)

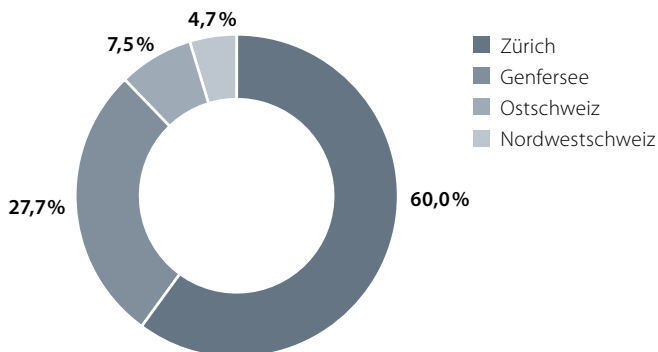


Grafiken: Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften, der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau nach Wirtschaftsräumen

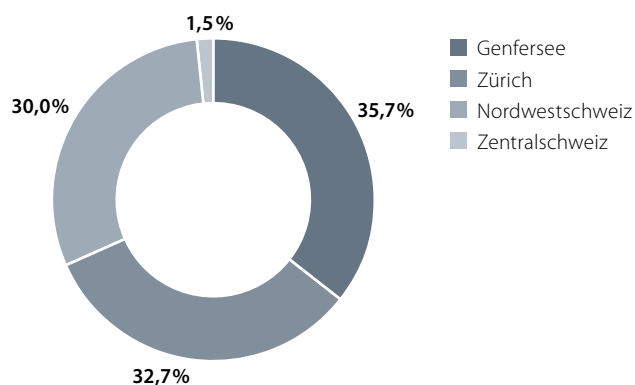
62 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften



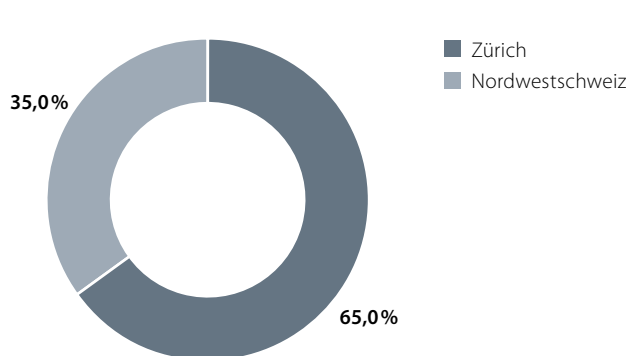
20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften



16 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 38 bis 108 wiedergegebene Konzernrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2012 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 2012 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, 11. Februar 2013

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 2012 bewertet. Das Gesamtportfolio der Renditeliegenschaften bzw. der Liegenschaften im Bau für die Erstellung von Renditeliegenschaften umfasst zum Stichtag insgesamt 106 Einheiten.

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

Segment	Anzahl	Fair Value per 31.12.2012 (CHF)	Anteil am Total	Soll-Mietertrag 31.12.2012 (CHF)	Bruttorendite
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	62	1 160 546 000	58,3%	68 597 027	5,9%
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	16	206 681 600	10,4%	13 884 357	6,7%
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	20	380 440 000	19,1%	20 010 368	5,3%
Total Liegenschaften im Bestand	98	1 747 667 600	87,8%	102 491 751	5,9%
Liegenschaften im Bau	8	244 250 000	12,2%		
Total Liegenschaften	106	1 991 917 600	100,0%		

Wir haben die Renditeliegenschaften sowie die Liegenschaften im Bau auf der Basis der «Discounted Cashflow»-Methode zum genannten Stichtag am 31. Dezember 2012 bewertet. Die Liegenschaften sind uns aufgrund von früheren Beurteilungen und durchgeführten Besichtigungen sowie der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen bekannt. Für die Aktualisierung der Bewertungen standen uns die aktuellen Mieterspiegel zum Stichtag sowie die Abgrenzung der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen zur Verfügung.

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

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

In den dargestellten Ergebnisübersichten nicht enthalten sind die drei eigengenutzten Betriebsliegenschaften (Seestrasse 59, Küsnacht; Anteil an Rue de Genève 7, Lausanne; Anteil an Cotes de Montbenon 16, Lausanne) sowie die Liegenschaften in Beteiligungsgesellschaften (50% Beteiligung Parking du Centre SA [PCSA], Lausanne; 40% Beteiligung Flonplex SA, Lausanne; 26.5% Beteiligung Parking St. François SA, Lausanne).

Grundlagen der Bewertung

Die per Stichtag vom 31. Dezember 2012 von uns ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 «Investment Properties» umschrieben wird.

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

Die Ermittlung des «Fair Value» für die Renditeliegenschaften erfolgt, mit Rücksicht auf den Paragraphen 51 der IAS 40, unter Ausklammerung von zukünftigen wertvermehrenden Investitionen wie Umnutzungen, Aufstockungen etc. und damit verbundenen Mehrerträgen. Zum Stichtag leer stehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

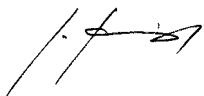
Die Bewertung der Liegenschaften im Bau erfolgt auf der Grundlage der seit dem 1. Januar 2009 erweiterten Definition für den Begriff der Renditeliegenschaften nach ISA 40. Damit fallen Liegenschaften, welche für die spätere Nutzung als Renditeliegenschaften vorgesehen sind und zum Stichtag der Bewertung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

Die Diskontierung erfolgt für jede Liegenschaft nach Massgabe von standort- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Diese reflektieren sowohl die standortrelevanten 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, 11. Februar 2013



Patrik Schmid
dipl. Arch. ETH/SIA, Partner



Marcel Schmitt
lic. oec. publ., Manager

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 den exogenen Faktoren aus dem immobilien- und finanzmarktspezifischen Umfeld zu unterscheiden:

- Veränderungen in der Bewirtschaftungssituation sowohl auf der Einnahmenseite als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei ist insbesondere der Einfluss von Neuvermietungen bzw. das Auslaufen von Mietverhältnissen, Veränderungen in der Leerstandssituation sowie Änderungen auf Seiten der Betriebs- und Unterhaltskosten zu beachten.
- Im Berichtsjahr durchgeführte, ausserordentliche Investitionen sind aufgrund deren Wegfallens in der Perspektive der Mittelabflüsse unmittelbar wertrelevant. Investitionen führen, wenn sie wertvermehrenden Charakter haben und diese auf die Mieten überwältzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinseinnahmen.
- Entwicklungen auf dem relevanten, lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen bei der Ermittlung des Mietzinspotentials.
- 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 Gebäudewertes¹.

Einschätzung des Mietertrages

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

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

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

Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassen, wird das Mietzinspotential 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 Mietzins-

niveau 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 andererseits mit Benchmarks aus dem Datenbankpool 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 in Abhängigkeit des Alters der charakteristischen Bauteile sowie deren Erstellungskosten und dem aktuellen baulichen Zustand der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaften berechnet.

¹ Die effektive Altersentwertung steht insbesondere in Abhängigkeit von der Konstruktionsart, dem Alter und dem Standort der spezifischen Liegenschaft

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 (z.B. 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 (bsp. Anpassung zu 80% an die Entwicklung des Konsumentenpreisindex) unterlegt. Bei den Betriebs- und Unterhaltskosten wird in der Regel die volle Teuerung angenommen. Der gewählte Diskontierungssatz wird auf realer Basis dargestellt.

Performance-Kennzahlen der Mobimo gemäss EPRA

Die Mobimo-Gruppe weist 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 Partnerin 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	2012	2011
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	76 323	80 454
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-36 889	-41 194
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	66	-3 459
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotionen inklusive Wertberichtigungen	-9 696	-22 316
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	2 886	7 317
(v) Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwertes von Finanzinstrumenten	135	4 248
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	9 189	10 687
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-614	-833
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen	-32	n/a
EPRA-Gewinn	41 367	34 904
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 191 784	5 202 626
EPRA-Gewinn je Aktie	6.68	6.71

B EPRA Net Asset Value	2012	2011
NAV gemäss Konzernrechnung	1 197 514	1 174 183
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	166 219	170 900
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	1 363 733	1 345 083
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n/a	n/a
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n/a	n/a
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften)	9 560	8 847
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	37 069	47 495
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	26 825	25 358
(v.a) Latente Steuern	117 775	107 137
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	3 690	n/a
EPRA NAV	1 558 651	1 533 921
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 020 344	7 027 347
EPRA NAV pro Aktie	222.02	218.28

C Triple Net Asset Value (NNNAV)	2012	2011
EPRA NAV	1 558 651	1 533 921
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-26 825	-25 358
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-122 350	-96 385
(iii) Latente Steuern	-117 775	-107 137
EPRA NNAV	1 291 702	1 305 041
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 020 344	7 027 347
EPRA NNAV pro Aktie	183.99	185.71
D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	2012	2011
Anlageliegenschaften – Eigentum	1 991 918	1 835 558
Anlageliegenschaften – Joint Ventures / Funds	37 915	20 087
Promotionen	346 467	319 008
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	-593 904	-505 159
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	1 782 396	1 669 494
Abzug für geschätzte Käuferkosten	0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	1 782 396	1 669 494
Annualisierter Ist-Mietertrag	97 233	92 810
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-11 220	-12 771
Annualisierter Netto-Mietertrag	86 014	80 039
Zuzüglich erwartete zusätzliche Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	86 014	80 039
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,8 %	4,8 %
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,8 %	4,8 %
E EPRA-Leerstandsquote	2012	2011
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	3 388	2 768
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	88 607	84 980
EPRA-Leerstandsquote	3,8 %	3,3 %

Die obenstehenden Kennzahldefinitionen wurden von der Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

4 JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

4.1 BILANZ PER 31. DEZEMBER

Alle Beträge in TCHF	2012	2011
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	12 229	155 612
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	10 398	2 153
Sonstige Forderungen – Konzern	200	301
Sonstige Forderungen – Dritte	1 409	278
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	13 892	12 560
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	61	25
Eigene Aktien	1 910	363
Total Umlaufvermögen	40 098	171 291
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	310 885	281 115
– Darlehen – Konzern	567 798	475 132
Total Anlagevermögen	878 683	756 247
Total Aktiven	918 781	927 538

Alle Beträge in TCHF	2012	2011
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten – Konzern	1 519	1 764
Verbindlichkeiten – Nahestehende	250	500
Verbindlichkeiten – Dritte	2 976	611
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	2 266	2 263
Total kurzfristiges Fremdkapital	7 011	5 138
Langfristiges Fremdkapital		
Wandelanleihe	168 655	175 000
Total langfristiges Fremdkapital	168 655	175 000
Total Fremdkapital	175 666	180 138
Eigenkapital		
Aktienkapital	180 058	178 933
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	42 144	37 268
– Reserve aus Kapitaleinlagen	325 901	381 083
– Reserve für eigene Aktien	1 910	363
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	149 753	128 042
– Jahresgewinn	43 349	21 711
Total Eigenkapital	743 115	747 400
Total Passiven	918 781	927 538

4.2 ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2012	2011
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	1 951	2 134
Beteiligungsertrag – Konzern	31 546	21 255
Finanzertrag – Konzern	17 648	10 590
Finanzertrag – Dritte	85	1 017
Total Erträge	51 229	34 996
Personalaufwand	–1 620	–2 293
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	–3	–93
Verwaltungsaufwand – Dritte	–1 407	–6 954
Zinsaufwand Wandelanleihe	–3 537	–3 719
Übriger Finanzaufwand – Dritte	–79	–65
Steueraufwand	–1 234	–161
Total Aufwand	–7 880	–13 285
Jahresgewinn	43 349	21 711

4.3 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 18. April 2012 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2011 von CHF 9.– pro Aktie beschlossen, die am 25. April ausbezahlt wurde. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.–. Aufgrund von Optionsausübungen erhöhten sich das Aktienkapital im Umfang von CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) und die allgemeinen Reserven im Umfang von CHF 1,5 Mio. (Vorjahr CHF 2,0 Mio.). Zudem erhöhte sich das Aktienkapital aufgrund der Aktienausgabe aus Wandlung der Wandelanleihe im Umfang von CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.) und die Reserven aus Kapitaleinlagen durch das Agio aus Wandlung der Wandelanleihe um CHF 5,5 Mio. (Vorjahr CHF 0 Mio.).

Per 31. Dezember 2012 beträgt das Aktienkapital CHF 180,1 Mio. und setzt sich aus 6 208 913 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 ¹	Lausanne	Immobilien-gruppe	12 000	100,0 ²
JJM Participations SA	Lausanne	Beteiligungsgesellschaft	6 001	100,0
Immobilien Invest Holding AG ¹	Glarus	Immobilien-gruppe	150	75,33

Im August 2012 hat die Mobimo Holding AG 75,33% der Aktien der Immobilien Invest Holding AG, Glarus erworben.

3. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 34,3 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 182 891 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 29.– (Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen), davon

- a) bis zu einem Betrag von CHF 0,3 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 33,1 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 2012 wurden 8 315 Optionsrechte ausgeübt.

4. Genehmigtes Kapital

Per 31. Dezember 2012 besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 6. April 2013 durch Ausgabe von höchstens 1 141 150 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.– je Aktie um maximal CHF 33,1 Mio. zu erhöhen.

Im Umfang von CHF 33,1 Mio. sind das bedingte und das genehmigte Kapital insofern miteinander verbunden, dass bei der Nutzung dieses genehmigten Kapitals bedingtes Kapital in der gleichen Höhe dem Verwaltungsrat nicht mehr zur Verfügung steht. Das Gleiche gilt im umgekehrten Fall, wenn dieses Kapital genutzt wird, steht im gleichen Umfang dieses genehmigte Kapital nicht mehr zur Verfügung. Im Umfang des Kapitalbetrags der noch ausstehenden Anteile der Wandelanleihe von CHF 23,5 Mio. (bedingtes Kapital) reduziert sich daher die Höhe des genehmigten Kapitals von CHF 33,1 Mio., für welche der Verwaltungsrat per 31. Dezember 2012 ermächtigt ist, das Aktienkapital zu erhöhen.

5. Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2012 hält die Gesellschaft 8 744 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 1 747 insgesamt 20 591 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 218,76 erworben. 4 108 Aktien wurden im Laufe des Jahres zum Preis von CHF 219,58 wieder veräussert. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 9 486 Aktien abgegeben.

¹ Subholding, für eine Übersicht über alle Konzerngesellschaften vgl. Erläuterung 40 der Konzernrechnung

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

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	2012	2011
Pensionskasse des Kantons Zug	3.38 %	3,40 %
BlackRock, Inc.	3.07 %	–

7. Weitere Angaben

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

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Erfolgsbeteiligungen			Sozial- leistungen	Leistungen für zusätz- liche Arbeiten	Total 2012	Total 2011
		Aktien	in bar	in Aktien				
VR	1 092	286	0	0	50	0	1 428	1 476
Urs Ledermann, Präsident VR ¹	480	0	0	0	0	0	480	480
Brian Fischer, VR ²	27 ³	101	0	0	9	0	137	129
Wilhelm Hansen, VR	19 ³	101	0	0	9	0	129	129
Peter Schaub, VR	150	0	0	0	0	0	150	162
Paul Schnetzer, VR ⁴	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	48
Georges Theiler, VR ⁵	170 ³	0	0	0	11	0	181	175
Daniel Crausaz, VR	36 ³	84	0	0	9	0	129	129
Bernard Guillelmon, VR	70 ³	0	0	0	4	0	74	76
Paul Rambert, VR	140 ³	0	0	0	8	0	148	148
Geschäftsleitung⁶	2 213	0	605	740	481	0	4 039	4 235
Christoph Caviezel, CEO	743	0	216	264	172	0	1 395	1 654

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 55 % gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

¹ Honorar wird über Ledermann Immobilien AG fakturiert und deckt auch erbrachte administrative Leistungen

² Im August 2012 Wechsel als Mitglied vom Audit & Risk Committee zum Immobilien-Ausschuss

³ In der Gesamtentschädigung ist jeweils eine Spesenvergütung von TCHF 8 enthalten

⁴ Bis April 2011

⁵ Ab April 2011 Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses

⁶ Ab November 2011 Erweiterung der Geschäftsleitung mit dem Leiter Investitionen Dritte

Per 31. Dezember 2012 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Angaben nach Art. 663c OR).

Name, Funktion	Anzahl Aktien ausgegebene	Anzahl Aktien beschlossene	Anzahl Optionen	Total 2012	Total 2011
VR	56 546	0	1 299	57 845	52 569
Urs Ledermann, Präsident VR	34 650	0	89	34 739	31 060
Brian Fischer, VR	1 340	0	201	1 541	1 071
Wilhelm Hansen, VR	3 178	0	89	3 267	2 652
Peter Schaub, VR	832	0	89	921	921
Georges Theiler, VR	4 786	0	564	5 350	5 350
Daniel Crausaz, VR	1 706	0	89	1 795	1 283
Bernard Guillelmon, VR	5 622	0	89	5 711	5 711
Paul Rambert, VR	4 432	0	89	4 521	4 521
Geschäftsleitung¹	17 690	4 528	1 783	24 001	23 601
Christoph Caviezel, CEO	6 941	1 617	1 065	9 623	12 002
Manuel Itten, CFO	4 293	970	191	5 454	4 176
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomanagement	4 524	647	275	5 446	5 019
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung	1 932	647	252	2 831	2 404
Thomas Stauber, Leiter Investitionen Dritte	0	647	0	647	0

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%. Im 2012 wurden Obligationen mit einem Nominalwert von CHF 6,3 Mio., was 3,63% des Emissionsvolumens darstellt, gewandelt. 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 und LO Immeubles SA 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. Die Mobimo Holding AG bürgt im Weiteren bei einzelnen Bauprojekten solidarisch mit Gruppengesellschaften für Leistungen (Zahlungen) aus Werkverträgen zugunsten von Totalunternehmen. Zusätzlich hat die Mobimo Holding AG Finanzierungszusagen für Kaufofferten von Grundstücken zugunsten der Mobimo AG ausgesprochen.

¹ Ab November 2011 Erweiterung der Geschäftsleitung mit dem Leiter Investitionen Dritte

4.4 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in TCHF	2012	2011
Gewinnvortrag	149 753	128 042
Jahresgewinn	43 349	21 711
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	55 851	55 813
Total zur Verfügung der Generalversammlung	248 953	205 566
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	55 851	55 813
Vortrag auf neue Rechnung	193 102	149 753
Total beantragte Gewinnverwendung	248 953	205 566
Total Ausschüttung	55 851	55 813
./. Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	-55 851	-55 813

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

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 ausübenden Optionen ausgeübt werden, wird die Auflösung bzw. die Ausschüttung aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.

Allfällige Wandlungen von Wandelanleihen in Aktien bis zum Tag der Dividendenausschüttung können die Anzahl dividendenberechtigter Aktien und somit die Höhe der Ausschüttung zusätzlich erhöhen. Dieser Effekt ist nicht im Gewinnvorschlag berücksichtigt.

Die per Bilanzstichtag gehaltenen eigenen Aktien in der Höhe von 8 744 partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung. Die Anzahl der dividendenberechtigten Aktien am Tag der Dividendenausschüttung kann wegen des Rückkaufs weiterer eigener Aktien unterschiedlich sein.

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 116 bis 122 wiedergegebene Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2012 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 2012 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.

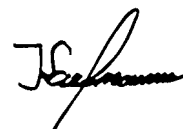
Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Reto Benz

Zugelassener
Revisionsexperte,
Leitender Revisor



Reto Kaufmann

Zugelassener
Revisionsexperte

Root/Luzern, 11. Februar 2013





CORPORATE GOVERNANCE

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Zürich, «Collina»
Im Brächli 5/7/9

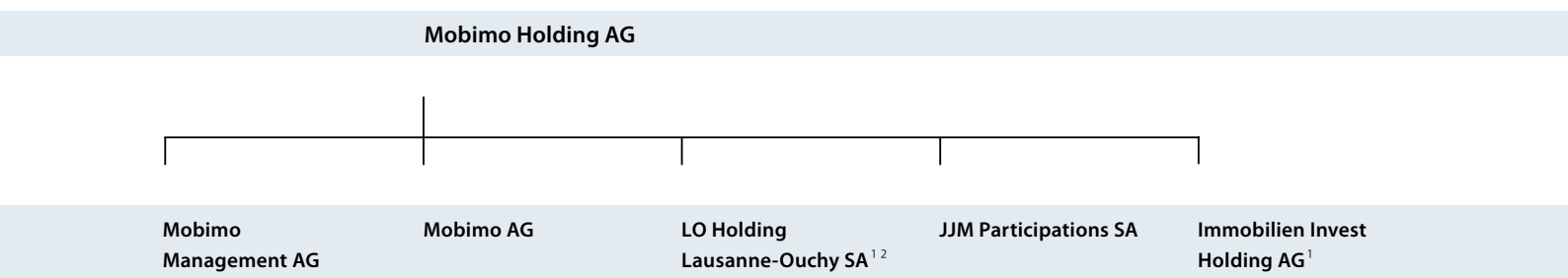


Der Corporate-Governance-Bericht orientiert sich an der Struktur der SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG). Mit Querverweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichts werden Wiederholungen vermieden. Die vollständigen aktuellen Statuten der Mobimo Holding AG sind auf dem Internet unter der Website 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 Mehrheitsbeteiligungen:



¹ Subholding, für eine Übersicht über alle Konzerngesellschaften vergleiche Erläuterung 40 der Konzernrechnung

² 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
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,33
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	75,33

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.

Im Berichtsjahr hat die Mobimo Holding AG 75.33 % der Aktien der Immobilien Invest Holding AG, Glarus, erworben. Die Immobilien Invest Holding AG besitzt 100% der Aktien der Gesellschaft Petit Mont-Riond SA, Lausanne.

Die O4Real AG und Petit Mont-Riond SA sind Immobiliengesellschaften mit je 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 Anhang zur 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 werden ebenfalls durch die Sparte Entwicklung betreut.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die folgenden Aktionäre halten per 31. Dezember 2012 einen bedeutenden Anteil der Aktien und Optionen der Mobimo Holding AG:

Pensionskasse des Kantons Zug	3,38 %
BlackRock, Inc.	3,07 %

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

- Die BlackRock, Inc. meldet per 7. Dezember 2012, dass der Konzernverbund mit 186 287 gehaltenen Namenaktien und 4 478 Titeln aus CFDs (Contract for Difference) oder total 190 765 Titeln die 3 %-Schwelle überschritten hat (3,07 %).

Von den gesamten 6 208 913 ausgegebenen Aktien sind 72 % (4 461 272 Aktien) per 31. Dezember 2012 auch effektiv im Aktienregister eingetragen. Der Dispo- bestand umfasst somit rund 28 %. Von den eingetragenen Aktien befinden sich rund 84 % in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei 74 % davon von juristi- schen Personen gehalten werden.

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

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2 KAPITALSTRUKTUR

2.1 Kapital

2012 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Ausschüttung von CHF 9.00 pro Aktie aus Reserven aus Kapitaleinlagen
- b) Kapitalerhöhungen durch Ausübung ausstehender Optionsrechte zu CHF 29.00 nominal pro Aktie wie folgt:
CHF 11 861 im März durch Ausgabe von 409 neuen Aktien
CHF 217 210 im April durch Ausgabe von 7 490 neuen Aktien
CHF 12 064 im Juni durch Ausgabe von 416 neuen Aktien
- c) Kapitalerhöhungen durch Ausübung von Wandelrechten zu CHF 29.00 nominal pro Aktie wie folgt:
CHF 737 470 im April durch Ausgabe von 25 430 neuen Aktien
CHF 27 869 im Mai durch Ausgabe von 961 neuen Aktien
CHF 91 292 im Juni durch Ausgabe von 3 148 neuen Aktien
CHF 27 869 im Juli durch Ausgabe von 961 neuen Aktien

Kapital per 31. Dezember 2012	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	180 058	6 208 913	29.00
Genehmigtes Kapital	max. 33 093	1 141 150	29.00
Bedingtes Kapital	max. 34 304	1 182 891	29.00

Die Entwicklung des Kapitals wird in der 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, innert einer Frist von längstens zwei Jahren das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 1 141 150 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 810 880 Namenaktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 1 182 891 voll liberierten Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht werden. Der Verwendungszweck wird wie folgt eingeschränkt: a) max. 9 711 voll liberierte Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten, welche an Mitglieder des Verwaltungsrats 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. 1 140 734 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 25. April 2012 wurden 416 weitere Namenaktien aus der Ausübung von Optionsrechten geschaffen, damit bestehen per Bilanzstichtag noch 9 295 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 35 der Konzernrechnung beschrieben.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
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
Aktienkapital per 31. 12. 2012	180 058	6 208 913	29.00
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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2012	33 093	1 141 150	29.00
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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2012	34 304	1 182 891	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 2012 CHF 180'058'477 und setzt sich aus 6'208'913 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 29.– zusammen, die alle dividendenberechtigt sind und über eine Stimme verfügen. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien.

Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5 Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

1. Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen; namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 mit Änderungen vom 30. April 1997 und dem Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bundes vom 14. Dezember 1962.
2. Wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird.
3. Wenn mit den erworbenen Aktien die Anzahl der vom Erwerber gehaltenen Aktien 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet. Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber.
4. Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtanzahl der von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von

Grundstücken durch Personen im Ausland gehaltenen Aktien ein 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, wie z. B. eine Verschärfung der Praxis der Bewilligungsbehörde, dass die Gesellschaft mit der Eintragung des ausländischen Aktionärs nicht mehr den Nachweis der schweizerischen Beherrschung erbringen kann.

Per 31. Dezember 2012 sind 11,3% 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. Alle Nominee-Eintragungen dürfen in der Summe 10% der im Handelsregister eingetragenen Aktien nicht übersteigen. Bei Überschreitung dieser 10%-Grenze nimmt die Gesellschaft keine weiteren Nominee-Eintragungen mehr vor. Per Bilanzstichtag beträgt der Prozentsatz der Nominee-Eintragungen 5,8%. 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. Juni erstmals bezahlt am 30. Juni 2011.

Laufzeit vier Jahre (30.06.2010–30.06.2014).

Wandelpreis CHF 207,99 (Anpassung des Wandelpreises im Zuge der Kapitalerhöhung 2011. 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 per Bilanzstichtag noch maximal 810'880 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 (SIX) 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 2012 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrats, nahestehenden Dritten und der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG zugeteilten insgesamt 9'295 Optionen ausstehend. Mit diesen Optionen kann dieselbe Anzahl von voll liberierten Namenaktien bezogen werden. Die Einzelheiten zu dieser Option werden in der Erläuterung 37 der Konzernrechnung beschrieben.

3 VERWALTUNGSRAT

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

**Urs Ledermann, Präsident,
zugleich Mitglied des Immobilien-Aus-
schusses 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 (einer 1957 gegründeten führenden 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, SCM Strategic Capital Management AG sowie der Domicilium Verwaltung AG und Mitglied des Immobilienausschusses der Gaydoul Group. Des Weiteren ist er als Immobilienberater für verschiedene Pensionskassen tätig. Er ist seit dem Jahr 2003 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG und seit 2008 Verwaltungsratspräsident und zudem seit dem 17. Dezember 2009 Präsident des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, der LO Immeubles SA und seit dem 4. Mai 2010 Präsi-

dent des Verwaltungsrats der O4Real SA. Weiter ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo AG und der Mobimo Management AG.

**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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats 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. Seit 2003 war Daniel Crausaz selbständiger Berater mit unterschiedlichen Mandaten in der Westschweiz. Seit 2008 ist er Delegierter von Agrifert AG, einer internationalen Rohstoffhandelsfirma. Weiter ist Daniel Crausaz Mitglied im Verwaltungsrat bei der Cadar SA, der Zimal SA, der Cornela SA sowie der C.I.E.L. société coopérative und der EP Electricité SA.

Er ist seit 1999 Mitglied des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA und seit 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

**Brian Fischer,
zugleich Mitglied des Immobilien-Ausschusses**

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 Verwaltungsrats und als bankunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten. 2012 wechselte Brian Fischer innerhalb des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG vom Audit & Risk Committee in den Immobilien-Ausschuss.

Bernard Guillelmon

Ingenieur, Master in Energie, Master of
Business Administration, Nationalitäten 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. Seit 2005 ist er Verwaltungsrat der LO Holding Lausanne-Ouchy SA. Bernard Guillelmon ist Verwaltungsrat der JJM Holding in Lausanne und seit 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats 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 Bankrats der Basellandschaftlichen Kantonalbank, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Scobag Privatbank AG und Mitglied des Verwaltungsrats der Tareno AG sowie der Tarimo AG. Er ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrats 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 seiner Gesellschaft Immopoly Sàrl in Lausanne tätig.

Weiter hält er verschiedene Verwaltungsratsmandate, u.a. 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 und der Solvalor Fund Management SA, Lausanne. Zudem ist er Mitglied des Stiftungsrats der Fondation Métropol, Lausanne. Seit 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrats 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, u.a. als Präsident bei der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen, und als Vizepräsident bei der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG, Uetikon a. See, sowie als Mitglied der Rüegg Cheminée Holding AG, Zumikon. Peter Schaub ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Dr. Alfred Meili ist Ehrenpräsident der Mobimo Holding AG. Er ist der Initiator der Mobimo Gruppe und war Präsident des Verwaltungsrats 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 beide 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 Verwaltungsrats 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 Immobilienportfeuille mit Schwerpunkt in der Stadt Zürich. Potenziellen Interessenkonflikten wird durch entsprechende organisatorische und vertragliche Vorkehrungen Rechnung getragen.

Georges Theiler ist Mitglied des Verwaltungsrates der Schindler Aufzüge (Schweiz) AG und in beratender Funktion für die Implenia AG tätig.

Wilhelm Hansen ist Mitglied des Bankrats der Basellandschaftlichen Kantonalbank und besitzt 20% der Aktien an der Tarimo AG, Basel. Diese Gesellschaften finanzieren bzw. halten Liegenschaften. Ausserdem ist er Mitglied im Verwaltungsrat des Kantonsspitals Baselland, der Psychiatrie Baselland und der SUGRO Holding AG, Reinach.

Peter Schaub ist Präsident des Verwaltungsrats bei der CPH Chemie + Papier Holding AG und Vizepräsident bei der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG. Diese Gesellschaften halten beide Betriebs- und Entwicklungsliegenschaften sowie Anlageliegenschaften.

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

Bernard Guillelmon ist als Präsident des Verwaltungsrats bei der BLS Cargo AG und als Verwaltungsrat der RALpin AG tätig. Er ist ausserdem Vorstands- und Ausschussmitglied des Verbands öffentlicher Verkehr (VÖV) in Bern.

Paul Rambert ist als Immobilienberater in seiner Gesellschaft Immopoly Sàrl mit Sitz in Lausanne tätig.

Neben den vorgängig aufgeführten Tätigkeiten üben die Mitglieder des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine weiteren Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien bedeutender schweizerischer und ausländischer Körperschaften bzw. in Anstalten und Stiftungen des privaten und des öffentlichen Rechts aus und amten auch nicht in weiteren dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen 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 acht Mitglieder. Ziel ist es, die Anzahl der Mitglieder in den nächsten Jahren auf sechs zu reduzieren. Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrats 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.

2012 wurden insgesamt fünf ordentliche Sitzungen und zwei Sitzungen als Telefonkonferenz abgehalten. Die ordentlichen Sitzungen dauerten jeweils einen Tag. Der Verwaltungsrat war mit zwei Ausnahmen jeweils vollzählig anwesend.

Der CEO, der CFO und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrats 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.

Für 2013 ist geplant, im Sinne der Good Governance eine externe Beurteilung der Arbeit des Verwaltungsrats durchzuführen.

Der Verwaltungsrat verfügt über drei Ausschüsse: den Immobilien-Ausschuss (IC), das Audit & Risk Committee (AC) und den Vergütungs-Ausschuss. Der Zweck, die Aufgaben und Pflichten sowie Kompetenzen der Ausschüsse sind jeweils in einem Reglement als Zusatz zum Organisationsreglement festgehalten. 2012 wurden vom Audit & Risk Committee vier 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 Deinvestitionsziele. Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Immobilien-Ausschuss und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf sind im Organisationsreglement der Mobimo Holding AG festgelegt und nachfolgend zusammengefasst. Der Immobilien-Ausschuss setzt sich zum Ziel, ein möglichst breites Immobilien-Know-how in den Verwaltungsrat einzubringen durch

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

Der Immobilien-Ausschuss erfüllt drei Funktionen, nämlich:

- den Entscheid über Immobilieneinkäufe und Devestitionen bei Liegenschaftstransaktionen zwischen CHF 10 Mio. 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 Mitarbeitenden 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 Mio. 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 ab. 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 2012 drei Sitzungen durch.

Das Audit & Risk Committee (AC) traf sich in diesem Geschäftsjahr viermal. 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 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, das 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 des AC kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Das AC 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 AC zu treffen. Der CFO nimmt üblicherweise an den Sitzungen teil. Über jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, das 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 der 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 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 Horgen

Christoph Caviezel, von Laax GR, wurde am 19. August 1957 geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums in Chur erwarb er 1980 das Lizenziat der Rechte in 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 Verwaltungsrats.

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. Zudem ist er seit 25. März 2009 Präsident des Verwaltungsrats der Mobimo AG und der Mobimo Management AG. Seit dem 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, der LO Immeubles SA und Präsident des Verwaltungsrats der JJM Participations SA. Weiter ist er seit dem 4. Mai 2010 Mitglied des Verwaltungsrats der O4Real SA, seit dem 24. August 2012 Präsident des Verwaltungsrats der Immobilien Invest Holding AG und seit dem 29. August 2012 der Petit Mont-Riond 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 25. März 2009 ist er zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo AG und der Mobimo Management AG. Weiter ist er seit dem 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, der LO Immeubles SA, der JJM Participations SA und seit dem 4. Mai 2010 der O4Real SA. Seit dem 2. März 2010 ist er zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Parking du Centre SA und seit dem 17. März 2010 der Flonplex 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 Teilbereichs 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 des Suva Asset Management.

Seit 1. Oktober 2008 leitet er den Geschäftsbereich 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 den Gruppengesellschaften einerseits und der Mobimo Management AG andererseits gibt es Dienstleistungsvereinbarungen.

5 VERGÜTUNG UND BETEILIGUNGEN

Der Vergütungsbericht beinhaltet eine Übersicht über die Festsetzung der Vergütungen und der Beteiligungsprogramme. Weiter ist die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2012 aufgeführt, die auch Bestandteil der Konzernrechnung (Erläuterung 35 und Erläuterung 39) und der Jahresrechnung der Mobimo Holding AG (Anhang 7) sind.

5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigung und der Beteiligungsprogramme

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben gemäss Art. 20 der Statuten Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Verwaltungsrat selber festlegt. Die Entschädigung des Verwaltungsrats besteht seit 2009 nur noch aus einer fixen Vergütung, die je nach Tätigkeit des Verwaltungsrats modularartig 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 Verwaltungsrats (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 2012 daran keine Änderungen vorgenommen. Ab dem Jahr 2013 werden neu die Mitglieder des Vergütungsausschusses eine fixe Vergütung von CHF 10'000 pro Jahr und der Vorsitzende des Vergütungsausschusses eine fixe Vergütung von CHF 15'000 pro Jahr erhalten. Die Mitglieder des Verwaltungsrats 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 abzüglich des aufgrund der effektiven Sperrfrist ermittelten steuerlichen Einschlags. 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 die Erläuterung 39 der Konzernrechnung sowie im Anhang 7 der Jahresrechnung der Mobimo Holding). Im Geschäftsjahr 2012 wurden dem Verwaltungsrat insgesamt 1'742 Aktien als Anteil der fixen Entschädigung zugesprochen. Der für die Berechnung 2012 gültige steuerliche Einschlag zum 20-Tages-Durchschnittskurs betrug 25,274%.

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 Beizug von externen Beratern wurde verzichtet.

Die variable Vergütung bildet Teil eines Reglements der Gesellschaft, wonach 7% des Anteils am konsolidierten Jahresgewinn, der eine Eigenkapitalrendite von 5% als Mindestschwelle (Hurdle) übersteigt, 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 Steuerwerts (Verkehrswert der Aktie abzüglich des steuerlichen Einschlags aufgrund der effektiven Sperrfrist der Aktien) 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 ersetzte das bisherige Beteiligungsreglement. Aufgrund der Erweiterung der Geschäftsleitung wurde das Vergütungsreglement vom Verwaltungsrat angepasst und die Gültigkeit des angepassten Reglements für das Geschäftsjahr 2012 bis und mit dem Geschäftsjahr 2015 festgelegt respektive verlängert. Der Verwaltungsrat behält sich vor, das Reglement während der Laufzeit anzupassen, wenn die Aktionäre dem Vergütungsbericht nicht zustimmen sollten. Ab der Generalversammlung 2013 führt der Verwaltungsrat jährlich eine Konsultativabstimmung zum Vergütungsbereich durch.

Die folgenden Anpassungen wurden im Vergütungsreglement vorgenommen:

- Die individuelle Zielerreichung wird bei der variablen Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (ausgenommen der CEO) berücksichtigt.
- Die Gesellschaft hat Anspruch auf Rückzahlung aller variablen Vergütungen, welche aufgrund einer Jahresrechnung, die aufgrund von strafrechtlichen Sachverhalten oder sonstigen Manipulationen nicht dem effektiven Resultat der Gesellschaft entsprechen, ausgerichtet wurden. Der Rückzahlungsanspruch besteht im Umfang der entsprechenden Verfälschung.

Trotz Erhöhung der Anzahl Mitglieder der Geschäftsleitung wurde die gesamte Erfolgsbeteiligung der Geschäftsleitung von maximal 7% beibehalten. Als Ausgleich der daraus resultierenden Reduktion des Anteils der variablen Vergütung der einzelnen Mitglieder wurde die fixe Vergütung bei jedem Geschäftsleitungsmitglied um CHF 40'000 erhöht.

Von den Vergütungen im Berichtsjahr an die Geschäftsleitung wurden 62% als fixe Vergütung und 38% als variable Vergütung in bar und in Aktien ausgerichtet.

Weder beim Verwaltungsrat noch bei der Geschäftsleitung bestehen vertraglich vereinbarte Abgangsentschädigungen.

Weitere Angaben zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen finden Sie in der Erläuterung 39 der Konzernrechnung sowie im Anhang 7 der Jahresrechnung der Mobimo Holding.

5.2 Vergütung 2012

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

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Erfolgsbeteiligungen			Sozial- leistungen	Leistungen für zusätz- liche Arbeiten	Total 2012	Total 2011
		Aktien	in bar	in Aktien				
VR	1 092	286	0	0	50	0	1 428	1 476
Urs Ledermann, Präsident VR ¹	480	0	0	0	0	0	480	480
Brian Fischer, VR ²	27 ³	101	0	0	9	0	137	129
Wilhelm Hansen, VR	19 ³	101	0	0	9	0	129	129
Peter Schaub, VR	150	0	0	0	0	0	150	162
Paul Schnetzer, VR ⁴	n/a	n / a	n / a	n / a	n / a	n / a	n / a	48
Georges Theiler, VR ⁵	170 ³	0	0	0	11	0	181	175
Daniel Crausaz, VR	36 ³	84	0	0	9	0	129	129
Bernard Guillelmon, VR	70 ³	0	0	0	4	0	74	76
Paul Rambert, VR	140 ³	0	0	0	8	0	148	148
Geschäftsleitung⁶	2 213	0	605	740	481	0	4 039	4 235
Christoph Caviezel, CEO	743	0	216	264	172	0	1 395	1 654

Die Beträge entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting) mit Ausnahme der Entschädigung in Aktien, die zum Steuerwert ausgewiesen werden. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Quote von 55 % gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

Per 31. Dezember 2012 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Angaben nach Art. 663c OR).

Name, Funktion	Anzahl Aktien		Anzahl Optionen	Total 2012	Total 2011
	ausgegebene	beschlossene			
VR	56 546	0	1 299	57 845	52 569
Urs Ledermann, Präsident VR	34 650	0	89	34 739	31 060
Brian Fischer, VR	1 340	0	201	1 541	1 071
Wilhelm Hansen, VR	3 178	0	89	3 267	2 652
Peter Schaub, VR	832	0	89	921	921
Georges Theiler, VR	4 786	0	564	5 350	5 350
Daniel Crausaz, VR	1 706	0	89	1 795	1 283
Bernard Guillelmon, VR	5 622	0	89	5 711	5 711
Paul Rambert, VR	4 432	0	89	4 521	4 521
Geschäftsleitung⁶	17 690	4 528	1 783	24 001	23 601
Christoph Caviezel, CEO	6 941	1 617	1 065	9 623	12 002
Manuel Itten, CFO	4 293	970	191	5 454	4 176
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomgmt.	4 524	647	275	5 446	5 019
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung	1 932	647	252	2 831	2 404
Thomas Stauber, Leiter Investitionen Dritte	0	647	0	647	0

¹ Honorar wird über Ledermann Immobilien AG fakturiert und deckt auch erbrachte administrative Leistungen

² Im August 2012 Wechsel als Mitglied vom Audit & Risk Committee zum Immobilien-Ausschuss

³ In der Gesamtentschädigung sind pauschale Spesenvergütungen von TCHF 8 enthalten

⁴ Bis April 2011

⁵ Ab April 2011 Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses

⁶ Ab November 2011 Erweiterung der Geschäftsleitung mit dem Leiter Investitionen Dritte

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):

	2012	2011
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	5 812	6 173
davon entfallen auf		
Verwaltungsräte		
– Honorare und Vergütungen	1 092	1 143
– Sozialleistungen	50	69
– aktienbasierte Vergütungen (nach Marktwerten)	380	364
Geschäftsleitung ¹		
– Löhne und Erfolgsbeteiligungen (in bar)	2 818	2 591
– Sozialleistungen	481	479
– aktienbasierte Vergütungen (nach Marktwerten)	991	1 527

6 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung (Art. 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 (Art. 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 (Art. 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 Verwaltungsrats 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 (Art. 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 Verhandlungsgegenstands verlangen.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch (Art. 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 Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat hat diese Kompetenz in einem Reglement über die Führung des Aktienbuches und die Anerkennung und Eintragung von Aktionären der Mobimo Holding AG an das Audit & Risk Committee übertragen. Das Audit & Risk Committee hat nachfolgend alle Entscheidungen, die keine Auswirkungen auf eine börsenrechtliche

¹ Ab November 2011 Erweiterung der Geschäftsleitung mit dem Leiter Investitionen Dritte

Meldeschwelle haben oder Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung betreffen, an den CFO delegiert. Längstens 20 Tage vor und bis zum Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Vor der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2013 bleibt das Aktienregister ab dem 28. März 2013 für Eintragungen geschlossen. Die Generalversammlung 2013 findet am 9. April 2013 in Luzern statt.

6.6 Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat entschieden, den Aktionären jeweils einen Vergütungsbericht als Bestandteil des Geschäftsberichts vorzulegen und ab der Generalversammlung 2013, unabhängig davon, ob wesentlichen Änderungen zum Vorjahr eingetreten sind, jährlich eine Konsultativabstimmung darüber durchzuführen.

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 2012 wurde eine Gesamtentschädigung von CHF 0,3 Mio. (inkl. LO-Gruppe) an KPMG bezahlt.

8.3 Zusätzliche Honorare

Für Transaktionsdienstleistungen (v.a. Steuerberatung und Due Dilligence) wurden KPMG CHF 0,3 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 Audit & Risk Committee (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 Verwaltungsrats an den diese Themenkreise behandelnden AC- oder Verwaltungsrats-sitzungen persönlich oder telefonisch teil.

9 INFORMATIONSPOLITIK

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 14. Februar 2013 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2012 statt.

Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts. Die Konzernrechnung wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und der konsolidierte Zwischenabschluss in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 (IAS 34) zur Zwischenberichterstattung erstellt. Sie entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange.

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

Weitere Informationen über die Gesellschaft befinden sich auf der Webseite www.mobimo.ch.

Kontakt

Dr. Christoph Caviezel
CEO
Tel. +41 44 397 11 86

Mobimo Holding AG

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



Mobimo Management AG

Mobimo AG

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

Mobimo Management SA
LO Immeubles SA
LO Holding Lausanne-Ouchy SA
O4Real SA

Rue de Genève 7
CH-1003 Lausanne
Tel. +41 21 341 12 12
Fax +41 21 341 12 13

Der Geschäftsbericht 2012 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:
Beni Basler, www.benibasler.com
Michael Kessler, www.profoto.ch
Ralph Bensberg, www.bensberg.ch
Rudolf Hunziker, Atelier Lightning

Visualisierungen:
CCHE Architecture et Design SA, www.cche.ch
Fischer Architekten AG, www.fischer-architekten.ch
Swiss Interactive AG, www.swissinteractive.ch



Anlageobjekt im Bau
Mietwohnungen

Lausanne, «Petit Mont Riond»
Rue Voltaire 2–12



