



GESCHÄFTSBERICHT 2013

MOBIMO HOLDING

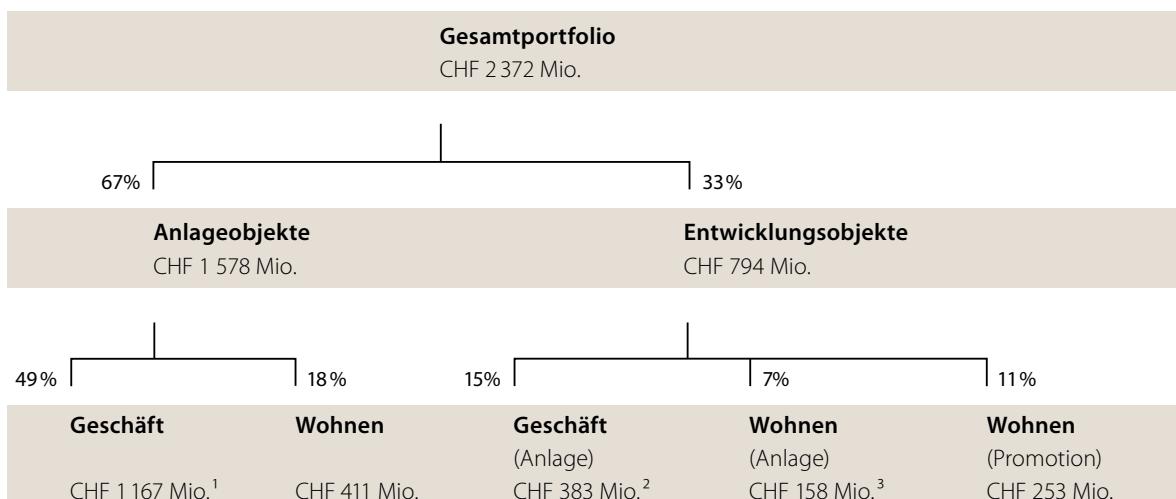
INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen im Überblick

Zum Geschäftsjahr 2013	3
Brief an die Aktionäre	3
Ausgewählte Ereignisse im Geschäftsjahr	6
Bericht zum Jahresabschluss	8
Über Mobimo	10
Firmenporträt	12
Strategie	13
Konzernstruktur	14
Meilensteine	15
Verwaltungsrat/Geschäftsleitung	16
Nachhaltigkeitsbericht	18
Finanzbericht	36
Konzernrechnung	38
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	38
• Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	39
• Konsolidierte Bilanz	40
• Konsolidierte Geldflussrechnung	42
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	43
• Anhang zur Konzernrechnung	44
Detailangaben zum Immobilienportfolio	96
• Angaben zur Promotion	96
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	98
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	106
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	108
• Angaben zu den selbstgenutzten Liegenschaften	108
• Angaben zu den Beteiligungen	108
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	111
Bericht des Liegenschaftenschäters	112
EPRA-Performance-Kennzahlen	116
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	120
• Bilanz	120
• Erfolgsrechnung	122
• Anhang zur Jahresrechnung	123
• Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	126
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	127
Informationen zur Aktie, Wandelanleihe und Obligationenanleihe	128
Corporate Governance	130
• Vergütungsbericht	142
Adressen	146

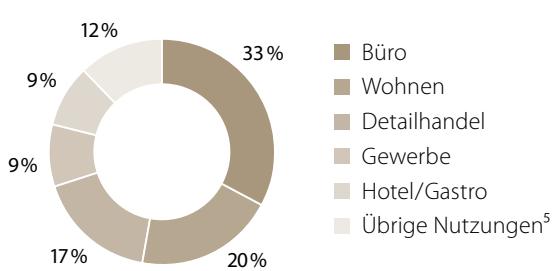
KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahlen zum Portfolio

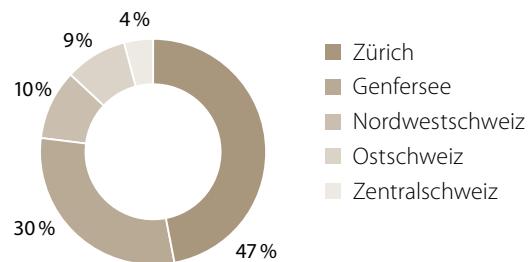


	31.12.2013	31.12.2012
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio. 1 167,0	1 177,2
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio. 410,7	380,4
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio. 383,3	328,9
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio. 410,9	468,5
Total Liegenschaften	CHF Mio. 2 371,9	2 355,0
Leerstand Anlageobjekte	3,9 %	3,8 %
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	CHF Mio. 94,2	92,2
Bruttorendite Anlageobjekte	5,7 %	5,8 %
Nettorendite Anlageobjekte	4,6 %	4,8 %

Mietertrag nach Nutzungsart per 31.12.2013⁴



Verteilung Portfolio nach Wirtschaftsräumen⁶



¹ Inkl. selbstgenutzter Liegenschaften in Küsnacht, Aarau und Lausanne

² Inkl. Geschäfts liegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk); Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 und Lausanne, Vallée du Flon (Les Pépinières) als Entwicklungen für das eigene Portfolio

³ Bestehend aus den Wohnliegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Affoltern am Albis, Obfelderstrasse 31–35; Regensdorf, Schulstrasse/Riedhofstrasse/Feldblumenstrasse; Lausanne, Rue Voltaire 2–12, und Zürich, Turbinenstrasse 22–32 (City West, Baufeld C) 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)

		31.12.2013	Restated 31.12.2012
Mobimo finanzielle Kennzahlen			
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	78,9	79,8
Erfolg aus Neubewertung ¹	CHF Mio.	25,2	36,9
Erfolg aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	CHF Mio.	31,6	21,7
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	119,4	117,2
Gewinn	CHF Mio.	81,6	75,9
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	CHF Mio.	81,6	76,2
Eigenkapitalrendite ²		7,1 %	6,7 %
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	62,6	48,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ³		5,4 %	4,3 %
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung		4,46 %	4,63 %
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten		2,7 %	3,0 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7,7	9,1
Eigenkapitalanteil		46 %	48 %
Net Gearing ⁴		84 %	80 %
Personalbestand			
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen)		90,1	82,9
Mobimo Kennzahlen zur Aktie			
Anzahl ausstehende Aktien ⁵		6 212 330	6 200 169
Gewinn je Aktie	CHF	13.14	12.30
Gewinn je Aktie inkl. operativer, exkl. marktbedingter Neubewertung ¹	CHF	10.64	10.31
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	10.09	7.83
Ausschüttung ⁶	CHF	9.50	9.00
Nominalwert pro Aktie	CHF	29.00	29.00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen und Wandelanleihe ⁷	CHF	200.01	193.99
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	186.10	218.90
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite) ⁶		5,1 %	4,1 %
Ausschüttungsquote ⁸		72 %	73 %
Aktienkapital	CHF Mio.	180,2	180,1
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	1 156,5	1 359,1
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1 241,1	1 199,1

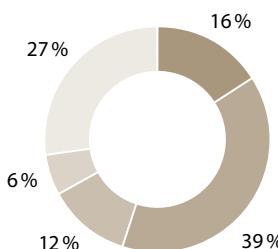
Aktionariat

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2013

mehr als 3 % des Aktienkapitals:

- Zuger Pensionskasse, 3,38 %
- BlackRock, Inc., 3,01 %

Free float per 31. Dezember 2013: 100 %
(gemäss Definition SIX Swiss Exchange)



- Natürliche Personen
- Pensionskassen,
Versicherungen, Banken
- Stiftungen, Fonds
- Übrige Unternehmungen
- Dispo-Bestand

¹ CHF 4,5 Mio. des positiven Neubewertungserfolgs basieren auf operativen Leistungen; davon wurden CHF 0,5 Mio. in den Anlageliegenschaften im Bau erzielt und CHF 4,0 Mio. resultieren hauptsächlich aus der erfolgreichen Vermietung. Des Weiteren stammen CHF 7,2 Mio. aus marktbedingten Anpassungen und CHF 13,5 Mio. aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 13

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 Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

⁵ Anzahl ausgegebene Aktien 6 214 478 minus Bestand eigene Aktien 2 148 = Anzahl ausstehende Aktien 6 212 330

⁶ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2013 von CHF 9.50 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 25. März 2014. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2013 noch rund CHF 270 Mio. zur Verfügung

⁷ Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen und die Wandelanleihe ausgeübt werden

⁸ Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie (für 2013 vorgeschlagene Ausschüttung gem. Antrag des Verwaltungsrats)

EIN WEITERES SEHR GUTES JAHR FÜR MOBIMO – ERHÖHUNG DER DIVIDENDE



Dr. Christoph Caviezel, CEO

Georges Theiler, Präsident des Verwaltungsrats

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

Mobimo blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurück. Der erzielte Reingewinn vor Neubewertung (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) liegt mit CHF 62,6 Mio. deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres (CHF 48,5 Mio.) und erreichte damit einen neuen Spitzenwert, bzw. CHF 10.09 pro Aktie. Der Gewinn inkl. Neubewertung belief sich auf CHF 81,6 Mio. (Vorjahr CHF 76,2 Mio.). Diese erfreuliche Gewinnentwicklung geht insbesondere auf eine Rekordzahl von Eigentumsübertragungen im Bereich des Stockwerkeigentums sowie erste Erfolge im Bereich «Investitionen Dritte» zurück. Die Umsetzung der zahlreichen Bauvorhaben von Mobimo erfolgte planmäßig; zudem gewannen etliche neue Projekte in der Pipeline an Kontur. Aufgrund des signifikanten Zuwachses bei den Anlageliegenschaften steht Mobimo vor einem kräftigen Wachstumsschub ihrer Mieteinnahmen. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 5,6% auf CHF 9.50 vor.

Hohe Nachfrage nach Wohneigentum

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich auch im Jahr 2013 ungebrochen robust: Die stabile Konjunktur, die Zuwanderung, das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche und die steigende Anzahl Kleinhushalte führen insbesondere in den wichtigsten Wirtschaftszentren zu einer kontinuierlich hohen Nachfrage nach Wohnraum, besonders im mittleren Preissegment. Obwohl sich das Zinsniveau etwas erhöht hat, strengere Finanzierungsgrenzen in Kraft getreten sind, die Banken bei der Vergabe von Hypotheken zurückhaltender agieren und die Nationalbank zur Vorsicht mahnt, bleibt die Nachfrage nach hochwertigem Wohneigentum bestehen. Die Stagnation im Bürobereich, die insbesondere in der Innenstadt von Zürich aufgrund des Umzugs von Grossfirmen in die Agglomeration eingetreten ist, tangiert Mobimo nicht. Spürbar ist allerdings der wirtschaftliche Druck, der auf dem Detailhandel lastet. Die durch Wüest & Partner errechneten Bewertungen unserer Liegenschaften erscheinen weiterhin realistisch, wie dies die Gewinne aus Verkäufen von Portfolioobjekten auch 2013 wieder zeigen.

Rege Bautätigkeit

Das umfangreiche Bauprogramm wurde auch 2013 planmäßig vorangetrieben. In Zürich wurde insbesondere die Wohnüberbauung «Am Pfingstweidpark» fertiggestellt (250 Einheiten), in Horgen die Wohnüberbauung «Wisental II» (46 Einheiten). An der Schulstrasse in Regensdorf wurde der Neubau der Siedlung «Sonnenhof» mit 140 Wohneinheiten in Angriff genommen. Aufgerichtet gefeiert hat Mobimo auf dem «OVA-Areal» in Affoltern am Albis, auf dem 90 Senioren- und Familienwohnungen sowie ein Pflegezentrum kurz vor der Fertigstellung stehen. In Aarau, wo mit dem «Aeschbach-Quartier» ein gänzlich neuer Stadtteil entsteht, erfolgte die Baueingabe der ersten Wohnüberbauung. Im Juni wurde die Parzelle, auf der das neue Bürohochhaus der Pensionskasse GastroSocial entsteht, der Besitzerin übertragen. Auf dem Postareal in Lausanne wurde die umfassende Renovierung des markanten vormaligen Postgebäudes «Horizon 4–6» vollendet. Auf der anderen Seite des Lausanner Bahnhofs erfolgte der Spatenstich für die Wohnüberbauung an der Rue Voltaire («Petit Mont-Rond») mit 98 Wohnungen. Auch die Bauarbeiten auf dem Flon-Areal für das bereits voll vermietete Multifunktionsgebäude «Pépinières» stehen kurz vor Abschluss.

Überdurchschnittlicher Erfolgsbeitrag aus Entwicklung

Der Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum (Promotion) und Dienstleistungen (Investitionen Dritte) liegt mit CHF 31,6 Mio. deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres (CHF 21,7 Mio.). Insgesamt wurden für CHF 215 Mio. Wohnungen zu Eigentum übertragen und Dienstleistungen für Dritte erbracht. Unsere erst 2012 neu gestarteten Dienstleistungen im Bereich Investitionen Dritte tragen zunehmend Früchte. Zu den aktuellen Projekten gehören die Entwicklung einer Wohnüberbauung in Dübendorf sowie von einem Bürogebäude in Langenthal.

Mit CHF 95,1 Mio. (Vorjahr CHF 92,8 Mio.) lagen die Erträge aus Vermietung leicht über der Vorjahresperiode. Die Leerstandquote ist mit 3,9 % anhaltend niedrig. Das Ergebnis wurde weiter beeinflusst durch etwas höhere Kosten und Mietzinsabgänge im Zuge des Verkaufs zweier Liegenschaften. Die Fertigstellungen neuer Anlagenliegenschaften werden ab 2014 erfolgswirksam und zu einem substantiellen Wachstum der Mieteinnahmen führen.

Die Baufortschritte bei den bestehenden Projekten, Mietvertragsoptimierungen und die erstmalige Anwendung von IFRS 13 führen insgesamt zu einem Erfolg aus Neubewertung von CHF 25,2 Mio. (Vorjahr CHF 36,9 Mio.).

Steter Fortschritt in der Pipeline

Mobimo wird weiter wachsen: Gegenwärtig befinden sich Liegenschaften für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 290 Mio. im Bau. Daneben plant Mobimo weitere Projekte für das eigene Portfolio mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 780 Mio. So wurde der Architekturwettbewerb für die Wohnüberbauung auf dem Labitzke-Areal in Zürich-Altstetten abgeschlossen und der Öffentlichkeit ein attraktives Projekt mit 250 Wohnungen präsentiert, das 2015/16 realisiert werden soll. Bereits 2014 in Bau geht die Wohnüberbauung «Letzihof» in Zürich mit 72 Wohneinheiten. In Biel/Nidau wurden im Januar 2014 die ersten Resultate der Entwicklungsplanung für das ehemalige Expo-Gelände «AGGLOlac» präsentiert.

Solide Finanzierung

Die Bilanz der Mobimo ist grundsolide und die Berechenbarkeit der Geschäftstätigkeit hoch. Das Eigenkapital beläuft sich per Jahresende auf CHF 1 241 Mio., das entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 46%. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten liegt bei 7,7 Jahren und die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen betragen per Stichtag tief 2,6%. Dies verschafft uns eine hohe Flexibilität bei der Planung und Realisierung unserer Projekte. Die hohe Werthaltigkeit unseres Portfolios und die steigenden Mieterträge erlauben uns, unsere über Jahre bestehende attraktive Ausschüttungspolitik weiter zu führen.

Stabübergabe in der Führung

Im September 2013 hat der Verwaltungsrat das langjährige Mitglied und den bisherigen Vizepräsident Georges Theiler zum neuen Verwaltungsratspräsidenten ernannt. Die Stabübergabe folgte der Ankündigung von Urs Ledermann, sich künftig stärker auf die Familienunternehmung zu konzentrieren. Unter seiner Führung wurde 2008 die Strategie der Gruppe neu definiert und erfolgreich umgesetzt. Urs Ledermann steht der Gesellschaft nach Ablauf seiner Amtszeit nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken ihm an dieser Stelle für seinen jahrelangen Einsatz zu Gunsten der Mobimo.

Eingetrübter Kursverlauf trotz weiterem Fortschritt

Der Aktienkurs der Mobimo litt im Berichtsjahr, im Gleichschritt mit den anderen Immobilienaktien und-fonds, unter den allgegenwärtigen Warnungen vor einer Immobilienblase und den damit verbundenen Unsicherheiten. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 9.00 ging unser Aktienkurs um 10,9% zurück auf CHF 186.10 per Jahresende. Der Verwaltungsrat strebt an, auch in Zukunft attraktive Bedingungen für die Aktionäre der Gesellschaft zu bieten. Mit der Aktionärsplattform «Sherpany» ist neu auch das elektronische Fernabstimmen möglich. Ferner erreichten wir mit unserem Nachhaltigkeitsbericht als erste Schweizer Immobiliengesellschaft die höchste Rating-Stufe bei GRI (ab Seite 18). Die EPRA (European Public Real Estate Association) zeichnete uns mit dem «Gold Best Practice Award» für die Berichterstattung aus und wir erhielten von der SIX den «Investora-Award» für die beste Kapitalmarktkommunikation. Das ehrt uns und verpflichtet uns zugleich, diesen hohen Level aufrechtzuerhalten.

Ausblick 2014

Wir sind zuversichtlich, was die weitere, stabile und nachhaltige Entwicklung unserer Gesellschaft betrifft. Die Schwerpunkte unserer Tätigkeit bleiben unverändert: Die planmässige Realisierung der zahlreichen Bauprojekte, der Ausbau des Entwicklungsgeschäfts, die Flächenvermarktung, der Verkauf von Stockwerk-eigentum sowie die gezielte Optimierung unserer Projektpipeline. Zudem erwarten wir ab 2014 einen deutlichen Anstieg bei den Mietzinserträgen auf Grund der neuen Anlageobjekte aus der Pipeline.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Georges Theiler
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Christoph Caviezel
CEO

Erster erfolgreicher Abschluss für den Bereich Investitionen Dritte

In wenigen Gehminuten zum Bahnhof Olten und direkt neben dem 2013 eröffneten Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz erwarb Mobimo im Februar 2013 eine Liegenschaft, auf der sie in nur zehn Monaten ein rechtskräftig bewilligtes Projekt mit unterschriftenreifem Totalunternehmer-Vertrag erarbeitete. Das Projekt AAREpark wurde anschliessend an die CSA Real Estate Switzerland, eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, weiterverkauft. Bei dieser zentral gelegenen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit 56 Kleinwohnungen sowie 1 745 m² Laden- und Büroflächen mit einem Anlagevolumen von rund CHF 30 Millionen. Um dem Nachhaltigkeitsgedan-

ken Rechnung zu tragen, wird das Projekt im Minergie-Standard nach den ECO-Ausschlusskriterien realisiert. Für die Warmwasser- aufbereitung werden einerseits eine Solaranlage auf dem Dach und andererseits Duschen mit Wärmerückgewinnung eingesetzt. Mit dem Verkauf dieser Projektentwicklung hat der junge Geschäftsbereich Investitionen Dritte sein erstes Geschäft erfolgreich abschliessen können.



Frischer Wind im ehemaligen Postgebäude von Lausanne

Mobimo trägt zur Umgestaltung des Bahnhofsquartiers in Lausanne bei. Mit der Renovation des aus den 60er Jahren stammenden Hauptsitzes der Post, heute Horizon 4–6, hat Mobimo den ersten Meilenstein für ein modernes Geschäftsquartier beim Bahnhof gesetzt. Im September 2013 wurde das vollständig renovierte Gebäude eingeweiht und somit dem seit 2010 leerstehenden Postgebäude neues Leben eingehaucht. Bei der Neugestaltung wurde dem Geist des alten Postgebäudes Rechnung getragen, sodass die ursprüngliche Struktur erhalten blieb, das Gebäude jedoch ein aufgefrischtes Gesicht und ein neues Innenleben erhielt. Heute entspricht das Gebäude dem Minergie-Standard

und ist an das Fernwärmennetz der Stadt Lausanne angeschlossen. Seit September 2013 können die rund 7 900 m² Büro- und Gastrofläche in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Lausanne von den Mieterinnen bezogen werden. Nebst Büro- und Gastrofläche bietet das Horizon im Untergeschoss entlang der Avenue d'Ouchy Platz für rund 2 200 m² Ladenfläche und in der ehemaligen Briefpost-Sortierhalle Platz für Ateliers und weitere Büros.



Attraktives Mont-Rond Areal in Lausanne erschlossen

Im sehr beliebten und ruhigen Wohnquartier «sous-gare» erwarb Mobimo im ersten Halbjahr 2013 eine weitere Liegenschaft in Lausanne. Die Wohnliegenschaft mit Baujahr 1925/1926 verfügt über 48 Wohnungen und einen kleinen Anteil gewerblicher Nutzung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Parzelle Rue Voltaire 2–12, auf der Mobimo derzeit eine attraktive, moderne Wohnüberbauung mit 98 Wohnungen realisiert, die Mitte 2015 bezugsbereit sein wird. Die Wohnliegenschaften werden durch eine grosszügige Grünanlage miteinander verbunden. Damit verfügt Mobimo über ein in sich geschlossenes Areal von rund 10 000 m² mit überwiegender Wohnnutzung in unmittelbarer

Nähe des Bahnhofs von Lausanne. Diese vorzügliche Lage an der Metro-Linie und nahe am Genfersee ist ein grosser Pluspunkt des künftigen Wohnkomplexes. Zusätzlich zeichnet die breite Palette an verschiedenen Mietwohnungen und die nachhaltige Bauweise im Minergie-Standard die Attraktivität der Anlage aus. Mit 1 1/2-Zimmer bis 5 1/2-Zimmer-Wohnungen sowie «Town Houses» als Duplex, sind die Gebäude für einen Mietermix aller Altersgruppen interessant und werden die Stadt Lausanne bereichern.



Am Puls von Zürich-West

Mit dem Projekt «Am Pfingstweidpark» ergriff Mobimo die Möglichkeit, an der Entwicklung des modernsten Stadtteils von Zürich, Zürich-West, mitzuwirken. Dabei ist es gelungen, das Flair und die Dynamik des Quartiers aufzunehmen und eine Überbauung zu realisieren, die dem Puls von Zürich-West entspricht. Die gemischte Nutzungsform von Miet-, Eigentumswohnungen und Gewerbe sowie der individuell gestaltete Park spiegeln die bunte Durchmischung von Wohnraum, Arbeitsplatz und Begegnungsstätte des Quartiers wieder. Zusammen mit einem Totalunternehmer konnte Mobimo bei der Entwicklung der drei Gebäude die eigenen Vorstellungen von Nachhaltigkeit und Ästhetik in das

Projekt und das Quartier einfließen lassen. Auf dem ca. 18 540 m² grossen ehemaligen Industriegelände entstanden 144 Eigentums- und 96 Mietwohnungen sowie ca. 1 300 m² Gewerbefläche im Minergie-Standard und mit Anschluss an das Fernwärmennetz Zürichs. Zusätzlich wird zur Biodiversität beigetragen, indem Wildbienen, Eidechsen und einheimische Pflanzen angesiedelt wurden. Die Eigentumswohnungen in den Gebäuden A und B, die in 32 verschiedenen Grundrissen erstellt wurden, sind inzwischen restlos verkauft.



BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG UND REKORDERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR 2013

Gewinnsteigerung auf CHF 81,6 Mio.

Mobimo blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurück. Die markanteste Steigerung wurde mit CHF 62,6 Mio. (Vorjahr 48,5 Mio.) beim (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbaren) Gewinn exklusive Neubewertung erzielt. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 30% übertroffen. Das erwirtschaftete Unternehmensergebnis liegt mit einem Gewinn von CHF 81,6 Mio. (Vorjahr CHF 75,9 Mio.) um 8% über dem Vorjahr; so wurde das bisher beste Ergebnis in der Unternehmensgeschichte erreicht. Der den Aktionären der Mobimo zurechenbare Gewinn von CHF 81,6 Mio. (ohne Minderheiten) übertrifft das Vorjahr um 7% (Vorjahr CHF 76,2 Mio.).

Vor Steuern wurde mit einem EBT exkl. Neubewertung von CHF 73,1 Mio. (Vorjahr CHF 56,6 Mio.) das Vorjahr um 29% übertroffen, während der EBT mit CHF 98,3 Mio. (Vorjahr CHF 93,5 Mio.) um 5% über dem Vorjahr liegt. In Übereinstimmung mit der Strategie wurde im Geschäftsjahr 2013 die durchschnittlich erwartete Halte-dauer der Anlageliegenschaften bei der Berechnung der latenten Steuern auf bis zu 20 Jahre angepasst. Dies führte zu einem positiven Sondereffekt im Steueraufwand von CHF 1,9 Mio.

EBITDA von CHF 120,9 Mio.

In der Berichtsperiode wurden mit einem EBITDA exkl. Neu-bewertung von CHF 95,7 Mio. (Vorjahr CHF 81,6 Mio.) und einem EBIT exkl. Neubewertung von CHF 94,1 Mio. (Vorjahr CHF 80,3 Mio.) jeweils ein um 17% über dem Vorjahr liegendes Ergebnis erzielt. Ebenfalls über den Vorjahreswerten lagen der EBITDA mit CHF 120,9 Mio. (Vorjahr CHF 118,5 Mio.) und der EBIT mit CHF 119,4 Mio. (Vorjahr CHF 117,2 Mio.), das Vorjahr wurde jeweils um 2% über-troffen.

Aufgrund der guten operativen Auslastung wurden an den Standorten Küsnacht und Lausanne verschiedene Teams und Abteilungen gezielt verstärkt. Dementsprechend erhöhte sich die durch-schnittliche Anzahl an Vollzeitstellen auf 90,1 (Vorjahr 82,9)

Solider Gewinn pro Aktie von CHF 13.14

Der Bestand an ausgegebenen Aktien erhöhte sich aufgrund von ausgeübten Optionen im Geschäftsjahr leicht auf 6 214 478 (Vorjahr 6 208 913). Insgesamt sind damit noch 3 730 Optionen aus-stehend, die nach Ablauf der jeweiligen Sperrfrist in kommenden Perioden ausgeübt werden können.

Im Geschäftsjahr 2013 der Mobimo werden die Ergebnisse erstmals unter Berücksichtigung der Änderungen in IAS 19 (Leistungen an Arbeitnehmer) publiziert. Die Änderun-gen wurden gemäss den Übergangsbestimmungen retrospektiv angewendet, sodass der Gewinn im Geschäftsjahr 2012 nach dem Restatement um TCHF 145 tiefer ausfiel. Eine Beschreibung der Änderungen sowie deren detaillierte Auswirkungen auf die Vorjahreszahlen sind im Anhang der Konzernrechnung offengelegt. Der Vergleich zum Vorjahr basiert nachfolgend entsprechend auf den angeglichenen Vorjahreszahlen.

Mit dem erfolgreichen Geschäftsjahr 2013 übertrifft Mobimo das im Vorjahr erzielte Ergebnis pro Aktie deutlich. Exklusive Neube-wertung wurde mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 10,09 (Vor-jahr CHF 7,83) das Vorjahr um 29% übertroffen. Der verwässerte Gewinn pro Aktie von CHF 9,64 (Vorjahr CHF 7,62) entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 26%. Der Gewinn pro Aktie von CHF 13,14 (Vorjahr CHF 12,30) liegt 7% über dem Ergeb-nis des Vorjahrs. Der verwässerte Gewinn pro Aktie von CHF 12,34 (Vorjahr CHF 11,56) übertrifft den Vorjahreswert um 7%. Die attrak-tive Ausschüttungspolitik der Mobimo kann für das Geschäftsjahr 2013 fortgesetzt werden.

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie wuchs auf CHF 199,21 (Vor-jahr 192,84) und der verwässerte NAV pro Aktie auf CHF 200,01 (CHF 193,99). Der Schlusskurs der Mobimo-Aktie notierte am 31. Dezember 2013 bei CHF 186,10 und damit unter dem NAV bzw. verwässerten NAV.

Solide finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 46%

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 46% per Jahresende (Vorjahr 48%) weiterhin über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten liegt per 31. Dezember 2013 mit 7,7 Jahren (Vorjahr 9,1 Jahre) weiterhin im langfristigen Zielbereich. Der durch-schnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten wurde weiter gesenkt und lag im Geschäftsjahr 2013 bei durchschnittlich 2,72% gegenüber 3,00% im Vorjahr. Per Stichtag 31. Dezember 2013 liegt der durchschnittliche Zinssatz bei 2,64%. Mobimo wird das attrak-tive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden.

Am 29. Oktober 2013 wurde erfolgreich eine Anleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinscoupon von 1,5% im Umfang von CHF 165 Mio. aufgenommen.

Gesamtpfotolio von CHF 2,37 Mia.

Der Wert des Gesamtpfotolios beläuft sich am Jahresende auf CHF 2 372 Mio. (Vorjahr CHF 2 355 Mio.). Der Bestand an Anlage-liegenschaften inklusive Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio erhöhte sich mit den Entwicklungen aus der Pro-jektpipeline um CHF 111 Mio. Demgegenüber reduzierte sich der Bestand an Promotionen insbesondere durch die Eigentumsüber-tragung der Wohnobjekte aus den Projekten Horgen, Wisental II und Zürich, City West A und B um CHF 94 Mio.

Aus Neubewertung resultierte ein Erfolg von CHF 25,2 Mio. (Vorjahr CHF 36,9 Mio.) Im Ergebnis ist ein positiver Effekt von CHF 13,5 Mio. aus der Erstanwendung von IFRS 13 enthalten. Für die Immobilienbewertungen per Jahresende gelangte mit 4,46% (Vorjahr 4,63%) ein leicht tieferer durchschnittlicher Diskontsatz zur Anwendung.

Tiefer Leerstand mit 3,9% und Steigerung der Mieterträge auf CHF 95,1 Mio.

Im Geschäftsjahr 2013 resultierte ein Ertrag aus Vermietung von CHF 95,1 Mio. (Vorjahr CHF 92,8 Mio.) womit das Vorjahresergebnis um 3% übertroffen wurde. Folgende Liegenschaften im Bau waren bis zum Jahresende im Bau so weit fortgeschritten, dass die ersten Mieteinheiten den Mietern übergeben werden konnten:

- Affoltern am Albis, Obfelderstrasse (Mietwohnungen)
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)
- Lausanne, Vallée du Flon (Les Pépinières)
- Zürich, Turbinenstrasse, City West, Baufeld C

Die vier Liegenschaften verfügen über ein Mietertragspotential (Soll-Miettertrag) von jährlich über CHF 10 Mio.

Der Erfolg aus Vermietung von CHF 78,9 Mio. (Vorjahr CHF 79,8 Mio.) liegt aufgrund höherer Unterhaltskosten und damit einer höheren Aufwandquote von 17% (Vorjahr 14%) im Bereich des Vorjahrs. Die im Geschäftsjahr erzielte Nettorendite auf den Anlageobjekten beträgt 4,6% (Vorjahr 4,8%). Per 31. Dezember 2013 lag die Leerstandsquote mit 3,9% (Vorjahr 3,8%) weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau.

Übertragene Wohnobjekte und Dienstleistungen an Dritte für CHF 214,5 Mio.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Ertrag aus dem Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen von CHF 214,5 Mio. (Vorjahr CHF 152,0 Mio.) erzielt.

Das erwirtschaftete Ergebnis aus Promotion und Dienstleistungen konnte deutlich gesteigert werden und lag mit CHF 31,6 Mio. (Vorjahr CHF 21,7 Mio.) um 46% über dem Vorjahreswert.

Das erfolgreiche Ergebnis basiert hauptsächlich auf den Eigentumsübertragungen von Wohnobjekten aus den folgenden Projekten:

- Zürich, Turbinenstrasse, City West (Baufeld A und B)
- Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental II)

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt 194 Wohnobjekte übertragen. Per 31. Dezember 2013 bestehen für Stockwerkeinheiten in Realisation beurkundete Kaufverträge im Umfang von rund CHF 101 Mio., die bei der Eigentumsübertragung entsprechend erfolgswirksam werden. Alle Stockwerkeigentumsprojekte in Realisation schreiten wie geplant voran.

Projektpipeline von 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 die Qualität des Portfolios mit den neu erstellten Anlageobjekten weiter optimiert. Per 31. Dezember 2013 befanden sich folgende Liegenschaften aus der Projektpipeline für das eigene Portfolio im Bau oder in Fertigstellung:

- Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse (Seniorenwohnungen)
- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Vallée du Flon (Les Pépinières)
- Lausanne, Rue Voltaire 2–12
- Regensdorf, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44

Das Investitionsvolumen der Liegenschaften im Bau beträgt gesamthaft rund CHF 290 Mio. Im Weiteren befinden sich Projekte für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 780 Mio. in Planung:

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

Aus den Liegenschaften im Bau und in Planung resultiert insgesamt ein zusätzliches Mietertragspotenzial für das eigene Anlageportfolio von gut CHF 54 Mio. pro Jahr.

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

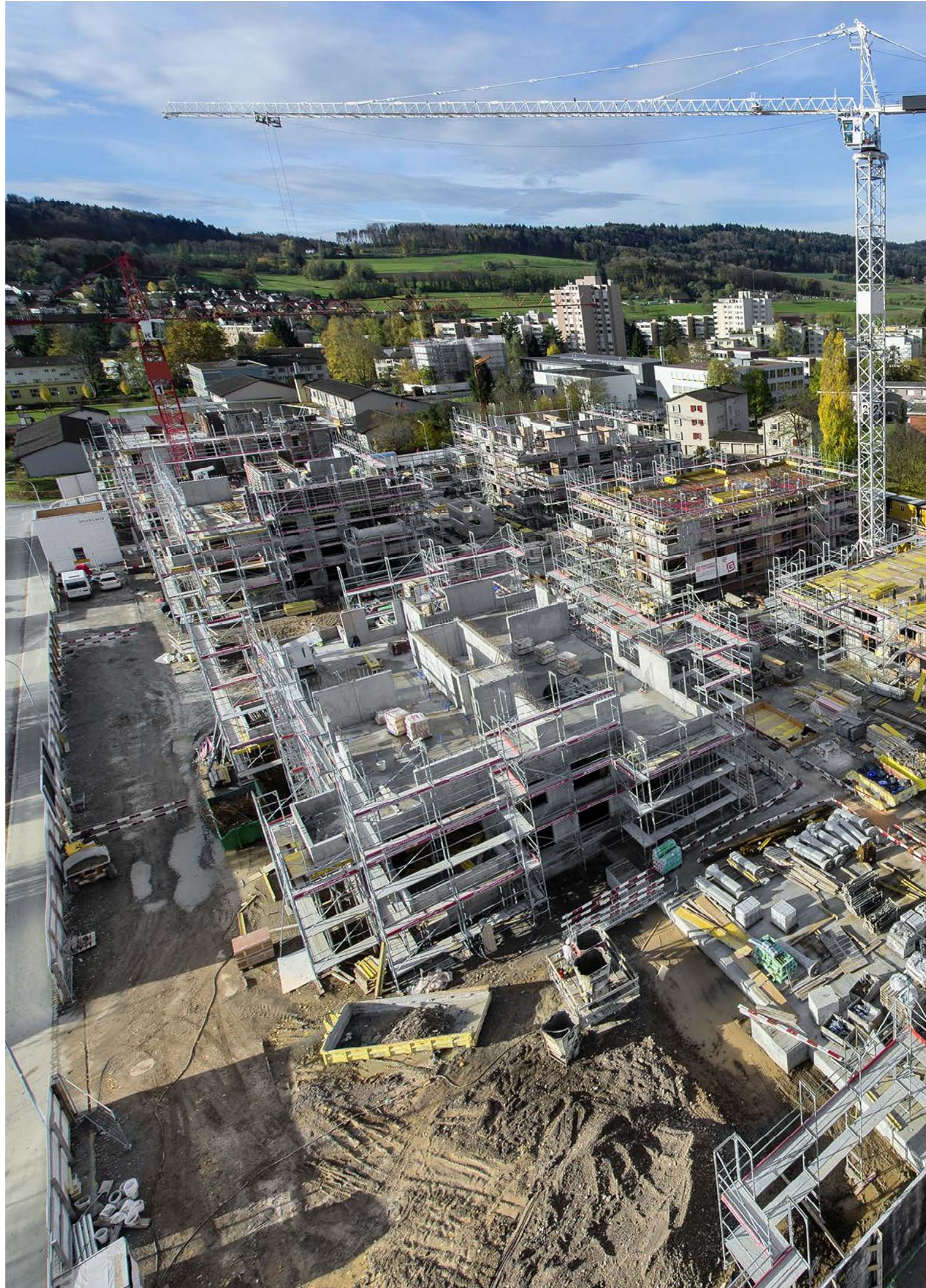
Das Projektportfolio per 31. Dezember 2013 umfasst im neuen Geschäftsbereich «Investition Dritte» folgende Projekte:

- Dübendorf, Sonnentalstrasse 10
- Langenthal, Kühlhausstrasse (Headquarter 3M)

Auf diesen Arealen werden gemeinsam mit Drittinvestoren ein Wohnbauprojekt respektive ein Wohn- und Geschäftshaus realisiert. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund CHF 155 Mio.



Manuel Itten,
Chief Financial Officer





ÜBER MOBIMO



Anlage- und Entwicklungsobjekt
Mietwohnungen und Stockwerkeigentum



Regensdorf, «Sonnenhof»
Im Pfand 2



Mobimo – eine führende schweizerische Immobiliengesellschaft

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange börsenkotiert. Heute gehört Mobimo zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Nach dem Zusammenschluss mit der LO Holding Lausanne-Ouchy SA Ende 2009 gehört Mobimo sowohl in der Deutschschweiz als auch in der Westschweiz zu den grössten Marktteilnehmern.

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 Portfoliomangement ist es Mobimo gelungen, ein hochwertiges Anlageportfolio bestehend aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mieterragsbasis mit stabilen Erträgen aufzubauen. Aus der gut gefüllten Projektpipeline entstehen laufend neue Anlageobjekte, die 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 2013 127 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2 372 Mio., davon entfallen CHF 1 578 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 794 Mio. auf Entwicklungsobjekte. Der Nutzungsmix wird laufend optimiert und der Wohnanteil durch die Planung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftenportfolio schrittweise erhöht.

Gesicherte Erträge

Rund drei Viertel des Immobilienportfolios sind in Anlageobjekte investiert, die sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungen breit diversifiziert sind. Die Mietfläche von 495 000 m² generiert ein Mieterragspotenzial per 31. Dezember 2013 von jährlich rund CHF 99 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.

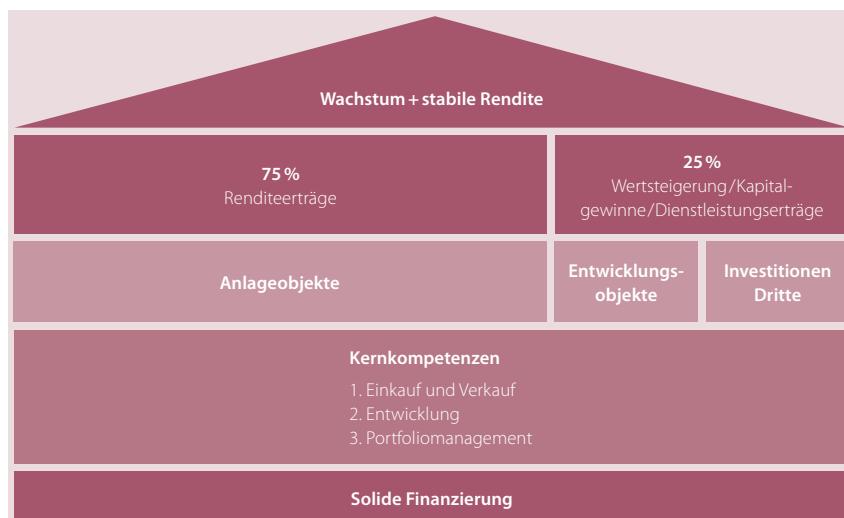
Entwicklungsobjekte mit Wertsteigerungspotenzial

Derzeit plant und realisiert Mobimo Anlageobjekte (CHF 1 070 Mio.) und Stockwerkeigentum (CHF 410 Mio.) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 480 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. Für das Geschäftsjahr 2013 ist eine Ausschüttung von CHF 9.50 vorgesehen. Die durchschnittliche, jährliche Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung) über die letzten fünf Jahre betrug rund 4,7%, berechnet auf dem jeweiligen Jahresendkurs der Aktie.



Mit diesem Geschäftsmodell unterscheidet sich Mobimo wesentlich von anderen Marktteilnehmern.

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 zukunftsträchtige Standorte der Schweiz. Darunter verstehen wir primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Luzern/Zug, Aarau und St.Gallen. Investitionen werden nur an nachhaltig guten Lagen getätigt.

Ausgewogener Nutzungsmix

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

Aktive Portfoliobewirtschaftung

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

Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

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

Nachhaltigkeit

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

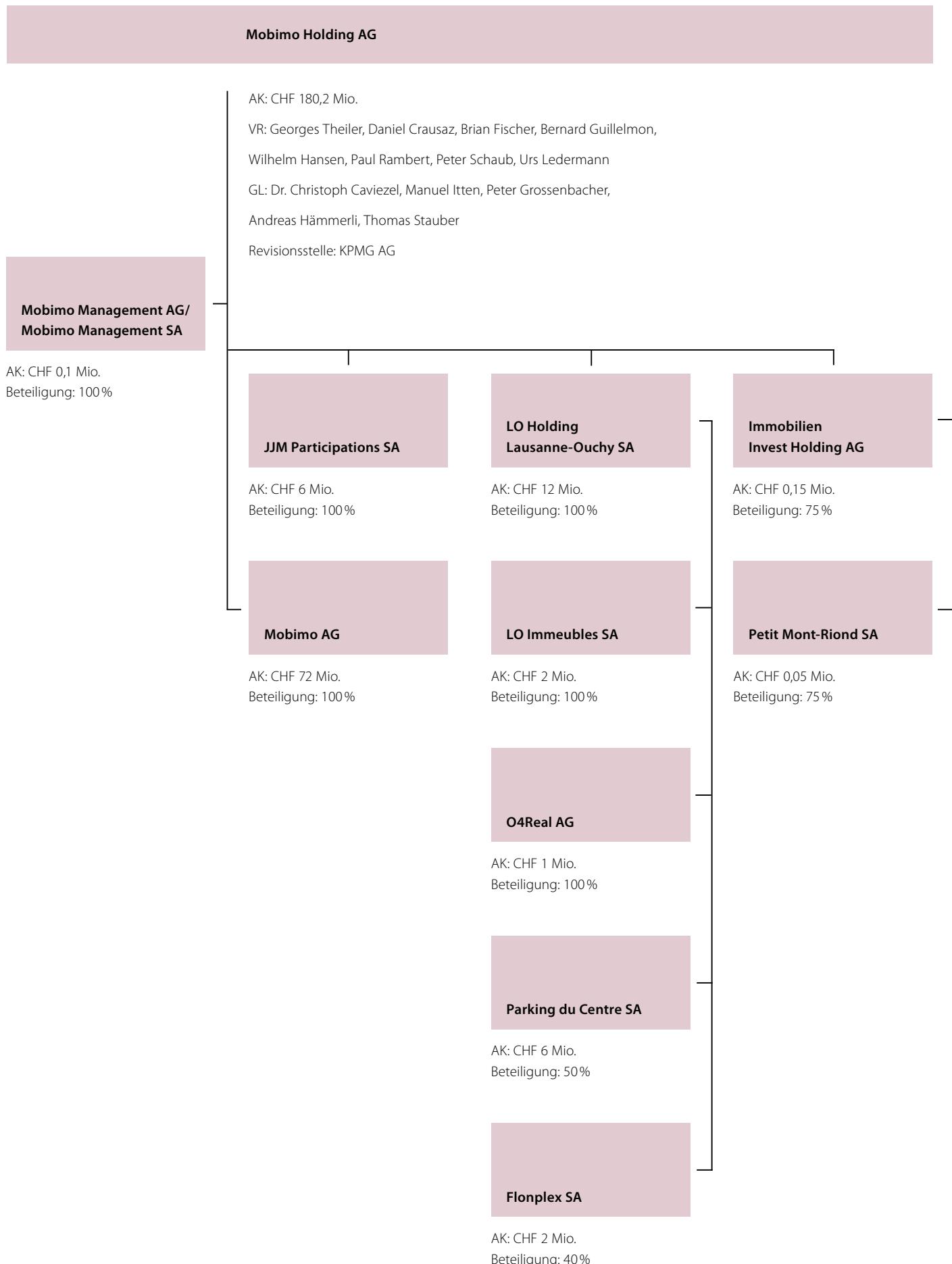
Solide Finanzierung

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.

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 kamen CHF 36 Mio. in Form von Aktionärsdarlehen.

1999

Am 27. Dezember 1999 wurde 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 1 028 350 neue Namenaktien aus, die am 7. Dezember 2011 erstmals an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden.

2013

Als Nachfolger von Urs Ledermann übernimmt im September Georges Theiler als langjähriger Verwaltungsrat das Präsidium der Mobimo Holding AG.

Die Mobimo Holding AG gibt am 29. Oktober 2013 eine festverzinsliche Obligationenanleihe über CHF 165 Millionen mit einem Coupon von 1,5% und einer Laufzeit von fünf Jahren.

VERWALTUNGSRAT



1 Bernard Guillelmon

Mitglied des Verwaltungsrats
Vorsitzender des Nomination & Compensation Committee

2 Urs Ledermann

Mitglied des Verwaltungsrats

3 Paul Rambert

Vizepräsident des Verwaltungsrats
Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses

4 Hanspeter Kaspar

Sekretär des Verwaltungsrats

5 Georges Theiler

Präsident des Verwaltungsrats
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

6 Wilhelm Hansen

Mitglied des Verwaltungsrats
Mitglied des Audit & Risk Committee
Mitglied des Nomination & Compensation Committee

7 Daniel Causaz

Mitglied des Verwaltungsrats
Mitglied des Audit & Risk Committee

8 Brian Fischer

Mitglied des Verwaltungsrats
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

9 Peter Schaub

Mitglied des Verwaltungsrats
Vorsitzender des Audit & Risk Committee
Mitglied des Nomination & Compensation Committee

GESCHÄFTSLEITUNG



1 Manuel Itten

Mitglied der Geschäftsleitung
CFO

2 Peter Grossenbacher

Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Portfoliomangement

3 Dr. Christoph Caviezel

Vorsitzender der Geschäftsleitung
CEO

4 Thomas Stauber

Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Investitionen Dritte

5 Andreas Häggerli

Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Entwicklung





NACHHALTIGKEITSBERICHT

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Horgen, «Wisental II»
Stockerstrasse



EINLEITUNG – INTERVIEW MIT CHRISTOPH CAVIEZEL, CEO

Mobimo berichtet zum dritten Mal über die Nachhaltigkeitsleistung. Ihr Fazit, Herr Caviezel?

Wir haben die dreieinhalb Jahre genutzt und die Nachhaltigkeit in die Strategie, in die Strukturen und Prozesse sowie in die Umsetzung integriert. Heute können wir Ergebnisse in verschiedenen Bereichen vorweisen. Wir haben 2013 weitere Immobilienprojekte realisiert, die den erhöhten Anforderungen an Umweltaspekte und gesellschaftlichen Veränderungen entsprechen.

Wo liegen die grossen Herausforderungen in der Entwicklung der Immobilienbranche?

Rund 75 Prozent des Gebäudebestandes in der Schweiz ist über 30 Jahre alt. Der Energieverbrauch für Immobilien ist gross. Er macht über 42% des Gesamtverbrauchs der Schweiz aus. Gebäude verursachen rund 35 % der Treibhausgasemissionen. Sanierungen und Entwicklungsprojekte von heute werden für mehrere Jahrzehnte CO₂-Emissionen, Energie- und Wasserverbrauch der Gebäude beeinflussen. Die Immobilienbranche muss sich dringend der Zukunft verpflichten und die grosse Verantwortung wahrnehmen, die uns unsere Zeit aufzwingt.

Was bedeutet das für Mobimo?

Als führendes Immobilienunternehmen darf Nachhaltigkeit für uns nicht nur eine Investition in Einzelobjekte und in den Anlagenbestand sein. Wir müssen und wollen auch Engagement im Interesse der heutigen und künftigen Gesellschaft beweisen, auf umweltrelevante, gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Entwicklungen achten und entsprechend Einfluss nehmen. Mobimo hat daher unter anderem Ziele zur Erhöhung der Energieeffizienz, zur Senkung von Energieverbrauch und Emissionen per 2016 quantifiziert. Der Anteil der energiezertifizierten Gebäude im Portfolio nimmt laufend zu. 94 % der realisierten Neuprojekte weisen heute mindestens den Minergiestandard auf.

Sie sprechen Gebäudestandards und Zertifizierungen wie Minergie, DGNB, SGNI, BREEAM, LEED oder 2000-Watt an.

Welches ist der Wert dieser Labels?

Die Labels definieren einen Qualitätsstandard für Gebäude oder ganze Areale. Zu erfüllen sind Anforderungen, die alle Dimensionen der Nachhaltigkeit umfassen können. Zurzeit entwickeln wir beispielsweise das Aeschbach-Quartier in Aarau. Gemeinsam mit dem Partner DGNB haben wir hier Kriterien für die gesamte Quartierentstehung definiert. Wir können so unsere Qualitätsansprüche an die Schaffung von zukunftsorientierten Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen umsetzen, dies mit hoher Planungssicherheit bei einem komplexen Grossprojekt. Bereits seit 2001, als eine der ersten Immobiliengesellschaften, arbeiten wir mit Labels zusammen und wenden die Standards an.

Ihre Strategie sieht weiteres Wachstum vor. Wie gut ist dies mit der Nachhaltigkeit vereinbar?

Mobimo hat klare strategische Nachhaltigkeitsziele und konkrete Massnahmen zu deren Umsetzung formuliert. Wir fokussieren primär auf zukunftsorientierte Immobilien und Areale an zentralen Standorten, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Areale werden qualitativ hochwertig verdichtet, der Wohnungsbestand erhöht, die Durchmischung gefördert und der Energieverbrauch reduziert. Mit unserem nachhaltigen Ansatz stärken wir nicht nur das Image unserer Kunden, sondern auch unsere eigene Geschäftsentwicklung.

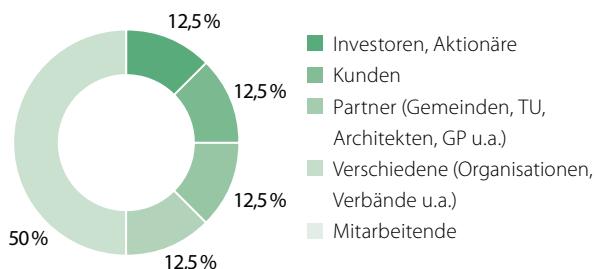
Wo setzen Sie Prioritäten?

Der ökonomisch nachhaltige Erfolg hat erste Priorität. Wir sind ein börsenkotiertes Unternehmen. Wir haben daher in diesem Jahr wichtige Stakeholdergruppen – namentlich auch Aktionäre und Investoren – zu ihrer Meinung befragt. Die wirtschaftliche Leistung des Unternehmens steht an oberster Stelle.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Mobimo ist sich als eine der führenden Schweizer Immobiliengesellschaften der zunehmenden Bedeutung ihrer Nachhaltigkeitsleistung bewusst. Die Nachhaltigkeitsansprüche seitens der Stakeholder – Investoren, Aktionäre, Kunden, Partner (Gemeinden, Totalunternehmer (TU), Architekten, Generalplaner (GP) u.a.) sowie Mitarbeitende – steigen angesichts übergeordneter Entwicklungen wie Ressourcenverknappung, Klimawandel, Bevölkerungswachstum. Für die Bewertung des Unternehmens, der Immobilien und der Zukunftsfähigkeit kommen neue Kriterien zur Anwendung.

Umfrage bei 20 Stakeholdern



Statements von externen Stakeholdern zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Mobimo

«Gerade bei der Bevölkerung kann im Hinblick auf die Volksabstimmung diese Transparenz zu Sympathie und positiver Stimmung gegenüber dem Partnerunternehmen Mobimo führen.»

Gemeindepräsident

«Wir haben durch die Zusammenarbeit speziell bemerkt, dass Mobimo nicht nur von Labels spricht, sondern sie auch umsetzt. Mobimo legt Wert darauf, dass insbesondere bei Quartieren im soziokulturellen Bereich nachhaltige Systeme wirken, durch soziale Durchmischung und Vielfältigkeit.»

Gemeindepräsident

«Die Kundenzufriedenheit als oberstes Ziel wird u.a. durch eine hohe Qualität erreicht. Dieser Anspruch entspricht auch unserer Philosophie.»

Zulieferer, Partner

«Positiv ist das GRI-Rating. Die Erfüllung des Standards hat Aus sagekraft.»

Analyst, Bank

«Uns interessieren natürlich stark Themen wie Umgang mit Mensch und Umwelt, Umgang mit Lebenszykluskosten, mit baulicher und betrieblicher Nachhaltigkeit in Gebäuden etc. Ebenfalls interessiert uns, ob Mobimo Nachhaltigkeit als Prozess integriert hat und die gestellten Anforderungen auch wirklich erreicht.»

Gemeindepräsident

«Je länger, je mehr ist Nachhaltigkeit ein Thema, insbesondere bspw. bei Pensionskassen, die langfristig investieren.»

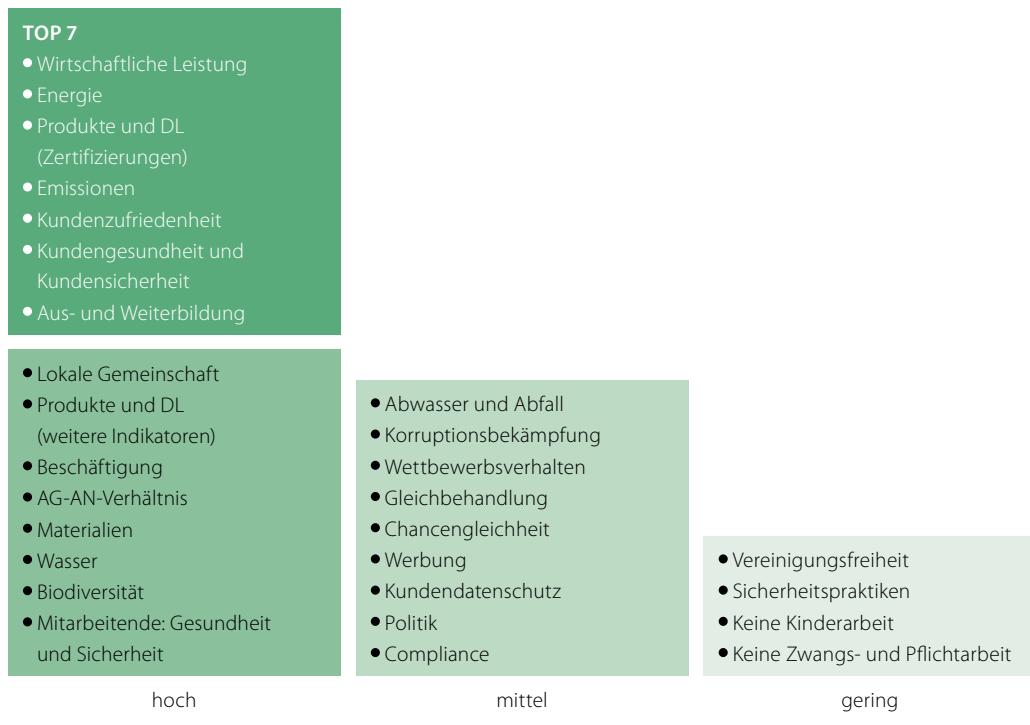
Analyst, Bank

Auch wenn aufgrund der Gespräche mit den externen und internen Stakeholdern nach wie vor die wirtschaftliche Leistung stark gewichtet wird, interessiert heute die Entscheider der Umgang des Unternehmens mit den Herausforderungen in den ESG-The menbereichen (Environmental, Social, Governance).

Denn die Nachhaltigkeitsleistung ist messbar und wirkt sich aus: wirtschaftlich, ökologisch und sozial. Sie lässt sich als erwartete Cash Flows und Performance, Share- und Stakeholder-Value oder als Kontinuität in der Unternehmensführung ausdrücken. Sie bedeutet verantwortungsvolles Investieren – im Einkauf, in der Entwicklung, im Portfoliomanagement – und das Antizipieren von (vermeidbaren) Kosten. Im Vordergrund des Interesses bei den Umweltaspekten stehen die Erhöhung der Energieeffizienz von Immobilien, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Sen kung von Treibhausgas-Emissionen. Der Beitrag für das Gemeinwesen, den Mobimo gerade mit den Arealen leistet, der Wert der lokalen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung wird von den Stakeholdern als Profilierungsansatz hoch eingestuft. Die Qualität der Immobilie – z. B. Wohlgefühl, Gesundheit, Standort qualität, Architektur – sowie die Kundenbeziehung stehen für die Kunden an oberster Stelle. Die Kompetenz und die Qualität der Mitarbeitenden sind für die Erreichung der hochgesteckten Ziele des Unternehmens und die hohe Kundenzufriedenheit entscheidend. Der Governance (inklusive Ethik) misst Mobimo als börsenkotiertes Unternehmen die entsprechende Bedeutung bei. Zwischen den externen und internen Stakeholdern herrscht weit gehend Einigkeit in der Bewertung der Nachhaltigkeitsaspekte. Die strategische Relevanz und die erzielbare Wirkung sind für beide Gruppen die Hauptkriterien.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Wichtigkeit der Nachhaltigkeitsaspekte (Externe Stakeholder und MOBIMO)



Nachhaltigkeit – Managementsystem

Die Nachhaltigkeit ist in Strategie und Strukturen verankert. Mobimo versteht Nachhaltigkeit als Konzept, das in der Immobilienbranche die Antwort auf neue, erhöhte Anforderungen an Umweltaspekte und gesellschaftliche Veränderungen liefert. Der Ressourcenverbrauch ist für Immobilien der grösste (> 42% des gesamten Energieverbrauchs in der Schweiz). Die Langfristigkeit und die gesellschaftlichen Auswirkungen von heute gefällten Entscheiden sind ein zweites Merkmal der Immobilienbranche.

Nachhaltigkeit bedeutet daher für Mobimo mit einer realistischen Ausgewogenheit zwischen Gewinnerzielung und Sicherung der Zukunftsfähigkeit, d.h. Wertsicherung und -steigerung, erfolgreich zu wirtschaften. Mobimo nimmt die Nachhaltigkeit als Chance wahr und integriert – mit dem Ziel der Schaffung von zukunftsorientierten Wohn-, Arbeits-, und Lebensräumen – die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft in ihre Immobilienstrategie. Entsprechende Zielsetzungen sowie Massnahmen sind definiert.

Für die Überprüfung und Überwachung zuständig ist der Immobiliaausschuss, der regelmässig tagt, und das Nachhaltigkeitskomitee, das vierteljährlich tagt und die Umsetzung auf Projektebene prüft. Eine Sitzung ist schwergewichtet dem strategischen Nachhaltigkeitscontrolling gewidmet. Seit vier Jahren institutionalisiert ist das Nachhaltigkeitsteam, das um die Realisierung besorgt ist. Das Nachhaltigkeitsteam besteht aus Kaderleuten der Abteilungen und einem Mitglied der Geschäftsleitung (Leiter Entwicklung).

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2013 berichtet Mobimo über ihre Nachhaltigkeitsleistung. Der Bericht ist nach den neuen Global Reporting Initiative GRI G4-Richtlinien erstellt und erfüllt den Level «Comprehensive». (2012: Level B gemäss GRI-G3.1; 2011: Level C gemäss GRI-G3). Für Informationen zu GRI: www.globalreporting.org



U M W E L T

Umweltkennzahlen

Für die Messung der Nachhaltigkeitsleistung stehen in der Immobilienbranche die Umweltaspekte im Mittelpunkt des Interesses (s. Stakeholder). Im Vordergrund stehen die Erhöhung der Energieeffizienz, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Senkung der Emissionen wie auch die verwendeten Materialien oder die Biodiversität. Während international die Themen «Abwasser und Abfall» für die Branche stark gewichtet, ist in der Schweiz jedes Gebäude an das hoch entwickelte öffentliche Wasserleitungs- und Abfallsystem angeschlossen. Dieses System optimiert Nutzung und Entsorgung.

Mobimo ist ein wachsendes Unternehmen. Die namentlich per Ende 2013 und 1. Quartal 2014 wirksamen Portfolioveränderungen sind bedeutend (Zunahme von über 38000 m² Mietfläche):

Affoltern a. A., Obfelderstrasse 31–35: ca. 4 700 m²

Affoltern a. A., Obstgartenstrasse 9: ca. 8 700 m²

Lausanne, Vallée du Flon (Les Pépinières) 20–24: ca. 7 500 m²

Lausanne, Avenue d’Ouchy 4–6: ca. 7 800 m²

Zürich, Turbinenstrasse, City West (Baufeld C): ca. 10 100 m²

Seit 2011 erhebt Mobimo für beide Bereiche – Geschäftsstandorte und Portfolio – Umweltkennzahlen.

Erhobene Umweltkennzahlen	G-Standorte	
	Portfolio	Küschnacht, Lausanne
Energie: Gebäudeheizung, -kühlung	•	•
Energie: Stromverbrauch	•	•
Emissionen	•	•
Materialien: Wasser	*	•
Materialien: Papier	*	•
Abfälle: Verbrennung (Kehricht)	*	•
Abfälle: Recycling: Altpapier, Karton, PET, Batterien	*	•
Sanierungen gem. Altlastenkataster	•	

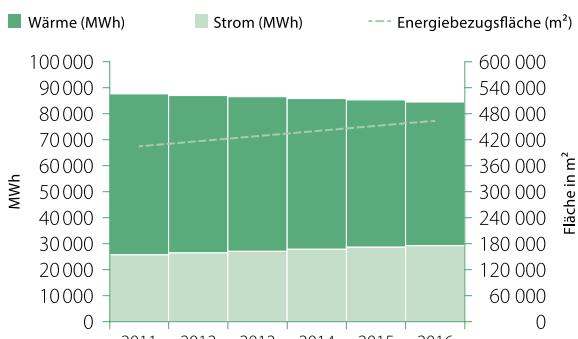
* Ist Sache der Nutzer (Mieter, Käufer)

Mobimo erhebt Energieverbrauch und Emissionen für 100% der Anlageobjekte des Portfolios.

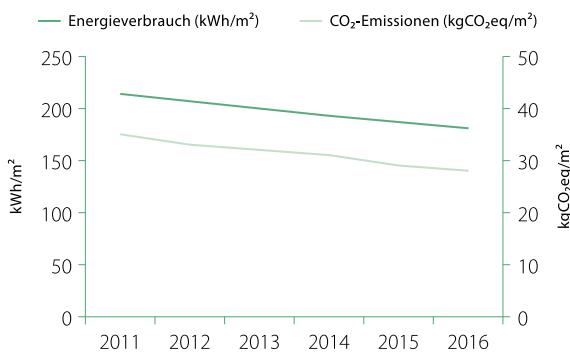
Validiertes Modellierungstool

Ein zentrales Ziel der Immobilienstrategie ist die Senkung des Energieverbrauchs des Portfolios. Da Mobimo nur teilweise Zugriff auf tatsächliche Verbrauchszahlen von Anlageobjekten hat, dient ein validiertes Modellierungstool zur Berechnung der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen.

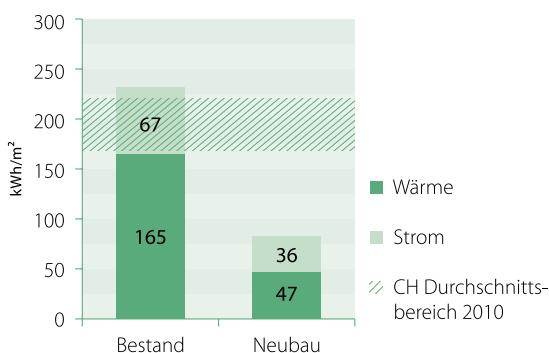
- Jedes Anlageobjekt im bestehenden Portfolio wird einer Gebäudekategorie zugewiesen (z.B. Bürogebäude, Wohnungsbau 1960–80er Jahre etc.)
- Jede Gebäudekategorie ist ihrerseits definiert durch spezifische Energiekennzahlen, welche jeweils die für eine Gebäudekategorie durchschnittlichen Verbräuche von Wärmeenergie und Strom pro Quadratmeter abbilden. Diese Energiekennzahlen entsprechen den Durchschnittswerten des schweizerischen Gebäudeparks für die jeweilige Gebäudekategorie.
- Über 70% der Neubauten (ab Baujahr 2009 und jünger) entsprechen den Minergie-Anforderungen. Bei diesen Anlagen werden daher die Minergiewerte angesetzt.
- Der Gesamtenergieverbrauch für Wärme und Strom wird anschliessend für jedes Anlageobjekt anhand der Energiebezugsfläche und der Energiekennzahlen pro Quadratmeter ermittelt. Die Energiebezugsfläche wird auf durchschnittlich 85 % der Gesamtnutzfläche geschätzt.



Die CO₂-Emissionen werden aufgrund der Energieverbräuche für Wärme und Strom berechnet. Konkret sind für jedes Anlageobjekt die CO₂-Emissionen für Wärme entsprechend dem verwendeten Energieträger (z.B. Gas, Öl, Fernwärme) gemäss den Faktoren des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) berechnet. Der Berechnung der CO₂-Emissionen zugrunde liegt der Stromverbrauch gemäss dem durchschnittlichen Schweizerischen Verbrauchermix.



Die Analyse aller Mobimo Anlageobjekte hat gezeigt, dass die Bestandesobjekte mit Baujahr 2008 und älter insgesamt über 232 kWh pro m² und Jahr verbrauchen. Davon entfallen 165 kWh/m² auf Wärme und 67 kWh/m² auf Strom. Die Neubauten im Portfolio benötigen hingegen nur noch 83 kWh pro m² und Jahr. Dies entspricht einer Reduktion um über 65% im Vergleich zu älteren Anlageobjekten. Vor allem beim Wärmebedarf sind dank Gebäudestandards wie Minergie grosse Fortschritte festzustellen.



Die Grafik zeigt den Strom- und Wärmeverbrauch der Bestandesbauten (Baujahr 2008 und älter) und der Neubauten (Baujahr 2009 und jünger) im Mobimo-Portfolio.

Wärmeverbrauch: Heizung, Warmwasser und Prozesswärme sowie Strom zur Wärmeerzeugung (Warmwasser, Prozesswärme)

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 mit einer Gesamtspannweite von 25% angenommen wurden. Die Breite des Balkens stellt dies 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.

Energieverbrauch, Emissionen und Energiebezugsfläche

Im 2011 definierte Energie- und Emissionsziele per 2016

- Erhöhung der Energieeffizienz um 16%
- Reduktion des Energieverbrauchs um 4%
- Reduktion der CO₂-Emissionen (Scope 1+2) um 8%
- Zunahme der Energiebezugsfläche um 13% bis 2016

Mobimo hat im 2011 per 2016 Energie- und Emissionsziele definiert. Der 5-Jahres Horizont ermöglicht eine verlässliche Zielformulierung und -erreitung.

Seit der Zielformulierung im 2011 sind 2 Jahre vergangen. Hinsichtlich des Emissionsziels sind im ersten Jahr 25% und im zweiten 20% des Ziels erreicht worden, insgesamt 45%. Dies bedeutet, dass Mobimo bezüglich der Erreichung des Emissionsziels auf Kurs ist.

Erhobene Umweltkennzahlen	2011 (Basisjahr)	2013 (IST)	2016 (SOLL)
Energiebezugsfläche (m ²)	401 392	422 642	(+13%)
Energieverbrauch (MWh)	85 947	84 404	(-4%)
Energieintensität (kWh/m ²)	214	200	(-16%)
Emissionen (tCO ₂ eq), Scope 1+2	13 931	13 477	(-8%)
Emissionsintensität (kgCO ₂ eq/m ²)	35	32	(-19%)

Verification:

Independent Assurance Report, auf unserer Website verfügbar

Massnahmen

Die Prüfung der Qualität von Grundstücken (Altlasten, Angrenzung an heikle oder sensible Terrains), von Objekten oder Arealen beim Einkauf ist die vorab erste, grundlegend wichtige Massnahme. Mobimo tätigt Investitionen wenn möglich an zentralen, mit ÖV gut erschlossenen Standorten.

Die laufende Anpassung und Erweiterung des Portfolios führt zu einer kontinuierlichen Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen, dies bei gleichzeitigem Wachstum des Gesamtbestands. Diese Reduktion wird durch die systematische Umsetzung des Minergie- oder eines vergleichbaren Gebäudestandards (2000 Watt, SGNI, DGNB z.B.) für Neubauten erreicht. Die CO₂-Emissionen können zudem signifikant dank erneuerbarer Energien gesenkt werden. Fernwärmenetze werden genutzt, um den Heizbedarf zu decken, erneuerbare Energiequellen für die Stromerzeugung.

Im Rahmen der anfallenden Renovationen werden Bestandsobjekte je nach Standort, Qualität und Nutzung nachhaltig saniert. Fenster, Fassaden, HLK-Systeme, Gebäudeenergie-Managementssysteme, Beleuchtungssysteme u. a. werden ersetzt oder teilweise erneuert. Alle Möglichkeiten zur Erreichung der gesetzten Ziele – bis zum Einsatz energieeffizienter Haushaltgeräte – werden geprüft.

Neben rein energetischen Betrachtungen spielen die verwendeten Materialien, geringer Wasserbedarf oder der Umgang mit Abwasser und Abfall eine Rolle. In der Schweiz steht dafür eine hochentwickelte Infrastruktur der Gemeinden, Kantone und des Bundes zur Verfügung. Umgebungsgestaltung, ÖV-Anbindung, Carsharing-Angebote, Fahrradparkplätze oder Lademöglichkeiten für Elektroautos gehören bei Mobimo zum Angebot einer nachhaltigen Immobilie.

Die Mitarbeitenden entwickeln laufend ihr Wissen zum nachhaltigen Bauen, zum Portfoliomangement und zur Bewirtschaftung weiter. Sie kennen die Anforderungen, Lösungsmöglichkeiten und Technologien.

Mobimo verfolgt die Devise, gerade bei Entwicklungsobjekten mit Partnern zusammenzuarbeiten, die ebenfalls aktiv für das Ziel der Nachhaltigkeit einstehen.

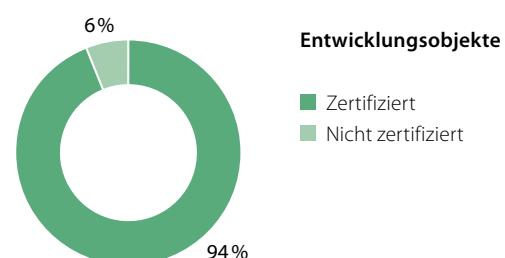
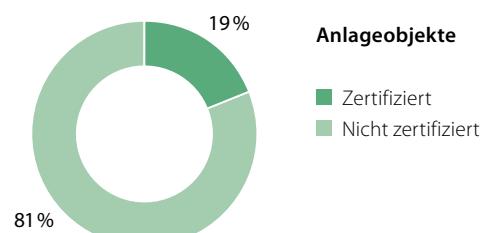
Zertifizierungen im Besonderen

Die Zertifizierung aller neuen Entwicklungsobjekte stellt sicher (Ausnahme: einzelne Lagerräume), dass die Gebäude mindestens Minergie-Standard erfüllen (Energieeffizienz).

Bereits seit 2001 nimmt Mobimo als einer der ersten Investoren Minergie-zertifizierte Immobilien in den Bestand auf. Dadurch wird das Portfolio laufend optimiert und nach den Kriterien der Nachhaltigkeit aufgewertet.

Der Anteil der zertifizierten Gebäude im Portfolio nimmt jährlich zu. Gemäss der heute in Entwicklung und Realisierung befindlichen Projekte (Pipeline) wird dieser Anteil per 2016 jährlich im Durchschnitt um über 10 % steigen. Hinzu kommen Einkäufe und nachhaltige Sanierungen.

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 neusten baulichen Standards. Zum anderen dienen Gebäudesanierungen einer kontinuierlichen qualitativen Verbesserung des Portfolios.



Mit guten Beispielen voran

In der Entwicklung differenziert sich Mobimo mit Standortwahl, Gesamtkonzept, ausgewählter Architektur, schonendem Umgang mit Ressourcen, zertifizierter Energieeffizienz, Elektrobiologie, Feng Shui, geringen Immissionen, Umgebungsgestaltung, Biodiversität, Kunst am Bau und vielem mehr. Und: Der Kunde wird bei STWE-Projekten von Beginn weg in den Bau- und Entwicklungsprozess integriert und damit direkt in das Produkt und seine Qualität eingeführt. Mobimo schafft mit ihren Entwicklungsobjekten die Grundlage für ein modernes, gesundes, verantwortungsvolles und naturbezogenes Wohnen, Arbeiten und Leben.

Die Umsetzung macht das Ergebnis: Die dargestellten Entwicklungsprojekte illustrieren, wie Mobimo Nachhaltigkeit umsetzt.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Liegenschaft OVA-Areal, Affoltern am Albis (Entwicklung für Anlageportfolio der Mobimo)



Energie

- Gebaut im Minergie-Standard und nach den Kriterien der «2000 Watt-Gesellschaft», (SIA-Pfad 2040).
- Einsatz von CO₂-Fühlern bei der kontrollierten Wohnungslüftung (Reduktion der Betriebsenergie um 50%).
- Wärmeversorgung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe.
- Verwendung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern der Energieklasse A, energieoptimierte Küchengeräte.

Materialien

- Verwendung nachhaltiger Baustoffe nach Vorgabe der KBOB/IPB Nachhaltiges Planen und Bauen.
- Berücksichtigung der grauen Energie und der Treibhausgasemissionen (Lebenszyklus).

Wasser

- Verwendung wassersparender Sanitäranlagen.
- Versickerungsanlage auf dem Gelände.

Abfall

- Abfallmanagementsystem nach Vorgabe der Gemeinde Affoltern a/A.

Weiteres

- Verwendung einheimischer Pflanzenarten für die Gestaltung der Gartenanlagen.

Besonderes

- Reduzierte Anzahl Parkplätze.

Liegenschaft Am Pfingstweidpark, Zürich (Entwicklung für Verkauf im Stockwerkeigentum)

Energie

- Gebaut im Minergie-Standard.
- Wärmeversorgung durch Fernwärme (städtisches Kehrichtheizkraftwerk).
- Verwendung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern der Energieeffizienzklasse A/A++, energieoptimierte Küchengeräte.

Materialien

- Verwendung nachhaltiger Baustoffe nach Vorgabe der KBOB/IPB Nachhaltiges Planen und Bauen.

Wasser

- Verwendung wassersparender Sanitäranlagen.
- Kommunikation

Abfall

- Abfallmanagementsystem nach Vorgabe der Stadt Zürich.

Weiteres

- Verwendung weitgehend einheimischer Pflanzenarten für die Gestaltung der Garten- und Platzanlagen in Zusammenarbeit mit der Grün Stadt Zürich.

Besonderes

- Flachdächer mit «Wildbienenhotel» bestückt.

Liegenschaft Wisental II, Horgen
(Entwicklung für Verkauf im Stockwerkeigentum)



Energie

- Gebaut im Minergie-Standard.
- Wärmeversorgung durch Kalte Fernwärme (städtische Abwasserreinigungsanlage) und Wärmepumpen.
- Verwendung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern der Energieklasse A, energieoptimierte Küchengeräte.

Materialien

- Verwendung nachhaltiger Baustoffe nach Vorgabe der KBOB/IPB Nachhaltiges Planen und Bauen.

Wasser:

- Verwendung wassersparender Sanitäranlagen.

Abfall:

- Abfallmanagementsystem nach Vorgabe der Stadt Horgen.

Weiteres

- Verwendung weitgehend einheimischer Pflanzenarten für die Gestaltung der Gartenanlagen.

Liegenschaft Wohn- und Geschäftshaus AAREpark, Olten
(Entwicklung für Drittinvestoren)

Energie

- Geplant im Minergie-Standard
- Verwendung von Waschmaschinen, Wäschetrockner und Küchengeräte der Energieeffizienzklasse A/A++
- Kompakte kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung (Friap-System)

Materialien

- Verwendung nachhaltiger Baustoffe nach den Eco-Ausschlusskriterien
- Keramikfassade im Sockelbereich

Wasser

- Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung

Weiteres

- 3-fach Verglasung
- Verglaste Loggien
- LED-Beleuchtungskörper

Besonderes

- Duschwanne mit Warmwasserrückgewinnung (System Joulia)
- Anbindung an öffentlichen Verkehr (unmittelbare Nähe zum Bahnhof Olten)
- Reduzierte Anzahl Parkplätze

Kundenverhalten

Eine Herausforderung stellt das Nutzerverhalten dar, welches noch nicht ausreichend den neuen nachhaltigen Immobilien angepasst ist. Die Kunden von Mobimo erhalten Informationen und Unterlagen mit Hinweisen zur Nutzung der Immobilie. An Kunden-Events sind die Anbieter von Haushaltsgeräten, der HLK-Systeme oder Materialien für Küche und Bad anwesend. Der ressourcenschonende Umgang ist Gegenstand ihrer jeweiligen Präsentationen (direkt für die Kunden, für Mobimo). In den Wohnungen wird für die Nutzer ein Ordner mit Informationen zur Raum-, Geräte- und Materialnutzung hinterlegt.

Nutzereinbindung

- ✓ Anlässe mit Herstellerpräsentationen (Geräte, Materialien, Wassertechnologie Küche und Bad)
- ✓ Vorführung HLK-System und Objekttechnologie (durch Mobimo oder Installationsfirma)
- ✓ Empfehlungen zur ressourcenschonenden Nutzung
- ✓ Gebrauchs- und Pflegeanweisungen für die technischen Installationen
- ✓ Information zu Küchen- und Haushaltgeräten (durch Herstellerfirma)
- ✓ Ordner mit Informationen zu Raum- und Gerätenutzung, Hauswart, Abfall etc.
- ✓ Auf Anfrage Information durch Bewirtschafter, Hauswart oder Mobimo
- ✓ 24h-Hotline

Biodiversität

Mobimo ist ausschliesslich in der Schweiz tätig, weitgehend an zentralen und gut erschlossenen Standorten. Die Immobilienstandorte grenzen nicht an Schutzgebiete an, bedrohen keine Gebiete mit hoher Biodiversität oder gar gefährdete und geschützte Arten.

Mobimo erachtet die Erhaltung und Nutzung der reichen biologischen Vielfalt in der Schweiz für das Wohlergehen der Menschen – ihrer Kunden – als sehr wichtig. Sie trägt dem Aspekt bei der Projektrealisierung wenn immer möglich Rechnung. Mobimo verwendet einheimische Pflanzenarten für die Umgebungsgestaltung oder renaturiert Bäche (im 2012, Adliswil; im 2011, Horgen). In diesem Bewusstsein hat Mobimo im 2013 auf dem Dach des Pfingstweidprojekts in Zürich beispielsweise auch Lebensräume für Eidechsen und Wildbienen (sogenannte Hotels) geschaffen.

Geschäftsstandorte Lausanne und Küschnacht

Mobimo ist eine wachsende Organisation mit zwei Geschäftsstandorten. Seit 2011 erhebt Mobimo verschiedene Umweltdaten für Küschnacht und Lausanne. Aufgrund bedeutender organisatorischer Veränderungen (inkl. Umzug der Büroräumlichkeiten in Lausanne) hat das Unternehmen vorerst ein Monitoring eingeführt, ohne die Definition spezifischer quantitativer Reduktionsziele.

Die Anzahl Mitarbeitender – als massgeblicher Einflussfaktor – hat um über 10,2% zugenommen. Um 4% zurückgegangen ist der Energieverbrauch für die Gebäudeheizung (Fernwärme). Hauptgründe dafür sind die neue Programmierung und Einstellung des HLK-Systems in Küschnacht sowie die höhere Mitarbeiterdichte. Der Stromverbrauch ist um 21,9% gestiegen. Die Zunahme des Wasserverbrauchs ist ebenfalls eine Folge der gewachsenen Organisation. Dank des Trennsystems konnte der Recyclinganteil gesteigert werden (um 41,7%). Das gesteigerte Bewusstsein und die Information der Mitarbeitenden tragen entscheidend zu dieser positiven Entwicklung bei.

G E S E L L S C H A F T

Areale – Nachhaltigkeit für die lokale Gemeinschaft

Die heutige Gesellschaft verbindet Arbeits-, Wohn- und Freizeitwelten. Mobimo hat diese Entwicklung und die Bedürfnisse im Rahmen von Studien vertieft analysiert. Sie versteht es – wie kaum ein anderer Entwickler – attraktive Areale für die Gegenwart und Zukunft zu realisieren.

Grossprojekte können ein Ortsbild, das gesellschaftliche Leben und die demografische Struktur stark beeinflussen. Wohn- und Bürogebäude, Restaurants, Grünanlagen, Kinos, Einkaufszonen fügen sich für die Bewohner, Besucher und Nutzer zu einem attraktiven Ganzen zusammen. Immobilien haben eine langfristige Lebensdauer. Nachfolgende Generationen sollen den Mehrwert schätzen. Entscheidungen in der Anfangsphase eines Arealprojektes sind besonders wichtig. Sie beeinflussen Umwelt und Gesellschaft jahrzehntelang. Bereits vor Projektstart findet daher ein enger Austausch mit Behörden, Quartiervereinen, Nachbarn und anderen Stakeholdern statt. Dieser wird bis nach Projektabschluss fortgeführt.

Die aus Kundensicht wahrgenommene Attraktivität eines Areals hängt von einem interessanten, zur lokalen Kultur und Gemeinschaft passenden Gesamtkonzept ab, von architektonischen und baulichen Elementen, von Parkanlagen und Spielwiesen, von einer angenehmen und lebendigen Atmosphäre. Unterhaltungs- und Freizeitangebote können auf Auswärtige wie ein Magnet wirken und dazu führen, dass das Areal zum In-Place wird.

Die Entwickler von Mobimo gestalten nicht nur Gebäude und Räume, sie hauchen ihnen Leben ein. Event-Manager, Restaurant-, Bar-, Fitnessclub, Bowlingbahn-Betreiber etc. sorgen dafür, dass Quartiere oder Areale zu Treffpunkten werden. Ein Standort, ein Ortsbild wird aufgewertet, und eine ganze Region kann volkswirtschaftlich und gesellschaftlich profitieren. Mobimo setzt dies um: Flon in Lausanne, Zürich-West, Aeschbach-Quartier in Aarau.

Die Areale von Mobimo sind alle an zentralen Standorten gelegen und mit OV erschlossen.

Auch bei der Arealentwicklung gilt es, Umweltaspekte wie Emissionen, Abfall und Ressourcenverbrauch und auch soziale Aspekte wie Gesundheit und Sicherheit zu integrieren und mit den wirtschaftlichen Zielen zu vereinbaren.

Kunst und Architektur – Mobimo & Art

Mobimo versteht Kunst am Bau als gesellschaftliche Aufgabe. Mit der Lancierung von Mobimo & Art verstärkt Mobimo ihr Engagement in diesem Bereich. Die künstlerischen Projekte werden im Kontext von Bauprojekten realisiert. Eine unabhängige, heterogen zusammengesetzte Jury entscheidet über das Siegerprojekt des eigens ausgelobten Kunstwettbewerbs. Kunst und Architektur fördern den Dialog unter allen Beteiligten und Interessierten. Sie runden den Anspruch von Mobimo an ihre Objekte ab. Mobimo schafft für die künftigen Nutzer und Besucher ein unverwechselbares Umfeld und einen gesellschaftlichen Mehrwert.

Für Informationen: www.mobimo-art.ch

Im Rahmen des Kultur-Sponsoring hat Mobimo im 2013 das Zurich Film Festival unterstützt.

Der Schwerpunkt des Sponsoring im Bereich Kunst dient der Standortförderung und entspricht dem grundlegenden Nachhaltigkeitsgedanken von Mobimo.

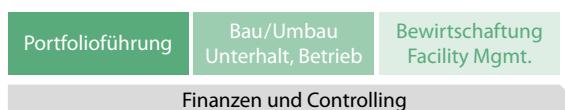
NACHHALTIGKEITSBERICHT

Zulieferer

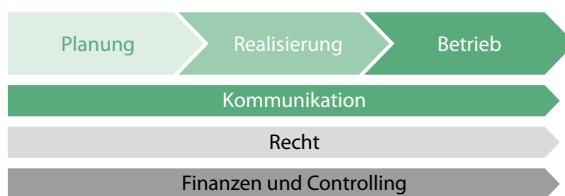
Im Rahmen der Investitions- und Beschaffungspraktiken achtet Mobimo bei der Wahl der Zulieferer und Partner darauf, dass diese sowohl Markt-Kriterien (Qualitätsstandard, Preis-Leistungs-Verhältnis) als auch Nachhaltigkeitskriterien erfüllen und der Schweizer Gesetzgebung entsprechen.

Mobimo ist im geografischen Raum «Schweiz» tätig. Die Realisierung von Projekten folgt stets Schweizer Norm. Die involvierten Zulieferer und Partner stammen im Wesentlichen aus den jeweiligen geografischen Erschliessungsgebieten (Umkreis von 100 km), d.h. aus der Metropolregion Zürich, aus der Zentralschweiz oder im Kanton Waadt hauptsächlich aus der Region Lausanne. Bei der Auswahl der Zulieferer gelten Kriterien wie lokale Verbundenheit, kurze Wege (70–80% der Einkäufe werden mit regionalen und überregionalen Zulieferern getätigt) oder die Einhaltung der Mobimo Qualitäts- und Nachhaltigkeitsanforderungen. Ebenso wichtig sind die Qualität der Zusammenarbeit, Verlässlichkeit und Erfahrung.

Portfoliomangement – Hauptaktivitäten



Entwicklung – Hauptprozesse



Wichtige Zulieferergruppen der Abteilung Portfoliomangement

Bauunternehmer, Metallbau, Bau- und Umwelttechnik, Handwerker (Fassaden, Dächer, Fenster, Zimmermann, Schreinerei u. a.), Lüftungs- und Klimatechnik, Umweltservice, Gebäudetechnik, Fachinspektoren, Elektrizität und Wasser, Elektrounternehmer, Sanitärunternehmen, Sicherheitstechnik, Schliesssysteme, Aufzüge, Telekommunikation, Informatik, Gartenbau, Licht und Beleuchtung, Türen und Tore, Beschriftungen, Innenarchitekten, Möbel, Papier, Druckerei, Gebäudepflege, Facility-Leistungen, Kaminfeger.

Wichtige Zulieferergruppen der Abteilung Entwicklung

Architekten, Ingenieure, Planer, Total- und Generalunternehmer, Bauunternehmer, Subunternehmer (alle Handwerksbranchen), Innenarchitekten, Licht und Beleuchtung, Handwerker, Gebäude- und Haustechnik, Gartenbau, Elektrobiologe, Feng-Shui-Berater, Farbberater, Künstler, Marktforscher, Soziologen, Marketingberater, Notare und Rechtsberater.

Engagement in Netzwerken

Mobimo will nah am Marktgesehen sein, daran teilnehmen, informiert oder gar federführend sein. Mobimo pflegt den Austausch mit anderen Experten in Diskussionsforen und ist aktives Mitglied in verschiedenen Verbänden und Organisationen. Dazu gehören Nachhaltigkeitspartner (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, Netzwerk Nachhaltiges Bauen), Organisationen (CDP, GRI) oder Plattformen (Baugespräche). Sie ist u. a. Mitglied beim SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft), VIV (Verband der Immobilien-Investoren), HEV (Hauseigentümerverband), Verein PPP (Public Private Partnership) sowie von verschiedenen anderen Wirtschaftsorganisationen.

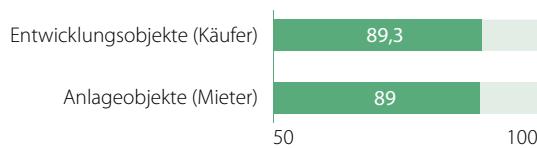
K U N D E N

Höchste Kundenzufriedenheit ist das Ziel

Mobimo-Kunden sind private und kommerzielle Mieter in Anlageobjekten, private Käufer von Entwicklungsprojekten sowie institutionelle Investoren oder Interessenten. Deren höchste Zufriedenheit ist das Ziel.

Die im Vergleich zu 2012 um nochmals 3% gestiegenen Werte bringen die hohe Kundenzufriedenheit zum Ausdruck. Zurückzuführen ist dieses erfreuliche Ergebnis insgesamt auf eine hohe Qualität der Immobilien, auf Service und Dienstleistungen sowie die Kundenbetreuung. Mobimo lässt die Kundenzufriedenheit durch einen unabhängigen Drittpartner erheben.

Hohe Kundenzufriedenheit



Optimierte Prozesse

Bei den Entwicklungsobjekten werden die Kundinnen und Kunden von Beginn weg in den Bau- und Entwicklungsprozess integriert. Mobimo hat mit der Perfektionierung der Prozesse die Weichen für eine langfristig hoch stehende Kundenbetreuung gestellt. Eine zentrale Rolle spielen der persönliche Kontakt (Kontinuität) und jede Kundin/jeder Kunde wird mit ihren/seinen individuellen Bedürfnissen wahr- und ernst genommen. Mobimo bietet attraktive Zusatzleistungen wie den MOBIMO CUBE an – ein Container mit Musterwohnung – oder organisiert Anlässe, welche die Kontaktpflege unter den künftigen Nachbarn ermöglichen und gleichzeitig der Information zu rechtlichen oder baulichen Fragen dienen. Die Qualität der Umsetzung wird mit den Kundenbefragungen sichergestellt, die nach der Beurkundung, nach der Auswahl der Innenausstattung, 3 Monate nach dem Bezug sowie 3 Monate nach der 2-jährigen Abnahme stattfinden.

Top-Kundenservice

Die Kundinnen und Kunden der Anlageobjekte loben den Kundenservice, die kompetenten, freundlichen und klar definierten Ansprechpartner wie auch die kurze Reaktionszeit auf Anfragen und Anliegen. Sowohl die Geschäfts- als auch Privatkunden kennen «ihren» Hauswart oder Bewirtschafter und können sich austauschen. Mobimo-Mitarbeitende sind bei kommerziellen Mietern (Büros, Gewerbe, Detailhandel, Hotels) regelmässig vor Ort. Auch der Hauswart als Ansprechpartner gibt für jedes Gebäude mit einem Plan an, wann und wie er erreichbar ist. Als Qualitäts sicherungsmassnahme besteht mit dem Hauswart ein Service Level-Agreement. Alle Kunden haben jederzeit die Möglichkeit, direktes, persönliches Feedback zu geben, sei es beim jeweiligen Kundenberater, Bewirtschafter, oder per Email, Brief, Telefon oder an Kundentreffen. Mit dem 24h-Helpdesk der Mobimo ist diese Unterstützung voll gewährleistet.

Dank des persönlichen Kontakts, der laufenden Abklärung der Kundenbedürfnisse und Bereinigung des Portfolios – mit Einfluss auf die Qualität der vermieteten Gebäude – gibt es nur sehr wenige Beschwerden. Auf diese wird innert kurzer Zeit reagiert. Die Zuständigkeiten sind geregelt. Die Kunden fühlen sich in den gepflegten Räumlichkeiten wohl (Innen- und Außenbereich) und schätzen Mobimo als professionellen und verlässlichen Partner.

Qualität von Produkten und Dienstleistungen

Mobimo überzeugt durch Qualität. Die Kundenzufriedenheit ist der Massstab. Messbar ist die wahrgenommene Qualität zum einen mit dem Wohlfühlfaktor (affektiv). Dieser wird durch die Wirkung der Architektur, der Innenräume, durch die Umgebung, durch weiche und subtile Faktoren beeinflusst. Zum anderen kann die Qualität mittels der harten Faktoren, durch die Erhebung und Auswertung der Mängel gemessen werden (kognitiv). Wie die Abbildung beispielhaft zeigt, konnte die Mängelquote im 2013 auf ein Rekordtief gesenkt werden.

Tiefe Mängelquoten

(Beispiele, Kauf Entwicklungsobjekte)

Projekt Horgen, Wisental II

STWE-Wohnungen: Total 43
An Käufer übergeben: Total 40
Mängel: 1 pro Wohnung

Projekt Zürich, Am Pfingstweidpark

STWE-Wohnungen: Total 144
An Käufer übergeben: Total 143
Mängel: 15% der Wohnungen: 0 Mängel
Im Durchschnitt: 3 Mängel max.

Das klar definierte Qualitätsmanagement für Entwicklungsobjekte wird sowohl auf Baustellen wie auch dienstleistungsbezogen umgesetzt und rückt Gesundheits- und Sicherheitsaspekte – für die künftigen Nutzer, die Baustellenbetreiber – in den Vordergrund. In allen Prozessschritten (Boden, Entwicklung, Bau, Bezug, Nutzung und Betrieb, Entsorgung) werden die Produkte und Dienstleistungen hinsichtlich Sicherheit und Gesundheit geprüft. Eingehalten werden über die Standard-Vorgaben von Bund, Kanton, SUVA, SIA, Polizei, Feuerwehr etc. hinaus intern definierte Anforderungen. Dazu wird auf Nachhaltigkeitskriterien wie Anbindung an den ÖV, Barrierefreiheit und Außenraumgestaltung geachtet. Um die Umsetzung der Ansprüche zu testen, realisiert Mobimo jeweils eine Musterwohnung. Diese erlaubt es, Kundenreaktionen zu erheben und technische Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren.

Im Besonderen bei kommerziellen Mietern in den Anlageobjekten 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-Leistungsverhältnis oder Nebenkosten

A K T I O N Ä R E

ten, die in einem adäquaten Verhältnis zur gebotenen Sauberkeit, Sicherheit oder zum Raumklima (Wärme, Kälte) stehen, gelten ebenfalls als Vorteil des Angebots.

Bei den Anlageobjekten achtet Mobimo konsequent auf die Einhaltung von Vorschriften und Normen des Bundes, der Kantone und von Organisationen wie SIA und SUVA. Darüber hinaus definiert Mobimo 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 kommt je nach Objekt die Anwendung von Feng Shui oder Elektrobiologie.

Alle eingesetzten Labels dienen der Qualitätssicherung und der Standardisierung auf hohem Niveau.

Gezielte Kundeninformation und klare Produktkommunikation

Für eine gezielte Kunden- und klare Produktkommunikation nutzt Mobimo verschiedene Kommunikationsinstrumente und -mittel:

Broschüren, Inserate, Websites, Plattformen sowie persönliche Gespräche mit Maklern, Architekten und Beteiligten vor Ort dienen der Vermittlung von wichtigen Angaben und Kennzahlen zur Immobilie oder zu kennzeichnungspflichtigen Materialien und Technologien. Im Berichtszeitraum sind keine Vorfälle oder Verletzungen von Kennzeichnungspflichten aufgetreten. Ein hoher Stellenwert kommt dem Kundendatenschutz zu, der dank des Einsatzes neuester IT-Technologien wie auch durch eine entsprechende Mitarbeiterschulung unterstützt wird.

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-Website dient für Kunden und Partner als Informations- wie auch als Vermarktungsportal. Es finden sich die Links zu Mobimo & Art sowie zum Mobimo Magazin.

Die Kunden von Mobimo können in vielerlei Hinsicht profitieren: grünes Gebäude, erwartete Wertsteigerung der Immobilie, tiefere Betriebs- resp. Nebenkosten, ein hohes Mass an Lebensqualität, ein einmaliges, besonderes Umfeld – nicht zuletzt auch dank der Kunst am Bau –, ein hochstehendes Kundenbeziehungsmanagement und eine professionelle Kommunikation.

Mobimo ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange börsenkotiert. Die Mehrheit der eingetragenen Aktien (ca. 84%) befindet sich in den Händen von Schweizer Anlegern, wobei ein Grossteil (ca. 74%) von juristischen Personen gehalten wird. Mobimo ist unabhängig vom Einfluss eines einzelnen Aktionärs, einer Aktionärsgruppe (100% free float) oder von der Regierung (hält keine Aktien). Gewährleistet ist die Gleichbehandlung aller Aktionäre.

Die Aktionäre profitieren von einer transparenten Informationspolitik von Mobimo. Mobimo informiert mit einem Geschäftsbericht und einem Halbjahresbericht in deutscher, englischer und französischer Sprache über den Geschäftsgang. Im Geschäftsbericht integriert ist der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht.

Regelmässige bilaterale Gespräche, Anlässe oder Konferenzen, Roadshows durch CEO und CFO dienen der Kontaktpflege mit den Aktionären und Investoren. Kursrelevante Tatsachen werden im Rahmen der Ad-hoc-Publizität veröffentlicht. Auf der Website www.mobimo.ch finden sich laufend aktualisierte Informationen über das Unternehmen, den Aktienkurs, Termine sowie Antworten auf gängige Fragen

Stabile Ausschüttung

Mobimo weist konstant eine hohe Ausschüttung aus. Seit dem Börsengang 2005 wurden jedes Jahr CHF 9 in Form einer verrechnungssteuerfreien Nennwert- bzw. Kapitalrückzahlung an die Mobimo-Aktionäre ausbezahlt.

Dank der soliden Resultate pro Aktie und der weiterhin positiven Erwartungen ist Mobimo auf bestem Wege, die attraktive Ausschüttungspolitik auch für das Geschäftsjahr 2014 fortzusetzen zu können.

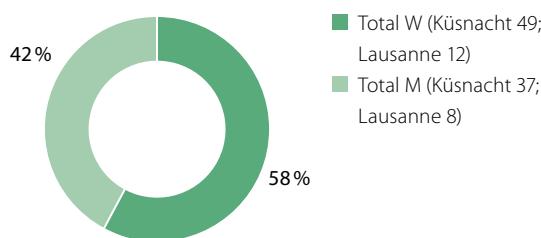
MITARBEITENDE

Leidenschaft für Immobilien

Die unternehmerische Nachhaltigkeitsleistung, die Erreichung der Ziele, ist nur möglich dank hochqualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Kompetenz und Leidenschaft für Immobilien sind das Versprechen, das Mobimo am Markt einhalten will. Die Mitarbeitenden geben den Mobimo-Projekten – den Kunden und Partnern gegenüber – ein Gesicht.

Mobimo ist eine wachsende Organisation (+10.2% im 2013). Die Herausforderung besteht darin, neue kompetente Mitarbeitende zu rekrutieren, sie zu integrieren und entsprechend aus- und weiterzubilden. Ziel ist, dass die Mitarbeitenden über ein breites Wissen zum Unternehmen, über den Markt und die Branche verfügen und sich in ihrer Funktion wohl fühlen. Dies ist die Voraussetzung, damit Mobimo-Mitarbeitende ihre Leidenschaft für Immobilien, für das Unternehmen und die Produkte ausleben können. Sie sind für Mobimo ein Wettbewerbsvorteil.

106 Mitarbeitende (Head Count, +10.2%)



Karriere bei Mobimo

Mobimo fördert Weiterbildungen der Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen. Die Förderung erfolgt in Form von finanzieller Unterstützung wie auch im Rahmen des Zeitmanagements. Im 2013 haben Mitarbeitende im Rahmen von höheren Fachstudien, für Fachausweise und Weiterbildungen insgesamt 2212 Stunden Zusatzausbildung absolviert. Zusätzlich zu den üblichen Mitarbeitenden-Gesprächen finden solche zur Karriereplanung (MBO) statt. Job-Enlargement-Möglichkeiten werden geprüft und umgesetzt.

Als schnell wachsendes Unternehmen legt Mobimo Wert darauf, neue Mitarbeitende ins bestehende Team zu integrieren und alle Mitarbeitenden individuell zu fördern. Regelmäßige Gespräche mit den Vorgesetzten, die Teilnahme an Teamsitzungen und Workshops sind dafür vorgesehen. Mit allen Mitarbeitenden werden in jährlichen Qualifikationsgesprächen individuelle Jahresziele definiert, diskutiert und evaluiert. Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden wird in diesen Gesprächen ermittelt, das Potenzial und Anliegen besprochen. Kundenorientierung, Organisation, Arbeitsqualität, Output, Initiative, Belastbarkeit oder Identifikation mit dem Unternehmen sind weitere Themen, die zur Sprache kommen. Festgelegt sind mit diesen Gesprächen die nötigen Schritte für das persönliche und unternehmerische Weiterkommen: Aus- und Weiterbildungen, Learning on the Job oder weitergehende Unterstützungsmaßnahmen.

Mit der flachen Hierarchie ermöglicht Mobimo ihren Mitarbeitenden viel Selbständigkeit und Eigenverantwortung. Erwartet wird individuelles Fachwissen und Engagement, eine enge Zusammenarbeit im Team sowie mit den anderen Abteilungen. Zielführende abteilungsübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation, Umweltbewusstsein, kurze Reaktionszeiten und das Fördern von neuen, visionären Ideen gehören ebenfalls zum Selbstverständnis von Mobimo. Mobimo-Mitarbeitende verstehen sich untereinander als Kunden. Motivierte Mitarbeitende haben bei Mobimo interessante Karrieremöglichkeiten und die Gelegenheit besonders attraktive, herausfordernde Projekte umzusetzen.

Zur Förderung des Nachwuchses beschäftigt Mobimo auch Lernende. Im 2013 waren 3 KV-Lernende bei Mobimo beschäftigt. Die Ausbildung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben sowie nach dem Ausbildungsplan der Mobimo. Dabei werden die Lernenden jeweils für einige Monate in diversen Abteilungen eingesetzt.

Neben den Massnahmen bei Berufseintritt und für die individuelle Förderung bereitet Mobimo den Berufsaustritt vor. Ein Jahr vor bevorstehender Pensionierung werden die Mitarbeitenden durch die Personalabteilung über die Bedeutung des bevorstehenden Schrittes informiert (Versicherung, Pensionskasse etc.). Zusätzlich wird ein externes Seminar zum Berufsaustritt angeboten. In Einzelfällen beschäftigt Mobimo Fachleute über das Pensionsalter hinaus weiter (als Freelancer in einem Fall; zu einem reduzierten Pensum in einem anderen Fall).

Mitarbeiterstruktur und Unternehmenskultur

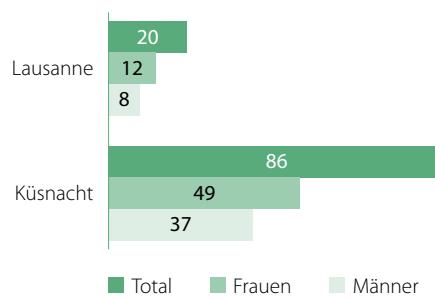
Mobimo hat mit Küschnacht und Lausanne zwei Geschäftsstandorte. Die Kulturen der beiden Regionen sind unterschiedlich und führen zu einer Zusammenarbeit, die getrieben ist von gemeinsamen Zielen und geprägt ist von sprachlicher, persönlicher und kultureller Vielfalt. Mobimo ist stolz auf eine Unternehmenskultur, in der sich die Fähigkeiten aller entfalten können, und in der Wertschätzung sowie gegenseitiger Respekt eine Selbstverständlichkeit sind.

Ein zweites Merkmal, das die Unternehmenskultur prägt, ist der Anteil an Frauen und Männern im Unternehmen. Von den insgesamt 106 Mobimo-Mitarbeitenden sind 61 (58%) Frauen. Die Frauen sind sowohl an den Standorten wie auch in den Abteilungen stark vertreten. Proportional untervertreten sind die Frauen in den Führungsgremien (VR, GL und Kader).

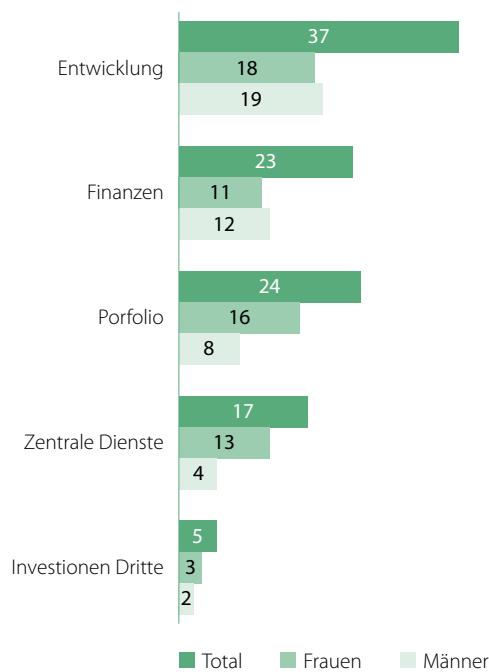
NACHHALTIGKEITSBERICHT

Der grösste Anteil der Mitarbeitenden (68%) ist dem mittleren Alterssegment (30–50 Jahre) zuzuordnen. Die Verteilung über und unter diesem Segment ist ausgeglichen.

Geschäftsstandorte und Mitarbeitende



Abteilungen und Mitarbeitende



Work-Life-Balance, Gesundheit und Sicherheit

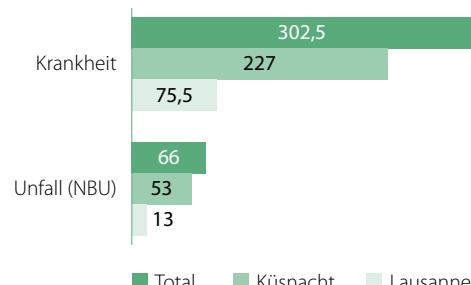
Mobimo ist bemüht, für ihre Mitarbeitenden Lösungen zu finden, die ihrer jeweiligen persönlichen Situation Rechnung tragen: Teilzeitarbeit, Jobsharing, Frühpensionierung, Fortführung der Zusammenarbeit nach der Pensionierung. 28% der Mitarbeitenden (sowohl Männer als auch Frauen) nutzen beispielsweise die Möglichkeit der Teilzeitarbeit.

Auch vor Mobbing, sexueller Belästigung oder Diskriminierung sind die Mitarbeitenden gut geschützt. Mitarbeiter-Reglement und Verhaltenskodex sehen eine Whistle-Blower-Instanz vor. Wie in den vorangegangenen Jahren, gab es auch im 2013 keine Fälle.

Sicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeitenden sind ein wichtiges Anliegen. Mobimo hält sich an alle gesetzlichen Vorschriften sowie an die darüber hinaus gehenden Empfehlungen (Suva). Mobimo investiert in qualitative Büroeinrichtungen mit einem adaptierten HLK-System. Den Mitarbeitenden stehen grosszügige Arbeitsplätze in hellen, angenehmen Räumen zur Verfügung. Bei der Möblierung wurde darauf geachtet, Unfallgefahren möglichst vorherzusehen und zu vermeiden. Rund 50% der Mitarbeitenden haben im 2012 den angebotenen Notfallkurs besucht.

Im 2013 gab es insgesamt 368.5 Ausfalltage, bedingt durch Krankheit oder Unfall (NBU). Dies entspricht 3.41 Arbeitstage pro Mitarbeitender (Durchschnitt). Abwesenheiten durch Krankheit oder Unfall werden mit einem SAP-Abwesenheitssystems fortlaufend überprüft und statistisch ausgewertet. Ausfalltage werden ab dem ersten Tag erfasst und Unfälle unverzüglich dem Versicherer (Zürich Versicherungsgesellschaft) gemeldet. Den Mobimo-Mitarbeitenden stehen attraktive Versicherungslösungen zur Verfügung. Es gibt keinen KTG-Abzug. Die Unfallversicherung schliesst die Privatteilung im Spital ein.

Ausfalltage 2013



Attraktive Arbeitgeberin

Mobimo bietet ihren hochqualifizierten Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen.

Die Fluktuation von 9.26% (10 Austritte) – sie ist um 1.14 Prozentpunkte tiefer als im Vorjahr – bringt zum Ausdruck, dass die Mitarbeitenden die beruflichen Möglichkeiten und ihre Arbeitgeberin schätzen.

Das Unternehmen zahlt marktgerechte Löhne, die Kriterien wie Ausbildung, Erfahrung, Funktion und Stufe sowie individuelle Leistung und Erfolg berücksichtigen. Die Mitarbeitenden erhalten einen 13. Monatslohn und je nach Geschäftsgang und Leistung einen Bonus sowie 5 Wochen Ferien. Die regelmässig stattfindenden Mitarbeiteranlässe fördern das gute Arbeitsklima. Mobimo honoriert Treue zum 5., 10. und 15. Jubiläum.

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 2013 betrug wie im Vorjahr über 100%. Mit Ausnahme von Kostenbeteiligungen an Ausbildungen stehen alle betrieblichen Leistungen auch befristeten Mitarbeitenden offen. Die Pensionsvorsorge besteht für Anstellungen von mehr als drei Monaten. Schwangerschaftsurlaube gelten bis zum Ende der Vertragslaufzeit.

Dank der überschaubaren Grösse des Unternehmens und der motivierten Belegschaft ist der direkte, persönliche Kontakt und Wissens-Transfer jederzeit in alle Richtungen gewährleistet. Seit 2013 unterstützt das Intranet die interne Kommunikation. Seit 2012 erscheint das Mobimo Magazin mit Informationen zu Mobimo, den Mitarbeitenden und Projekten aus einer anderen, persönlichen Perspektive.

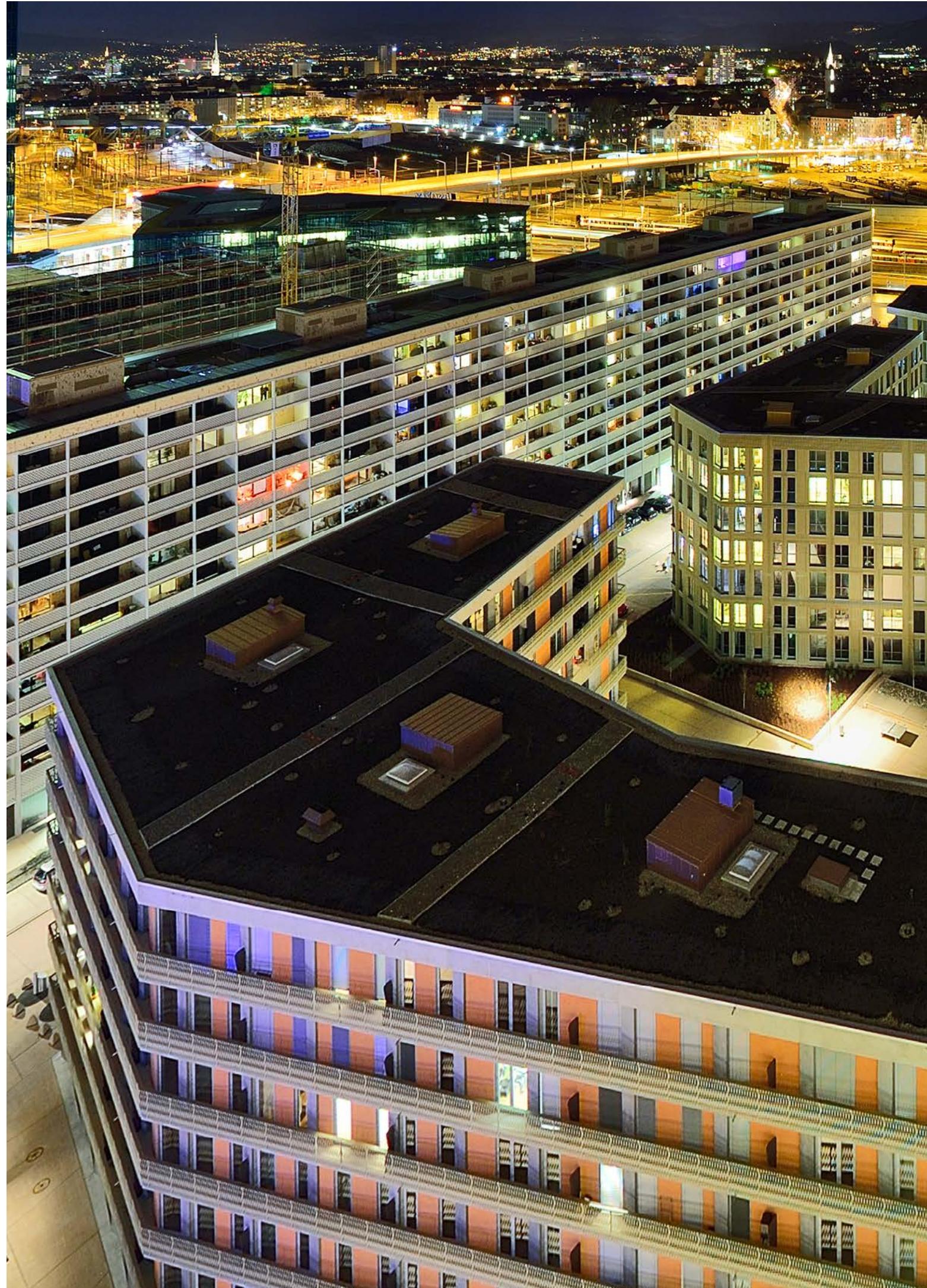
Kategorie	Küschnacht	Lausanne	2013 Total
Vollzeitstelle	63	13	76 (+8)
Teilzeitstelle	23	7	30 (+2)
Unbefristet	83	20	104 (+3)
Befristet	2	0	2 (+2)
Lehrlinge	3		3
Mitarbeitende < 30 Jahre	16	2	18 (+6)
Mitarbeitende 30–50 Jahre	55	17	72 (+5)
Mitarbeitende > 50 Jahre	15	1	16

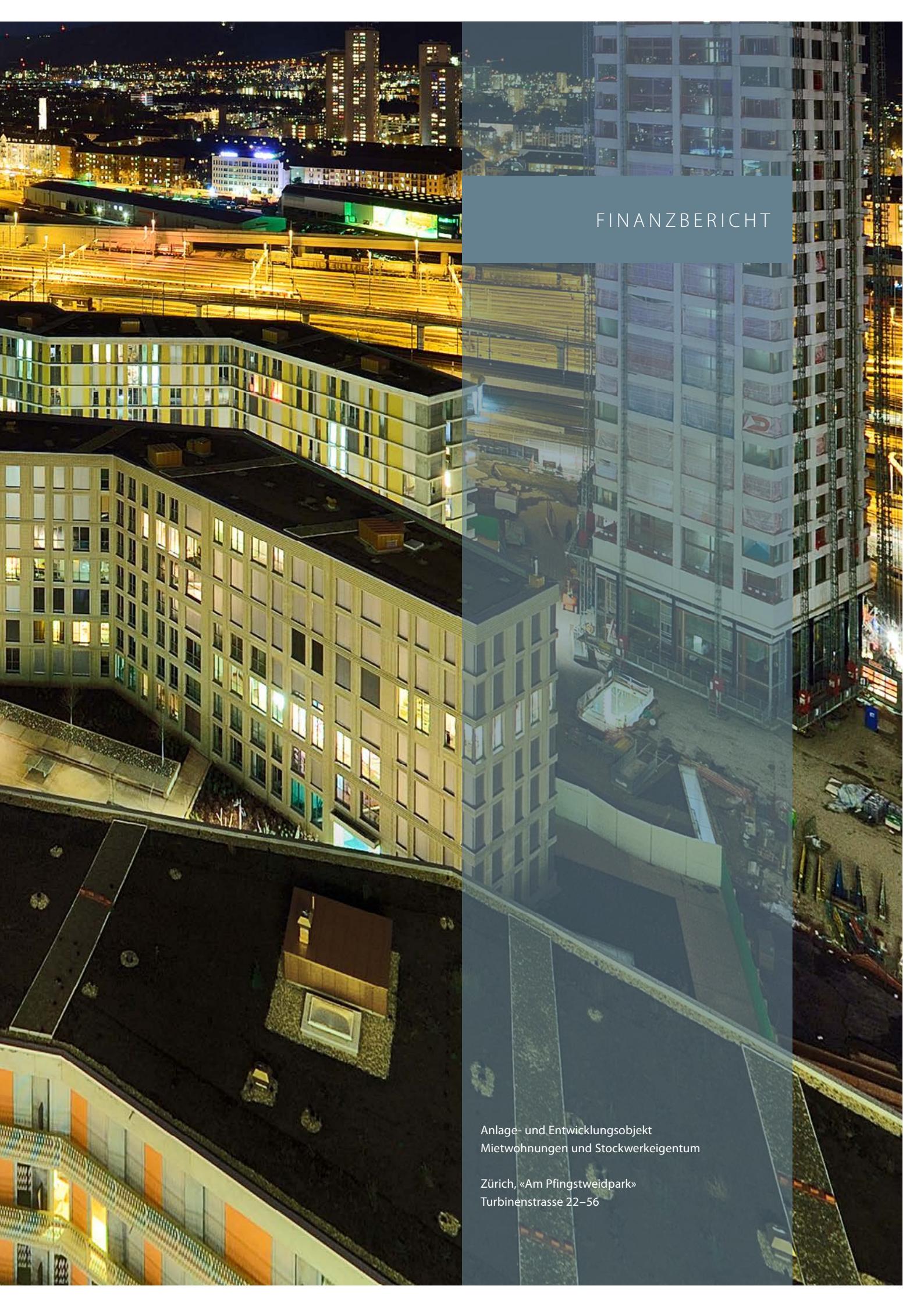
Kategorie	Küschnacht	Lausanne	2013 Total
Austritte Total/Region			
Fluktuation: 9.26% (-1.14%)	6	4	10 (0)
Austritte Männer	0	3	3
Austritte Frauen	6	1	7
Austritte < 30 Jahre			
(Total: 18)	1 (W)	0	1
Austritte 30–50 Jahre			
(Total: 73)	5 (W)	1 (M)	7
Austritte > 50 Jahre			
(Total: 17)	1 (M)	1	2

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht 2013 ist nach den neuen Global Reporting Initiative GRI G4-Richtlinien erstellt. GRI attestiert dem Bericht die Übereinstimmungsoption «Comprehensive» (umfassend). Das «Materiality Matters»-Icon findet sich auf der Mobimo-Website: www.mobimo.ch/de/portrait/nachhaltigkeit

Impressum

Leitung und Koordination Bericht Studiendesign Stakeholderintegration	Dr. Brigitte Ruetsch Ruetsch & Partner Consulting GmbH, Bern
Entscheid Berichtslevel «Comprehensive» Bestimmung der Nachhaltigkeitsaspekte Umsetzung Nachhaltigkeit in Abteilungen Daten und Informationen	Nachhaltigkeitsteam Mobimo Andreas Häggerli (Mitglied GL, Leiter Entwicklung) Mara Di Giovannantonio (Entwicklung) Samuel Hager (Entwicklung, Verkauf) Christine Hug (Kommunikation) Mathias Humm (Portfolio Management) Vincenz Manser (Entwicklung, Projektmanagement) Sarah Wagner (Personal)
Koordination Stakeholderinterviews	Martina Kertic
Stakeholderinterviews	GL-Mitglieder
Energieverbrauch, Emissionen Portfolio GRI-Beratung	sustainserv, Zürich
Independent Assurance Report (limited)	EY, Zürich
Abnahme des Nachhaltigkeitsberichts	Immobilienausschuss, Leitung Paul Rambert
DANK	Ein besonderer Dank geht an die externen Stakeholder für ihre wertvollen Stellungnahmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Mobimo.
Kontakt	Andreas Häggerli, Mitglied der GL von Mobimo





FINANZBERICHT

Anlage- und Entwicklungsobjekt
Mietwohnungen und Stockwerkeigentum

Zürich, «Am Pfingstweidpark»
Turbinenstrasse 22–56

KONZERNRECHNUNG

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2013	Restated ¹ 2012
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	95 138	92 765
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	6	214 509	151 954
Sonstige Erlöse		602	776
Umsatzerlöse		310 249	245 496
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	20	47 889	53 934
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	20	-22 676	-17 045
Erfolg aus Neubewertung		25 212	36 889
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	7	7 117	-124
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-16 230	-12 937
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	6	-182 888	-130 214
Direkter betrieblicher Aufwand		-199 118	-143 151
Aktivierte Eigenleistungen		6 922	6 053
Personalaufwand	8	-20 663	-18 137
Betriebsaufwand	9	-6 128	-5 945
Verwaltungsaufwand	10	-2 684	-2 563
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		120 909	118 517
Abschreibungen und Amortisationen	11	-1 551	-1 320
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		119 358	117 197
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		1 458	2 900
Finanzertrag	12	4 383	825
Finanzaufwand	12	-26 920	-27 449
Finanzergebnis		-21 080	-23 723
Gewinn vor Steuern (EBT)		98 278	93 474
Steueraufwand	13	-16 673	-17 579
Gewinn		81 605	75 894
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		81 580	76 178
Davon nicht-beherrschende Anteile		25	-283
EBITDA exkl. Neubewertung		95 697	81 628
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		94 145	80 308
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		73 066	56 585
Gewinn je Aktie in CHF	14	13.14	12.30
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	14	12.34	11.56

¹ Restatement infolge erstmaliger Anwendung der Änderungen an IAS 19 (vgl. unter Erläuterung 2.3 «Erstmalige Anwendung der Änderungen an IAS 19 und an IAS 1»)

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2013	Restated 2012
Gewinn		81 605	75 894
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden			
– Gewinn / Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	25	17 066	-1 333
– Transfer in die Erfolgsrechnung		-55	-448
– Steuereffekte	13 / 30	-3 869	397
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden			
– Veränderung Personalvorsorge	29	1 697	-745
– Steuereffekte	30	-318	141
Sonstiges Ergebnis		14 520	-1 988
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		14 520	-1 988
Davon nicht-beherrschende Anteile		0	0
Gesamtergebnis		96 126	73 907
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		96 100	74 190
Davon nicht-beherrschende Anteile		25	-283

KONZERNRECHNUNG

KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31.12.2013	Restated 31.12.2012	Restated 01.01.2012
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	15	203 458	97 645	252 059
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16	3 851	4 019	6 368
Forderungen aus Ertragssteuern		0	973	0
Sonstige Forderungen	17	88 442	22 581	12 113
Promotion (Liegenschaften)	18	252 553	346 467	319 008
Aktive Rechnungsabgrenzung	19	3 438	3 881	4 753
Total Umlaufvermögen		551 741	475 566	594 301
Anlagevermögen				
Anlageliegenschaften				
– Geschäftsliegenschaften	20	1 364 288	1 367 228	1 317 333
– Wohnliegenschaften	20	410 747	380 440	335 261
– Anlageliegenschaften im Bau	20	327 500	244 250	182 964
Sachanlagen				
– Selbstgenutzte Liegenschaften	21	16 797	16 635	16 630
– Übrige Sachanlagen	21	1 421	1 420	1 039
Immaterielle Anlagen	22	4 884	3 626	3 524
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	23	23 145	22 787	20 087
Finanzanlagen	24	1 910	1 950	2 153
Derivative Finanzinstrumente	25 / 34	3 466	0	0
Latente Steuerguthaben	30	2 566	5 525	4 907
Total Anlagevermögen		2 156 724	2 043 862	1 883 898
Total Aktiven		2 708 466	2 519 428	2 478 199

	Erläuterungen	31.12.2013	Restated 31.12.2012	Restated 01.01.2012
Alle Beträge in TCHF				
Passiven				
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	25	286 612	68 739	60 867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12 563	19 608	14 557
Laufende Steuerverbindlichkeiten		41 420	37 863	33 675
Derivative Finanzinstrumente	25 / 34	413	0	306
Sonstige Verbindlichkeiten	26	2 183	1 425	154
Käuferanzahlungen	27	16 468	29 022	25 430
Passive Rechnungsabgrenzung	28	13 995	16 540	28 450
Total kurzfristiges Fremdkapital		373 655	173 197	163 439
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	25	954 508	994 169	1 001 790
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	29	1 677	3 253	3 063
Derivative Finanzinstrumente	25 / 34	8 927	26 825	25 052
Latente Steuerverbindlichkeiten	30	128 631	122 867	111 784
Total langfristiges Fremdkapital		1 093 742	1 147 113	1 141 689
Total Fremdkapital		1 467 397	1 320 310	1 305 128
Eigenkapital	31			
Aktienkapital		180 220	180 058	178 933
Eigene Aktien		-470	-1 910	-374
Kapitalreserven		387 754	443 656	494 308
Gewinnreserven		670 074	573 847	500 204
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		1 237 577	1 195 652	1 173 071
Davon nicht-beherrschende Anteile		3 492	3 466	0
Total Eigenkapital		1 241 069	1 199 118	1 173 071
Total Passiven		2 708 466	2 519 428	2 478 199

KONZERNRECHNUNG

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2013	Restated 2012
Gewinn vor Steuern		98 278	93 474
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	20	-25 212	-36 889
Aktienbasierte Vergütungen	35	1 549	1 444
Abschreibung auf Sachanlagen und Auflösung von Mietanreizen	11 / 20	2 081	1 142
Amortisation auf immaterielle Anlagen	11	248	178
Gewinn / Verlust aus Verkauf Anlageliegenschaften	7	-7 117	124
Verlust aus Verkauf / Abgang Sachanlagen		0	27
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	23	-1 458	-2 900
Finanzergebnis	12	22 537	26 624
Veränderungen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		168	2 346
Promotion (Liegenschaften)		109 432	-14 110
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-67 801	-7 338
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		122	-589
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-3 304	5 044
Käuferanzahlungen		-12 555	3 593
Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-3 316	-12 502
Bezahlte Ertragssteuern		-8 123	-8 409
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		105 532	51 259
Investitionen in Anlageliegenschaften	20	-125 513	-118 187
Investitionen in Sachanlagen	21	-715	-896
Investitionen in immaterielle Anlagen	22	-1 506	-279
Devestition Finanzanlagen	24	40	275
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	7 / 20	37 058	187
Erhaltene Dividenden		1 170	270
Erhaltene Zinsen		389	655
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-89 079	-117 976
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		260 608	152 352
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-85 406	-149 420
Geldfluss aus Wandlung der Anleihe in Namenaktien		0	-71
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	31	161	241
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	31	-55 886	-55 813
Erwerb eigene Aktien	31	0	-4 501
Veräußerung eigene Aktien	31	0	897
Bezahlte Zinsen		-30 119	-31 382
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		89 359	-87 697
Zunahme / Abnahme flüssige Mittel		105 813	-154 414
Flüssige Mittel Anfang Periode		97 645	252 059
Flüssige Mittel Ende Periode		203 458	97 645

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

Alle Beträge in TCHF	Erläut.					Übrige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	Aktionären der Mobimo Holding AG	Nicht-beherrschende	Total Eigenkapital
		Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Hedgingreserve			zurechenbares Eigenkapital	Anteile	
Stand 31.12.2011		178 933	-374	494 308	-9 263	510 579	501 316	1 174 183	0	1 174 183
Restatement						-1 112	-1 112		-1 112	-1 112
Stand 01.01.2012		178 933	-374	494 308	-9 263	509 466	500 203	1 173 071	0	1 173 071
Gewinn 2012						76 178	76 178	76 178	-283	75 894
Cash Flow Hedges:	25					-1 333		-1 333		-1 333
– Marktwertänderungen										
– Transfer in die Erfolgsrechnung						-448		-448		-448
Steuereffekte						397		397		397
Personalvorsorge:	29									
– Neubewertung						-745		-745		-745
– Steuereffekt						141		141		141
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-1 384	-604	-1 988	-1 988	0	-1 988
Gesamtergebnis		0	0	0	-1 384	75 573	74 190	74 190	-283	73 907
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	31					-55 813		-55 813		-55 813
Kapitalerhöhung		241						241		241
Wandlung										
Wandelanleihe	25	885		5 239				6 124		6 124
Aktienbasierte Vergütungen:	35									
– VR und Management		2 059		-69		-546		1 444		1 444
Erwerb eigene Aktien	31		-4 501					-4 501		-4 501
Verkauf eigene Aktien	31		906	-9				897		897
Nicht-beherrschende Anteile aus Akquisition	4					0	0	0	3 749	3 749
Stand 31.12.2012 / 01.01.2013		180 058	-1 910	443 656	-10 646	584 493	573 847	1 195 652	3 466	1 199 118
Gewinn 2013						81 580	81 580	81 580	25	81 605
Cash Flow Hedges:	25					17 066		17 066		17 066
– Marktwertänderungen										
– Transfer in die Erfolgsrechnung						-55		-55		-55
Steuereffekte						-3 869		-3 869		-3 869
Personalvorsorge:	29									
– Neubewertung						1 697		1 697		1 697
– Steuereffekt						-318		-318		-318
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	13 142	1 379	14 520	14 520	0	14 520
Gesamtergebnis		0	0	0	13 142	82 959	96 100	96 100	25	96 126
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	31			-55 886				-55 886		-55 886
Kapitalerhöhung	31	161						161		161
Aktienbasierte Vergütungen:	35									
– VR und Management		1 440		-17		127		1 549		1 549
Stand 31.12.2013		180 220	-470	387 754	2 496	667 578	670 074	1 237 577	3 492	1 241 069

KONZERNRECHNUNG

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

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.

2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

2.1 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 geprüfter und nach einheitlichen Richtlinien erstellter Einzelabschlüsse 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 Anlage liegenschaften, der Anlage liegenschaften im Bau, der Derivate sowie der als zum Verkauf verfügbar klassierten Finanzanlagen, welche zu Verkehrswerten bewertet sind.

2.2 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 zum 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. Im Berichtsjahr wurden die Schätzungen der Resthalte dauer pro Anlage liegenschaft für die Berechnung der latenten Steuern geändert, vgl. dazu den Abschnitt «Ertragssteuern».

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

Fair Values der Anlage liegenschaften

Mobimo hält Anlage liegenschaften mit einem Buchwert von CHF 2 103 Mio. Die Liegenschaften sind zu den Fair Values bewertet, welche gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 ermittelt wurden. Die Bewertungen basieren auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, welche in der Erläuterung 20. «Anlage liegenschaften» erläutert sind. Ebenfalls in Erläuterung 20 ist die Sensitivität der Fair Values der Anlage liegenschaften auf eine Veränderung der Inputfaktoren sowie eine quantitative Analyse der Sensitivität der Fair Values auf eine Diskontsatzänderung ersichtlich.

Schätzung der Baukosten von Promotionen

Die im Rahmen der Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften (Promotionen) weisen einen Buchwert von CHF 253 Mio. auf. Für jedes Bauprojekt wird dabei eine Investitionsrechnung erstellt, in welcher die Gesamtkosten sowie die Verkaufserlöse budgetiert werden. 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 128,6 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlage liegenschaften und Anlage liegenschaften im Bau.

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlage liegenschaften wurde für jede Liegenschaft eine Resthalte dauer geschätzt. Sollte die effektive Haltedauer der Liegenschaften nicht der angenommenen Haltedauer entsprechen, kann sich bei einem Verkauf eine Steuerlast ergeben, die von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht. Im Berichtsjahr wurde die erwartete Resthalte dauer pro Anlage liegenschaft wie folgt geändert: Bei den Geschäfts- und Wohnliegenschaften wurden bis anhin Resthalte dauer von fünf Jahren bzw. bei definierten Liegenschaften von zehn Jahren angenommen. Neu wird für Geschäfts- und Wohnliegenschaften mit einer Resthalte dauer von bis zu 20 Jahren gerechnet. Bei den Anlage liegenschaften im Bau wurde bis anhin mit einer Resthalte dauer von bis zu zehn Jahren gerechnet, neu wird eine Resthalte dauer von bis zu 20 Jahren angenommen. Nach den vorgenommenen Portfoliobereinigungen der Vorjahre spiegeln die angepassten Schätzungen der Resthalte dauer pro Anlage liegenschaft die Strategie der Mobimo wieder. Die entsprechenden Anpassungen führten zu einer Reduktion von 1,6% bzw. CHF 1,9 Mio. des Bestandes der latenten Steuern auf den Anlage liegenschaften und wurde im Berichtsjahr in der Erfolgsrechnung erfasst.

Bei Anwendung der Grundstücksgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 1. Januar 2014 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit vgl. Erläuterung 30 um CHF 7,8 Mio. erhöhen.

Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstücksgewinnsteuerveranlagungen für Liegenschaftsverkäufe der laufenden Periode sowie vergangener Perioden noch nicht definitiv. Sofern das Ergebnis dieser Veranlagungen von den ursprünglichen Berechnungen abweicht, kann der Steueraufwand zukünftiger Perioden massgeblich beeinflusst werden.

2.3 Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Mobimo hat per 1. Januar 2013 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

IFRS 10 – Konzernabschlüsse:

Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehrere Unternehmen beherrscht

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen:

Regelungen der Bilanzierungen der Parteien von gemeinsamen Vereinbarungen

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Values)

Änderungen an IAS 1 – Änderung der Darstellung des sonstigen Ergebnisses

Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer

IAS 28 (überarbeitet 2011) – Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Änderungen an IFRS 7 – Offenlegung: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Änderungen zu IFRSs (Mai 2012) – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2009 – 2011

Mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung des Standards IFRS 13 sowie der Änderungen an den Standards IAS 19 und IAS 1 hatten die Neuerungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2013.

Erstmalige Anwendung von IFRS 13

Der neue Standard enthält Leitlinien für die Bestimmung des Verkehrswerts von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumenten. Der Verkehrswert wird darin als der Preis definiert, den man in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management die höchste und beste Verwendung (highest and best use) durch einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann. Der Standard ist prospektiv ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden.

IFRS 13 hat bei der Mobimo in erster Linie bei der Bewertung der Renditeigenschaften eine Bedeutung. Gemäss den bisherigen Bestimmungen in IAS 40 war zur Bestimmung des Fair Value einer Liegenschaft die effektive Nutzung massgebend, weder zukünftige Ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung noch der damit einhergehende Nutzen waren zu berücksichtigen. Bei der Bewertung der Wohnliegenschaften führte der highest and best use Ansatz zu einer Höherbewertung von CHF 9,7 Mio., da die Möglichkeit der Wandlung in Stockwerkeigentum berücksichtigt wurde. Bei den Entwicklungsliegenschaften und den Geschäftsliegenschaften beträgt der Effekt der Berücksichtigung von Nutzungsänderungen CHF 3,3 Mio. bzw. CHF 0,5 Mio., womit sich im Total ein Effekt von CHF 13,5 Mio. ergibt.

Erstmalige Anwendung der Änderungen an IAS 19 und an IAS 1

Die wichtigsten Änderungen im überarbeiteten Standard IAS 19 sind folgende:

Mobimo hat bisher versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus den periodischen Neuberechnungen linear über die durchschnittliche Restdienstzeit erfolgswirksam erfasst, soweit diese 10% 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 sonstigen Ergebnis erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Des Weiteren gelangt eine Netto-Zinskomponente zur Anwendung. Diese wird durch Multiplikation der Netto-Pensionsverpflichtung mit dem Diskontierungszinssatz ermittelt. Da die Netto-Pensionsverpflichtung sowohl den Verpflichtungs- als auch den Planvermögensbestand umfasst, werden durch diese Vorgehensweise Zinsaufwand und erwarteter Planvermögensertrag implizit saldiert. Zugleich wird damit der erwartete Planvermögensertrag in Höhe des Diskontierungszinssatzes angenommen. Bis anhin wurde die Rendite des Planvermögens entsprechend den Ertragserwartungen auf Grundlage des jeweiligen Anlageportfolios geschätzt.

Die erstmalige Anwendung des überarbeiteten Standards hatte die in den nachstehenden Tabellen aufgeführten Auswirkungen auf die Erfolgs- und Gesamtergebnisrechnung sowie auf die Bilanz inklusive Eigenkapital des Berichtsjahrs. Die Umstellung hatte keine Auswirkung auf die Geldflüsse.

Die erstmalige Anwendung der Änderungen an IAS 19 und an IAS 1 erfolgt gemäss den Übergangsbestimmungen des Standards retrospektiv. Mit der Änderung an IAS 1 wird in der Gesamtergebnisrechnung neu unterschieden, ob entsprechende Geschäftsfälle in einer späteren Periode wieder in die Erfolgsrechnung zurückfließen oder nicht. Diese zwei Geschäftsfälle werden in jeweils eigenen Positionen dargestellt. Die Auswirkungen dieser Anpassung der Zahlen der Vergleichsperiode werden in den mit Restatement bezeichneten Tabellen durch Gegenüberstellung der Berichtszahlen und der aufgrund der Standard-Änderungen angepassten Zahlen (Restatement) gezeigt.

KONZERNRECHNUNG

Auswirkungen auf die konsolidierte Erfolgsrechnung	2013
Personalaufwand	-142
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	-142
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-142
Gewinn vor Steuern (EBT)	-142
Steueraufwand	27
Gewinn	-115
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	-115
Davon nicht-beherrschende Anteile	0
Gewinn je Aktie in CHF	13.12
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12.32
Auswirkungen auf die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	2013
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden	
- Veränderung Personalvorsorge	1 697
- Steuereffekte	-331
Sonstiges Ergebnis	1 366
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	1 366
Davon nicht-beherrschende Anteile	0
Gesamtergebnis	1 366
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	1 366
Davon nicht-beherrschende Anteile	0
Auswirkungen auf die konsolidierte Bilanz	31.12.2013
Latente Steuerguthaben	-144
Total Anlagevermögen	-144
Total Aktiven	-144
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	741
Total langfristiges Fremdkapital	741
Total Fremdkapital	741
Gewinnreserven	-596
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	-596
Davon nicht-beherrschende Anteile	0
Total Eigenkapital	-596
Total Passiven	144

Einfluss Restatement auf die konsolidierte Erfolgsrechnung 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Personalaufwand	-17 958	-179	-18 137
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	118 696	-179	118 517
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	117 376	-179	117 197
Gewinn vor Steuern (EBT)	93 653	-179	93 474
Steueraufwand	-17 613	34	-17 579
Gewinn	76 039	-145	75 894
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	76 323	-145	76 178
Gewinn je Aktie in CHF	12.33	0.02	12.30
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	11.58	0.02	11.56

Einfluss Restatement auf die konsolidierte Gesamtergebnisrechnung 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Gewinn	76 039	-145	75 894
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden			
– Veränderung Personalvorsorge	0	-745	-745
– Steuereffekte	0	141	141
Gesamtergebnis	74 656	-749	73 907
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	74 939	-749	74 190

Einfluss Restatement auf die konsolidierte Bilanz per 31.Dezember 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Latente Steuerguthaben	5 091	434	5 525
Total Aktiven	2 518 994	434	2 519 428
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	957	2 296	3 253
Gewinnreserven	575 709	-1 862	573 847
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	1 197 514	-1 862	1 195 652
Nicht-beherrschende Anteile	3 466	0	3 466
Total Eigenkapital	1 200 980	-1 862	1 199 118
Total Passiven	2 518 994	434	2 519 428

Einfluss Restatement auf die konsolidierte Bilanz per 1.Januar 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Latente Steuerguthaben	4 647	259	4 907
Total Aktiven	2 477 939	259	2 478 199
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	1 691	1 372	3 063
Gewinnreserven	501 316	-1 112	500 204
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	1 174 183	-1 112	1 173 071
Total Eigenkapital	1 174 183	-1 112	1 173 071
Total Passiven	2 477 939	259	2 478 199

KONZERNRECHNUNG

Einfluss Restatement auf die konsolidierte Geldflussrechnung 2012

	Berichtet	Anpassung	Restated
Gewinn vor Steuern	93 653	-179	93 474
Veränderung			
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	-734	145	-589
Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung	-12 536	34	-12 502

Einfluss Restatement auf den konsolidierten Eigenkapitalnachweis

	Berichtet	Anpassung	Restated
Stand 31.12.2011 / 01.01.2012	1 174 183	-1 112	1 173 071
Übrige Gewinnreserven	510 579	-1 112	509 466
Gewinn 2012	76 039	-145	75 894
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	76 323	-145	76 178
Personalvorsorge:			
- Veränderung	0	-745	-745
- Steuereffekt	0	141	141
Sonstiges Ergebnis	-1 384	-604	-1 988
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	-1 384	-604	-1 988
Gesamtergebnis	74 656	-749	73 907
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	74 939	-749	74 190
Stand 31.12.2012 /			
01.01.2013	1 197 514	-1 861	1 195 652
Übrige Gewinnreserven	586 355	-1 861	584 493

2.4 Veröffentlichte, aber noch nicht angewendete Standards/Interpretationen

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, werden aber erst später in Kraft gesetzt, und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo wurden noch nicht systematisch analysiert, sodass die erwarteten Effekte, wie sie am Fusse der Tabelle offen gelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Konzernleitung darstellen.

Standard/Interpretation	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo (Geschäftsjahr)		
Änderungen zu IAS 32	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten – Änderungen der Vorschriften in Bezug auf die Saldierung von Finanzinstrumenten	*	1. Januar 2014	Geschäftsjahr 2014
Änderungen zu IAS 36	Angaben zum erzielbaren Betrag von nicht-finanziellen Vermögenswerten	*	1. Januar 2014	Geschäftsjahr 2015
Änderungen zu IAS 39	Novation von Derivaten und Fortführung von Sicherungsbeziehungen	*	1. Januar 2014	Geschäftsjahr 2014
Änderungen zu IAS 19	Arbeitnehmerbeiträge	**	1. Juli 2014	Geschäftsjahr 2015
Änderungen zu IFRSs 2010 - 2012	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2010 – 2012	*	1. Juli 2014	Geschäftsjahr 2015
Änderungen zu IFRSs 2011 - 2013	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2011 – 2013	*	1. Juli 2014	Geschäftsjahr 2015
IFRS 9	Finanzinstrumente	***	offen	offen

* Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet

** Die Auswirkungen werden durch Mobimo zur Zeit analysiert

*** Der Standard tritt frühestens am 1. Januar 2017 in Kraft, die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht zuverlässig bestimmbar

2.5 Zusammenfassung wesentlicher Grundsätze der Rechnungslegung

Konsolidierungskreis und -methoden

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei welchen die Mobimo Holding AG direkt oder indirekt die Kontrolle ausübt. Kontrolle über eine Gesellschaft liegt dann vor, wenn Mobimo schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dieser Gesellschaft ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese Renditen besitzt. Zusätzlich muss Mobimo die Fähigkeit haben, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über die Gesellschaft zu beeinflussen (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 Zwischengewinne auf den konzerninternen Transaktionen und Beständen werden eliminiert. Unrealisierte Verluste auf konzerninternen Transaktionen werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, es besteht der Nachweis für eine Wertminderung.

Die Kapitalkonsolidierung zum 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 Wertminde rungstest 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 Gemeinschaftsunternehmen (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 2013 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 bilanziert, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen. 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 Neubauprojekte, bei welchen Mobimo die Realisation von Wohneigentum übernimmt und dieses anschliessend wieder veräußert. Ebenfalls in der Promotion werden Liegenschaften geführt, die Mobimo im Rahmen von Projekten für das Geschäftsfeld Investitionen Dritte erworben hat und für welche 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 Promotions).

Anlageliegenschaften

Diese Liegenschaften werden im Sinne von IAS 40 als Renditeliegenschaften klassifiziert. Mobimo unterscheidet dabei die folgenden Kategorien von Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften):

Geschäftsliegenschaften

Dabei handelt es sich um Objekte (erworrene oder selbst erstellte), welche über einen längeren Zeitraum gehalten und erwirtschaftet werden und seitens Mobimo nicht zu Wohnzwecken an Private vermietet werden. Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindex erhöht werden können.

Wohnliegenschaften

Dabei handelt es sich um Objekte (erworbenen oder selbst erstellte), welche über einen längeren Zeitraum gehalten und bewirtschaftet werden und an Private als Wohnräume vermietet werden. Miet erhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel u. a. an den Hypothekarzinssatz (Referenzzinssatz) gebunden.

Bei gemischter Verwendung werden Liegenschaften deren Mieterräge zu mehr als 50% aus der Vermietung von Wohnungen resultieren als Wohnliegenschaften und folglich Liegenschaften deren Mieterräge zu mehr als 50% aus der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten stammen als Geschäfts liegenschaften ausgewiesen.

Entwicklungs liegenschaften

Darin enthalten sind Liegenschaften mit baulichen Mängeln oder grossem Leerstand, der sich ohne umfassende bauliche Massnahmen nicht nachhaltig wieder unter 10% senken lässt. Für diese Liegenschaften werden Renovations- bzw. Umnutzungspläne entwickelt. Basierend auf diesen Plänen erfolgt anschliessend entweder die Umklassierung in die Anlageliegenschaften im Bau, zu den Promotionen oder zurück in die Geschäfts- bzw. Wohnliegenschaften. Baulandreserven, deren künftige Nutzung noch nicht feststeht, sind ebenfalls als Entwicklungs liegenschaften klassiert.

Anlageliegenschaften im Bau

Der Kategorie Anlageliegenschaften in Bau werden die Liegenschaften zugewiesen, sobald eine Bau bewilligung vorliegt und in naher Zukunft mit dem Bau gestartet wird. Nach der Fertigstellung erfolgt die Umgliederung in die Wohn- oder Geschäfts liegenschaften.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Liegenschaften zu den Fair Values bewertet. Dafür erfolgt auf den Bilanzstichtag eine Bewertung durch den unabhängigen Liegenschaftsexperten Wüest & Partner. Die Fair Values werden auf Basis von IFRS 13 bestimmt (vgl. Erläuterung 20. «Anlageliegenschaften»).

Sachanlagen

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

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 Finanzierungleasing einzustufen sind.

Zahlungen für operatives Leasing werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst.

Immaterielle Anlagen

In den immateriellen Anlagen führt Mobimo die Kategorien Kaufrechte/Bauprojekte sowie Software. Bei Kaufrechten erwirbt Mobimo mittels Zahlung das Recht auf den Erwerb eines Grundstücks. Als Bauprojekte werden Entwicklungsleistungen Dritter und eigene Leistungen für Projekte des Anlagevermögens erfasst, bei welchen zwar eine vertragliche Grundlage über den Erwerb der Grundstücke besteht, das Grundstück aber noch nicht in Eigentum übergegangen ist. Die Kategorie Software umfasst erworben betriebliche Software. Die immateriellen Anlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Software wird über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren amortisiert.

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 eingebrochen 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 bewertet, welche in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeiten entsprechen.

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten bestehen aus einer ausstehenden Wandelanleihe, einer Anleihe 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 dem Fair Value der Finanzverbindlichkeit 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 bilanzierten 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 gesicherten 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 wird der Marktwert der Planaktiven abgezogen. Die Vorsorgekosten, welche erfolgswirksam erfasst werden, umfassen den laufenden Dienstzeitaufwand, den nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand, Gewinne und Verluste aus Planabgeltungen und den Netto-Zinsaufwand. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen sind Bestandteil des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwandes. Der Netto-Zinsaufwand entspricht dem Betrag, welcher sich ergibt, wenn man den Diskontsatz mit der Nettovorsorgeverpflichtung zu Beginn des Geschäftsjahres multipliziert. Neubewertungen, welche versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aufgrund von Annahmeänderungen und Erfahrungsabweichungen sowie den Vermögensertrag abzüglich der Beträge umfassen, welche im Nettozinsaufwand enthalten sind, werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

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.

KONZERNRECHNUNG

Eigene Aktien

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

Ertragsrealisation

Die Erträge aus der Vermietung von Anlageliegenschaften beinhalten die Nettomieterträge, d.h. die Sollmieterträge abzüglich der Mieten, die auf Leerstände entfallen. 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 Gesamtauflaufzeit 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 zum 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 zum 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, Grundstücksgewinnsteuern auf getätigten Liegenschaftenverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern werden gemäss der Balance-Sheet-Liability-Methode auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. 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.

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 ist für die langfristige und strategische Entwicklung der Anlageliegenschaften verantwortlich. Das Team beurteilt die optimale Nutzung der Wohn-, Geschäfts- und Büroliegenschaften laufend, setzt Veränderungen um undwickelt Käufe und Verkäufe ab. Zu den Aufgaben dieses Geschäftsbereichs gehören im Weitern die Bewirtschaftung und die Vermarktung der Anlageliegenschaften sowie die Mieterbetreuung.

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. Anderseits sind in der Geschäftssparte Entwicklung auch Bauland, Anageliegenschaften im Bau sowie fertiggestellte Liegenschaften enthalten, die für die Überführung in das Portfolio der Anageliegenschaften bestimmt sind. Diese Anageliegenschaften wurden mit baulichen Mängeln oder grossem Leerstand eingekauft. Sobald der Leerstand einer Entwicklungslegenschaft nachhaltig unter 10% sinkt, erfolgt auf den 1. Januar des Folgejahres eine Umgliederung von den Entwicklungslegenschaften in die Anageliegenschaften (und damit in das Segment Portfoliomanagement). Anageliegenschaften 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 Anageliegenschaften in die Entwicklungslegenschaften umgegliedert. Ebenfalls enthalten sind die Projekte des 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 Überleitungsposten ausgewiesen.

Die Segmentaktiven umfassen Promotionen, Anageliegenschaften, 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 5 ersichtlich.

KONZERNRECHNUNG

Segmentinformationen 2013

Alle Beträge in TCHF	Portfolio-management	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	84 634	10 504	95 138		95 138
Erfolg aus Neubewertung	22 886	2 326	25 212		25 212
Ertrag aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen		214 509	214 509		214 509
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5 018	2 099	7 117		7 117
Sonstige Erlöse	602	0	602		602
Total Segmentertrag	113 140	229 438	342 578		342 578
Segmentergebnis EBIT¹	91 981	28 859	120 839	-1 482	119 358
Finanzergebnis					-21 080
Gewinn vor Steuern (EBT)					98 278
Steuern					-16 673
Gewinn					81 605
Promotion (Liegenschaften)		252 553	252 553		252 553
Anlageliegenschaften	1 560 905	214 130	1 775 035		1 775 035
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 797		16 797		16 797
Anlageliegenschaften im Bau		327 500	327 500		327 500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 850	1	3 851		3 851
Total Segmentaktiven	1 581 552	794 184	2 375 736		2 375 736
Nicht zugeteilte Aktiven				332 730	332 730
Total Aktiven					2 708 466
Abschreibungen und Amortisationen	-714	-838	-1 551		-1 551
Investitionen in Anlagevermögen	28 354	99 543	127 897	2 222	130 118

¹ Das Überleitungs-EBIT entspricht den Entschädigungen für den Verwaltungsrat

Segmentinformationen 2012 (Restated)

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 und Dienstleistungen		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 EBIT¹	91 921	26 704	118 625	-1 428	117 197
Finanzergebnis					-23 723
Gewinn vor Steuern (EBT)					93 474
Steuern					-17 579
Gewinn					75 894
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 zugeteilte Aktiven				160 389	160 389
Total Aktiven					2 519 428
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

4. Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Geschäftsjahr 2013 wurde mittels des Erwerbs der Aktien der TRM-Immobilien AG die Liegenschaft Olten, Aarepark 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. Die TRM-Immobilien AG wurde in der Folge in die Mobimo AG fusioniert.

Im Vorjahr 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-Rond 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 2012 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. In der Folge wurde die Ruf Immobilien AG in die Mobimo AG fusioniert.

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

5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

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

	2013	2012
Geschäfts liegenschaften	73 691	73 152
Wohnliegenschaften	20 491	19 027
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	94 182	92 179
Promotion ¹	956	586
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	95 138	92 765
Geschäfts liegenschaften	12 202	9 978
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	389	264
Wohnliegenschaften	3 335	2 568
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	62	31
Aufwand Anlageliegenschaften	15 987	12 841
Vermietete Liegenschaften Promotion	221	73
Debitorenverlust Promotion	22	24
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	16 230	12 937
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	78 909	79 828

Der Mietertrag enthält die Nettomietzinserträge, d.h. die eingegangenen Mietzinse. Die Zunahme im 2013 im Vergleich zum Vorjahr begründet sich hauptsächlich aus Erstvermietungen der im Laufe des Vorjahres und des aktuellen Jahres fertiggestellten Liegenschaften oder erworbenen Liegenschaften.

Der direkte Aufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung (inkl. Hauswartentschädigung) stehenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwälzt wurden. Die Aufwandquote von 17% liegt infolge höherer Unterhaltskosten über dem Vorjahreswert von 14%.

6. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen

	2013	2012
Verkaufserlöse der verkauften Promotionen und Dienstleistungen	214 509	151 954
Buchwerte und Aufwand der verkauften Promotionen und Dienstleistungen	181 238	129 576
Veränderungen von Wertberichtigungen	1 650	638
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	182 888	130 214
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	31 621	21 740

Im Berichtsjahr wurden 194 Wohnungen zu Eigentum übertragen. Zusätzlich ist im Erfolg der Verkauf des Projekts Olten, Aarepark enthalten. Details zu den verkauften Promotionen sind in Erläuterung 18 ersichtlich.

¹ Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

KONZERNRECHNUNG

7. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

	2013	2012
Verkaufserlös Anlageobjekte	37 202	187
Anlagewert	-29 940	-311
Verkaufskosten	-145	0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	7 117	-124

Details zu den verkauften Objekten sind in Erläuterung 20 ersichtlich.

8. Personalaufwand

	2013	2012
Gehälter	12 737	11 734
Erfolgsbeteiligung (Geschäftsleitung / Mitarbeiter)	2 499	2 122
Sozialversicherung	1 214	1 148
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	188	175
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	989	269
Entschädigung Verwaltungsrat	1 482	1 428
Externe Weiterbildungskosten	241	143
Sonstiger Personalaufwand	1 312	1 118
Total Personalaufwand	20 663	18 137
Personalbestand per 31. Dezember (Vollzeitstellen)	95,8	85,2
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	90,1	82,9

Im Vorjahr war der Aufwand für leistungsorientierte Personalvorsorgepläne beeinflusst durch den positiven Effekt von CHF 0,6 Mio. im nachzuverrechnenden Dienzeitaufwand, der sich durch die Senkung des Umwandlungssatzes ergab (vgl. Erläuterung 29).

9. Betriebsaufwand

	2013	2012
Raumkosten	143	172
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	128	121
Kapitalsteuern	513	727
Sonstiger Betriebsaufwand	5 344	4 925
Total Betriebsaufwand	6 128	5 945

10. Verwaltungsaufwand

	2013	2012
Beratungsaufwand	2 105	1 945
Beratungsaufwand gegenüber nahestehenden Personen	233	392
Sonstiger Verwaltungsaufwand	345	226
Total Verwaltungsaufwand	2 684	2 563

Für weitere Details zu den Leistungen Nahestehender vgl. Erläuterung 39

11. Abschreibungen und Amortisationen

	2013	2012
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	479	359
Abschreibungen auf selbstgenutzten Liegenschaften	824	783
Amortisationen auf immateriellen Anlagen	248	178
Total Abschreibungen und Amortisationen	1 551	1 320

Die Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen bestehen aus den ordentlichen Abschreibungen für Fahrzeuge, Mobilier und Hardware. Die Abschreibungen auf selbstgenutzten Liegenschaften umfassen die ordentlichen Abschreibungen der Liegenschaften Küsnacht, Seestrasse 59 und Aarau, Buchserstrasse 27 sowie der selbstgenutzten Teile der Liegenschaften Rue de Genève 7 sowie Rue de Côtes-de-Montbenon 16 in Lausanne.

KONZERNRECHNUNG

12. Finanzerfolg

	2013	2012
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	387	551
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	2	104
Total Zinsertrag	389	655
Dividendenerträge von Beteiligungen	107	107
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	3 886	0
Gewinn aus Veräusserung von Finanzanlagen	0	58
Sonstige Erträge	1	5
Total Finanzertrag	4 383	825
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-26 359	-27 029
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	0	-135
Sonstige Finanzaufwendungen	-561	-285
Total Finanzaufwand	-26 920	-27 449
Total Finanzerfolg	-22 537	-26 624

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Baukreditzinsen von total CHF 4,9 Mio. (Vorjahr CHF 4,6 Mio.) unter Promotion und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 2,72% (Vorjahr 3,00%).

13. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
Total Aufwand für laufende Steuern	8 255	8 443
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	13 759	10 590
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-174	-196
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-5 167	-1 258
Total Aufwand für latente Steuern	8 418	9 136
Total Aufwand für Ertragsteuern	16 673	17 579

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 1,4 Mio.) für Ertragssteuern aus den Vorperioden enthalten. Bei der Berechnung der laufenden Ertragssteuern gelangen die effektiv gültigen Steuersätze zur Anwendung.

Im Aufwand für laufende Steuern sowie im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) enthalten sind laufende Steueraufwendungen von CHF 3,9 Mio. (Vorjahr laufende Steuererträge von CHF 0,3 Mio.) aus der Berücksichtigung der Gewinne der als Cash-Flow Hedging eingestuften Finanzinstrumente (Swaps).

Bezüglich der latenten Steuern sowie der im sonstigen Ergebnis erfassten latenten Steuern siehe Erläuterung 30.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2013	2012
Konzernergebnis vor Steuern	98 278	93 474
Anwendbarer Steuersatz	25 %	25 %
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	24 569	23 368
Steuerlich nicht wirksame Aufwände	98	281
Bildung / Auflösung laufender Steuern für Vorjahre	477	1 417
Verrechnete steuerliche Verlustvorträge	0	-213
Aufwände / Erträge, die zu einem tieferen / höheren Steuersatz wirksam sind	-3 157	-5 553
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-5 160	-1 258
Übrige Effekte	-154	-463
Total Steuern	16 673	17 579

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 Grundstücksgewinnsteuer unterliegen, mit Steuersätzen von bis zu 35% besteuert werden.

KONZERNRECHNUNG

14. Gewinn je Aktie

Der «unverwässerte» Gewinn je Aktie wurde berechnet aus dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Gewinn im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien.

Der «verwässerte» Gewinn je Aktie ergibt sich aus dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Gewinn im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien unter Berücksichtigung der Effekte aus sämtlichen potenziellen Aktien aus Optionen und Wandlungen.

	2013	2012
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	6 200 169	6 168 351
+ Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	3 422	25 716
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien	5 257	-2 283
= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 208 848	6 191 784
Effekt der ausstehenden Optionen:		
+ Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	4 835	11 548
	-697	-1 542
+ Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	810 880	819 461
= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	7 023 866	7 021 251
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	81 580	76 178
	-25 262	-36 921
+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	6 315	9 230
= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	62 634	48 486
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	81 580	76 178
+ Effekt aus Verzinsung Wandelanleihe in TCHF	5 530	5 440
	-431	-424
= Gewinn nach Eliminationen aus Wandelanleihe in TCHF	86 679	81 193
Gewinn exkl. Neubewertung, exkl. Effekte aus Wandelanleihe in TCHF	67 733	53 502
Gewinn je Aktie in CHF	13.14	12.30
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12.34	11.56
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	10.09	7.83
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9.64	7.62
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	6 212 330	6 200 169
+ Anzahl ausstehender Optionen	3 730	9 295
+ Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	810 880	810 880
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	7 026 940	7 020 344
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 237 577	1 195 652
+ Schuldkomponente Wandelanleihe	167 666	165 719
+ Latente Steuern auf Wandelanleihe	77	230
+ Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	108	270
= Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 405 429	1 361 871
NAV je Aktie in CHF	199.21	192.84
NAV je Aktie verwässert in CHF	200.01	193.99

15. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben.

Von den CHF 203,5 Mio. (Vorjahr CHF 97,6 Mio.) flüssigen Mitteln sind alle frei verfügbar. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,03% (Vorjahr 0,05%).

16. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2013	2012
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	1	0
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	4 790	4 951
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	139	124
Abzuglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	-1 079	-1 056
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 851	4 019

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

	2013	2012
Forderungen nicht fällig	3 704	3 862
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	75	51
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	49	30
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	23	76
Total	3 851	4 019

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

	2013	2012
Einzelwertberichtigungen		
Bestand per 1. Januar	1 056	914
Veränderung Wertberichtigungen	23	142
Bestand per 31. Dezember	1 079	1 056

Es bestehen am Abschlussstichtag keine Pauschalwertberichtigungen. Im Berichtsjahr wurden Einzelwertberichtigungen im Betrage von TCHF 23 gebildet (Vorjahr TCHF 142). Aufgrund von Erfahrungswerten erwartet Mobimo keine zusätzlichen Ausfälle.

17. Sonstige Forderungen

	2013	2012
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	54	1 353
Forderungen WIR	325	394
Anzahlungen Landkäufe	6 159	3 437
Forderungen gegenüber Nahestehenden	57	1
Steuerliche Sicherstellungen (Grundstücksgewinnsteuer)	13 137	12 918
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	68 710	4 478
Total sonstige Forderungen	88 442	22 581

Die Position Übrige Forderungen gegenüber Dritten enthält CHF 66,1 Mio. (Vorjahr CHF 4,3 Mio.) als Sicherheiten zugunsten von Banken verpfändeter flüssiger Mittel.

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

KONZERNRECHNUNG

18. Promotion (Liegenschaften)

	2013	2012
Bauland / Entwicklungsprojekte	89 317	81 529
Immobilien im Bau	75 137	155 987
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	88 099	108 952
Total Promotion	252 553	346 467

Im Berichtsjahr wurde Bauland in Olten, Aarepark erworben sowie die Liegenschaft Aarau, AQA (Baufeld 4 – Torfeld Süd) aus den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Das Bauland Olten, Aarepark konnte im Laufe des Geschäftsjahres nach der Entwicklung eines Bauprojekts an einen Drittinvestor verkauft werden. In Langenthal hat die Mobimo einen Kaufvertrag für ein Grundstück abgeschlossen. Die Eigentumsübertragung wird erst mit dem Vorliegen der Baubewilligung vollzogen, die entsprechenden Entwicklungskosten wurden aktiviert.

Durch den Baustart im Berichtsjahr sind die Projekte Meilen, Feldgüetliweg 143/145 aus dem Bauland sowie Zürich, Badenerstrasse 595 welches im Vorjahr als Umwandlungsobjekt in den fertig erstellten Liegenschaften geführt wurde, als Immobilien im Bau klassiert. Im Laufe des Jahres wurden die Projekte Horgen, Stöckerstrasse 40 – 42 (Wisental II), Zürich Turbinenstrasse Baufeld A und Zürich, Turbinenstrasse Baufeld B fertiggestellt. Insgesamt wurden im Rahmen dieser drei Projekte 187 Wohnungen zum Verkauf erstellt. 183 dieser 187 Wohnungen waren per 31. Dezember 2013 zu Eigentum übertragen.

Als Umwandlungsobjekte wurden die Liegenschaften Uetikon, Tramstrasse 12/Bergstrasse 144/146/148 und Weggis, Luzernerstrasse 24/26 erworben. Bei den bereits in den Vorjahren fertig erstellten Projekten Adliswil, Wilacker I und Adliswil, Wilacker II konnten die letzten, insgesamt sechs, nicht übertragenen Wohnungen sowie bei Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) vier Wohnungen und bei Zürich, Hinterbergstrasse 53 die letzte Wohnung im Berichtsjahr zu Eigentum übertragen werden.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 2,30 Mio. (Vorjahr CHF 0,65 Mio.) für noch nicht verkaufte Objekte. Der Buchwert dieser zum geschätzten Nettoveräußerungswert bewerteten Einheiten beträgt CHF 10,1 Mio. (Vorjahr 2,3 Mio.).

19. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2013	2012
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber Dritten	485	3 320
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber assoziierten Unternehmen	171	205
Sonstige Posten	2 733	331
Sonstige Posten gegenüber Nahestehenden	49	25
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	3 438	3 881

20. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2013	Geschäfts- liegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	2013 Total
Verkehrswert am 1. Januar	1 160 546	380 440	206 682	244 250	1 991 918
Anlagekosten					
Bestand am 1. Januar	1 000 753	317 277	207 759	231 812	1 757 601
Zugänge aus Käufen	0	20 556	10 319	0	30 875
Zugänge aus Investitionen	4 295	256	10 133	76 700	91 384
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	2 390	2 390
Aktivierung / Auflösung von Mietanreizen	2 469	0	0	0	2 469
Abgänge	-4 574	-5 673	-13 671	0	-23 918
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	-14 257	0	-14 257
Transfer von / zu Sachanlagen	-751	0	0	0	-751
Transfer zwischen Kategorien	-23 051	-1 562	22 039	2 574	0
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember	979 141	330 855	222 322	313 476	1 845 793
Neubewertung					
Total am 1. Januar	159 793	63 163	-1 078	12 438	234 317
Höherbewertungen ¹	13 903	22 057	5 457	6 471	47 889
Tieferbewertungen ¹	-12 894	-181	-4 716	-4 885	-22 676
Abgänge ²	-2 453	-5 147	1 577	0	-6 023
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	3 236	0	3 236
Transfer zwischen Kategorien	12 667	0	-12 667	0	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember	171 017	79 892	-8 191	14 024	256 742
Verkehrswert am 31. Dezember	1 150 158	410 747	214 130	327 500	2 102 535
Brandversicherungswert					1 751 825

¹ Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per Ende des Berichtsjahres im Bestand der Anlageliegenschaften befinden

² In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten

KONZERNRECHNUNG

2012	Geschäfts- liegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	2012 Total
Verkehrswert am 31. Dezember	1 116 710	335 261	200 623	182 964	1 835 558
Anlagekosten					
Bestand am 1. Januar	972 170	289 161	196 738	180 007	1 638 076
Zugänge aus Käufen	437	0	0	23 142	23 579
Zugänge aus Investitionen	6 007	3 824	12 961	81 233	104 025
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	2 674	2 674
Abgänge	-256	0	0	0	-256
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	-9 835	0	0	-9 835
Transfer von / zu Sachanlagen	-661	0	0	0	-661
Transfer zwischen Kategorien	23 056	34 128	-1 939	-55 244	0
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember	1 000 753	317 277	207 759	231 812	1 757 601
Neubewertung					
Total am 1. Januar	144 540	46 100	3 886	2 957	197 482
Höherbewertungen	22 248	13 665	1 736	16 285	53 934
Tieferbewertungen	-9 744	0	-6 688	-613	-17 045
Abgänge	-55	0	0	0	-55
Transfer zwischen Kategorien	2 804	3 398	-11	-6 191	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember	159 793	63 163	-1 078	12 438	234 317
Verkehrswert am 31. Dezember	1 160 546	380 440	206 682	244 250	1 991 918
Brandversicherungswert					1 773 996

Im Berichtsjahr wurden für CHF 30,9 Mio. folgende neue Grundstücke oder Anlageliegenschaften erworben:

Kriens, Mattenhof I (Bauland, zusätzliche Landparzelle)	Entwicklungsliegenschaft
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9, 13, 15	Wohnliegenschaft
Lausanne, Rue des Fontenailles 1 (zusätzlicher Liegenschaftsteil)	Wohnliegenschaft
Zürich, Hohlstrasse 485 / 501; Albulastrasse 30–40 / 44 / 44c / 46 (zusätzliche Liegenschaft)	Entwicklungsliegenschaft

Aus dem Verkauf von vier Anlageliegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 37,2 Mio. resultierte ein Gewinn von CHF 7,1 Mio. (vgl. Erläuterung 7). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Aarau, Baufeld 1 – Torfeld Süd	Entwicklungs liegenschaft
Lausanne, Rue des Côtes-de Montbenon 11 / 24	Entwicklungs liegenschaft
Zürich, Schifflände 6; Kruggasse 1	Geschäfts liegenschaft
Zürich, Wettingerwies 7; Zeltweg	Wohnliegenschaft

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Aarau, Industriestrasse 28 / Torfeldstrasse Parkhaus (vormals Baufeld 3)	Geschäfts liegenschaften
Aarau, Baufeld 4 – Torfeld Süd	Promotion
Kriens, Mattenhof II (Vorjahr Teil der Liegenschaft Kriens, Sternmatt 6)	Entwicklungs liegenschaften
Teilfläche von Kriens, Sternmatt 6 an Kriens, Mattenhof I	Entwicklungs liegenschaften
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Teilflächen)	Anlageliegenschaften im Bau
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Entwicklungs liegenschaften
Regensdorf, Althardstrasse 10	Geschäfts liegenschaften
Zürich, Letzigraben 134 – 136	Entwicklungs liegenschaften

Angaben zur Bewertung

Für das Geschäftsjahr 2013 wurden die Anlageliegenschaften erstmals nach den Bestimmungen des Standards IFRS 13 bewertet. Der Fair Value wird darin als der Preis definiert, den man in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management die höchste und beste Verwendung (highest and best use) durch einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann (für die Unterschiede zu den bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Bewertungsregeln gemäss IAS 40 vgl. Erläuterung 2.3 Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IFRS 13»). Gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 werden die Bewertungstechniken, je nachdem, inwieweit der Fair Value auf beobachtbaren Inputfaktoren beruht, in drei Stufen (sog. «Fair-Value-Hierarchie») eingeteilt.

- Stufe 1: Bewertungen, die sich aus nicht angepassten, kotierten Preisen ergeben
- Stufe 2: Bewertungen basieren auf Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um auf aktiven Märkten kotierte Preise handelt, die sich aber direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: Die Inputfaktoren der Bewertungen basieren nicht auf beobachtbaren Marktdaten.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Bei Entwicklungs- und Liegenschaften im Bau sind dabei auch die noch anfallenden Baukosten bis zur Fertigstellung zu berücksichtigen. Für jede Liegenschaft erfolgt die Diskontierung in Abhängigkeit der individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. Die Fair-Value-Schätzungen per 31. Dezember 2013 und 2012 wurden durch die Wüest & Partner AG, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Liegenschaftsbewerter, erstellt. Da die für die Bewertungen wesentlichen Inputfaktoren wie z.B. Diskontsätze, Marktmieten respektive Nettoveräußerungserlöse oder strukturelle Leerstandsquoten in der Regel von Informationen aus weniger aktiven Märkten abgeleitet werden müssen, sind die Bewertungen aller Liegenschaften der Stufe 3 zuzuordnen.

Als wesentliche Inputfaktoren wurden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontsätze identifiziert. Bei Liegenschaften, die gemäss der Anforderung der höchsten und besten Verwendung anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden, bilden statt der Marktmieten die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen den wichtigsten Inputfaktor.

KONZERNRECHNUNG

Anlageklasse / Stufe / Bewertungsmethode	Fair Value 2013	Nicht beobachtbare Inputfak- toren	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2013
Geschäfts liegenschaften		Diskontsatz	3.80 % bis 5.40 % (4.59 %)
Stufe 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 109 bis CHF 1'199 (CHF 225)
DCF	1 150 158	Strukturelle Leerstandsquote	2.0 % bis 11.0 % (4.1 %)
Wohnliegenschaften		Diskontsatz	3.90 % bis 4.70 % (4.11 %)
Stufe 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 165 bis CHF 406 (CHF 292)
DCF	410 747	Strukturelle Leerstandsquote	1.0 % bis 3.1 % (1.9 %)
Entwicklungs liegenschaften		Diskontsatz	4.00 % bis 5.60 % (4.61 %)
Stufe 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 165 bis CHF 350 (CHF 236)
DCF	214 130	Strukturelle Leerstandsquote	2.0 % bis 3.7 % (10.0 %)
Anlageliegenschaften im Bau		Diskontsatz	4.10 % bis 4.90 % (4.36 %)
Stufe 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 205 bis CHF 418 (CHF 306)
DCF	327 500	Strukturelle Leerstandsquote	1.0 % bis 5.0 % (3.3 %)

Bei Liegenschaften, die gemäss der Anforderung der höchsten und besten Verwendung anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden (insgesamt vier Wohnliegenschaften), wurden unter Berücksichtigung entsprechender Investitionen Verkaufserlöse von durchschnittlich CHF 6 900 bis CHF 11 600 pro m² Wohnfläche eingesetzt. Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche Diskontsatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2013 4,46% (Vorjahr 4,63%) in einer Bandbreite von 3,8% bis 5,6% (Vorjahr 3,9% bis 8,0%).

Bei vier Wohnliegenschaften entspricht die Verwendung als Mietobjekte nicht der höchsten und besten Verwendung. Für die Bewertung wurde eine Umwandlung in Wohneigentum angenommen. Dies führte zu einem Mehrwert von CHF 9,7 Mio. bei einem Fair Value von CHF 130 Mio. dieser Liegenschaften. Die Strategie von Mobimo beinhaltet das Halten von Wohnliegenschaften zur Erwirtschaftung eines stabilen und nachhaltigen Einkommens aus Mieterträgen. Für diese wie für alle anderen Liegenschaften des Portfolios prüft Mobimo jedoch laufend die aktuelle Verwendung und entwickelt Strategien für deren optimale Nutzung. Da gemäss IFRS 13 neu auch zukünftige Ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung und der damit einhergehende Nutzen zu berücksichtigen sind, führte darüber hinaus die erstmalige Anwendung bei Geschäfts- und Entwicklungs liegenschaften zu einem Effekt von total CHF 3,8 Mio. (vgl. Erläuterung 2.3 Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IFRS 13»).

Sensitivitätsanalyse

Der Fair Value ist umso höher, je tiefer der Diskontsatz und die strukturelle Leerstandsquote und je höher die Marktmietpreise respektive die Verkaufserlöse sind. Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden, wobei die genannten Faktoren durch die Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein tiefes Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontsätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der Mobimo (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontsatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmern und kann nur in beschränktem Masse durch Mobimo beeinflusst werden.

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 2013 4,46%) würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2013 um 6,4 % bzw. um CHF 135 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2013 um 5,8% bzw. um CHF 122 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nebenstehenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontsatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF Mio.
-0.40	10,6%	223
-0.30	7,8%	164
-0.25	6,4 %	135
-0.20	5,1%	107
-0.10	2,5%	52
Durchschnittlicher Diskontsatz Bewertung 31.12.2013	0,0 %	-
0.10	-2,4 %	-50
0.20	-4,7 %	-99
0.25	-5,8 %	-122
0.30	-6,9 %	-145
0.40	-9,0 %	-190

Weitere Informationen zu den Bewertungsannahmen

Mieteinnahmen

Die Mietzinse fließen auf der Basis der vertraglich vereinbarten Konditionen in die Bewertung ein. 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 Wüst & 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 Mietzinse unter der ermittelten Marktmiete liegen. Unechte Optionen, die eine Anpassung der Mieten an das dannzumal marktübliche Mietzinsniveau vorsehen, werden wie oben dargestellt als Verträge mit befristeter Laufzeit beurteilt. Für Verträge mit unbefristeter Dauer, wie sie beispielsweise für Wohnnutzungen üblich sind, erfolgt die Anpassung an die ermittelten Mietpotenziale unter Würdigung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Für die Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüst & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Baukosten (Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau)

Die Baukostenschätzungen orientieren sich an den Investitionsrechnungen der einzelnen Projekte (sofern vorhanden) und werden einer unabhängigen Beurteilung unterzogen. Wenn die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmen bereits gesichert sind, werden diese in die Bewertung übernommen.

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 Diskontsätze werden anhand bekannter Handänderungen und Transaktionen empirisch gemessen und verifiziert.

KONZERNRECHNUNG

21. Sachanlagen

	Selbstgenutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2013 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	20 381	2 887	23 268
Zugänge	235	481	715
Abgänge	0	-1	-1
Transfer von Geschäftsliegenschaften	751	0	751
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	21 367	3 366	24 733
Abschreibungen			
Bestand am 1. Januar	-3 746	-1 466	-5 212
Zugänge	-824	-479	-1 303
Abgänge	0	1	1
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	-4 570	-1 945	-6 515
Nettobuchwert am 31. Dezember	16 797	1 421	18 218
Brandversicherungswert	15 894	1 825	17 719

In den selbstgenutzten Liegenschaften sind die Liegenschaften Küschnacht, Seestrasse 59 sowie ein Teil der Liegenschaft Lausanne, Rue de Genève 7 enthalten, die von der Mobimo Management AG als Verwaltungsgebäude genutzt werden. Ebenfalls darin enthalten ist ein Raum für kulturelle Aktivitäten in der Liegenschaft Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16. Die Liegenschaft Aarau, Buchserstrasse 27 wird neu als Projektbüro und Showroom für die Bauprojekte in Aarau, «AQA» verwendet, weshalb sie im Berichtsjahr aus den Geschäftsliegenschaften in die selbstgenutzten Liegenschaften umklassiert wurde. Die übrigen Sachanlagen setzen sich zusammen aus Mobilien, Fahrzeugen und Computer-Hardware. In den Sachanlagen sind keine Anlagen unter Finanzleasing enthalten.

	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 von 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

22. Immaterielle Anlagen

	Kaufrechte / Bauprojekte	Software	2013 Total
2013			
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	3 053	957	4 010
Zugänge	406	1 100	1 506
Bestand am 31. Dezember	3 459	2 058	5 517
Amortisation			
Bestand am 1. Januar	0	-384	-384
Zugänge	0	-248	-248
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	0	-633	-633
Nettobuchwert am 31. Dezember	3 459	1 425	4 884

Der Bestand Kaufrechte/Bauprojekte per 1. Januar 2013 stellt ein beurkundetes Kaufrecht für ein Grundstück in Merlischachen (SZ) dar. Die Zugänge im Berichtsjahr stellen aktivierte Entwicklungskosten für ein Bauprojekt in Zürich Oerlikon dar, bei denen Mobimo zwar eine vertragliche Grundlage für den Erwerb besitzt, aber noch nicht Eigentümerin der Liegenschaften ist.

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

KONZERNRECHNUNG

23. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

	2013	2012
Beteiligung Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	6 615	6 625
Beteiligung Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	16 530	16 162
Total	23 145	22 787

Beteiligung an Joint Ventures

Parking du Centre SA ist eine 50 %-Beteiligung der Mobimo. Parking du Centre SA ist als Joint Venture unter gemeinschaftlicher Führung mit der Vinci Park SA eine Betriebsgesellschaft für Parkhäuser in Lausanne. Die Gesellschaft ist als Aktiengesellschaft nach Schweizerischem Recht organisiert, weshalb Mobimo einen anteiligen Anspruch auf das Nettovermögen der Gesellschaft besitzt. Der Anteil an Parking du Centre SA wird bei Mobimo nach der Equity-Methode bilanziert. Die folgenden Werte zeigen die finanziellen Eckdaten des Joint Ventures, die an die Grundsätze der Konzernrechnung der Mobimo angepasst sind.

	2013	2012
Kurzfristige Aktiven	2 613	2 100
Langfristige Aktiven	55 525	56 500
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1 900	1 608
Langfristige Verbindlichkeiten	23 179	24 668
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:		
Flüssige Mittel	2 503	1 903
Finanzverbindlichkeiten	17 240	18 840
Umsatz	6 286	6 186
Abschreibungen	-975	-200
Finanzertrag	1	2
Finanzaufwand	-527	-665
Steueraufwand	-639	-535
Gewinn	1 334	2 815
Erhaltene Dividenden	300	0
Eigenkapital	33 059	32 324
Beteiligungsquote	50 %	50 %
Wert der Beteiligung	16 530	16 162

Beteiligung an assoziierten Gesellschaften

Flonplex SA ist eine Kinobetriebsgesellschaft in Lausanne, die mehrheitlich durch die Pathé Schweiz AG gehalten wird, während Mobimo eine Beteiligung von 40 % hält. Die Gesellschaft ist als Aktiengesellschaft nach Schweizerischem Recht organisiert, weshalb Mobimo einen anteiligen Anspruch auf das Nettovermögen der Gesellschaft besitzt. Der Anteil an Flonplex SA wird bei Mobimo nach der Equity-Methode bilanziert. Die folgenden Werte zeigen die finanziellen Eckdaten von Flonplex SA, die an die Grundsätze der Konzernrechnung der Mobimo angepasst sind.

	2013	2012
Kurzfristige Aktiven	2 645	4 150
Langfristige Aktiven	24 651	25 191
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8 647	2 639
Langfristige Verbindlichkeiten	2 112	10 140
Umsatz	11 211	12 501
Gewinn	1 976	3 733
Erhaltene Dividenden	800	200
Eigenkapital	16 538	16 562
Beteiligungsquote	40%	40%
Wert der Beteiligung	6 615	6 625

24. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
Darlehen an Dritte	40	80
Nicht konsolidierte Beteiligungen (zur Veräußerung verfügbar)	1 870	1 870
Total	1 910	1 950

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

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt verändert:

	2013	2012
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	1 950	2 218
Abgänge	-40	-268
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	1 910	1 950
Wertberichtigungen		
Bestand am 1. Januar	0	-65
Abgänge	0	65
Kumulierte Wertberichtigungen am 31. Dezember	0	0
Nettobuchwert am 31. Dezember	1 910	1 950

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.

KONZERNRECHNUNG

25. Finanzverbindlichkeiten

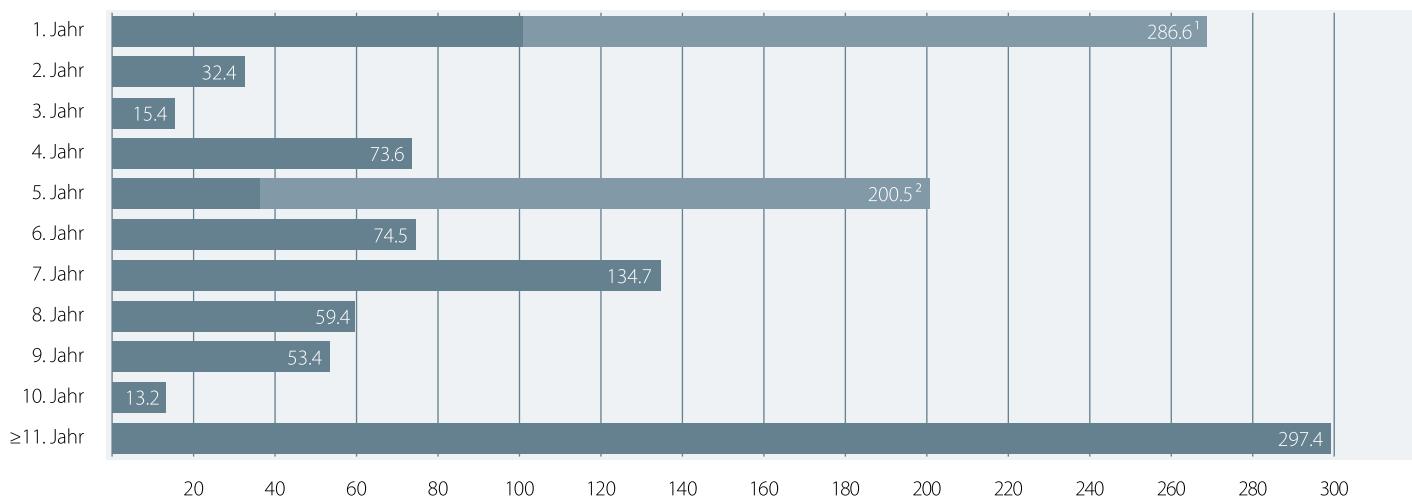
	31.12.2013	31.12.2012
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 010	4 551
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden ¹	114 937	64 188
Wandelanleihe	167 666	0
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	286 612	68 739
Hypotheken	790 322	828 449
Wandelanleihe	0	165 719
Anleihe	164 186	n/a
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	954 508	994 169
Total Finanzverbindlichkeiten	1 241 120	1 062 908

¹ Inkl. Baukredite auf Liegenschaften im Bau

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	31.12.2013	31.12.2012
Fällig innerhalb des ersten Jahres	286 612	68 739
Fällig innerhalb des zweiten Jahres	32 423	215 016
Fällig innerhalb des dritten Jahres	15 446	32 918
Fällig innerhalb des vierten Jahres	73 580	15 961
Fällig innerhalb des fünften Jahres	200 538	74 094
Fällig innerhalb des sechsten Jahres	74 496	36 867
Fällig innerhalb des siebten Jahres	134 662	82 211
Fällig innerhalb des achten Jahres	59 356	134 776
Fällig innerhalb des neunten Jahres	53 397	39 471
Fällig innerhalb des zehnten Jahres	13 229	53 476
Fällig innerhalb des elften Jahres und länger	297 382	309 380
Total Finanzverbindlichkeiten	1 241 120	1 062 908

Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 7,7 Jahre (Vorjahr 9,1 Jahre).

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

	31.12.2013	31.12.2012
bis zu einem Jahr	286 612	68 739
bis 2 Jahre	32 423	215 016
bis 3 Jahre	15 446	32 918
bis 4 Jahre	73 580	15 961
bis 5 Jahre	200 538	74 094
mehr als 5 Jahre	632 521	656 179
Total Finanzverbindlichkeiten	1 241 120	1 062 908

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. Zum 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 55 (Vorjahr TCHF 448). Per 31. Dezember 2013 und 2012 bestanden keine neuen solchen Refinanzierungsvereinbarungen, welche für Cash Flow Hedges verwendet wurden bzw. die abgesicherten Finanzverbindlichkeiten liegen bereits.

Mobimo hat zudem für Hypotheken im Betrag von CHF 208,8 Mio. (Vorjahr CHF 209,0 Mio.) separate Zinsabsicherungen (Swaps) abgeschlossen. Davon werden CHF 129,5 Mio. (Vorjahr CHF 129,7 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Der Fair Value dieser Instrumente mit positivem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 3,5 Mio. (Vorjahr CHF 0) und solche mit negativem Wiederbeschaffungswert CHF -0,6 Mio. (Vorjahr CHF -14,2 Mio.). Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 79,3 Mio. (Vorjahr CHF 79,3 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 -8,7 Mio. (Vorjahr CHF -12,6 Mio.). Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2013 CHF -5,9 Mio. netto (Vorjahr CHF -26,8 Mio.).

¹ In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten die Wandelanleihe mit einem Buchwert von CHF 167,7 Mio. (Nominalwert CHF 168,7 Mio.) mit Fälligkeit 30. Juni 2014 enthalten

² In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten die Obligationenanleihe mit einem Buchwert von CHF 164,2 Mio. (Nominalwert CHF 165 Mio.) mit Fälligkeit 29. Oktober 2018 enthalten

KONZERNRECHNUNG

In den kurzfristigen 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 infolge 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:

	31.12.2013	31.12.2012
Wandelanleihe vor Emissionskosten	170 910	170 910
Anteilige Emissionskosten	-3 732	-3 732
Amortisation Differenz Schuldkomponente / Rückzahlungsbetrag	6 671	4 724
Wandlung der Anleihe in Namenaktien	-6 183	-6 183
Wandelanleihe (Schuldkomponente)	167 666	165 719
Eigenkapitalkomponente vor Emissionskosten	4 090	4 090
	-89	-89
	-610	-610
Eigenkapitalkomponente bei Ausgabe	3 391	3 391
Zuwachs Eigenkapital durch Wandlung	6 183	6 183
Umwandlungsgebühren und Spitzenausgleich	-71	-71
Auflösung latente Steuern bei Wandlung	13	13
Eigenkapitalkomponente Wandlungen	6 125	6 125
Rückstellung für latente Steuern bei Ausgabe	610	610
Kumulierte Auflösung latente Steuern in Erfolgsrechnung	-520	-367
Auflösung latente Steuern Wandlung gegen Eigenkapital	-13	-13
Latente Steuerverbindlichkeit	77	230

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Obligationen gewandelt. In der Erfolgsrechnung ist nebst dem Nominalzinsaufwand von CHF 3,6 Mio. (Vorjahr CHF 3,5 Mio.) auch ein Aufwand von CHF 1,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,9 Mio) aus Amortisation enthalten, was einem Effektivzinssatz von 3,34% entspricht.

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten eine Anleihe enthalten, die am 29. Oktober 2013 mit folgenden Eckdaten ausgegeben wurde:

Volumen CHF 165 Mio.
Zinssatz 1,5% p.a., zahlbar jährlich am 29.10., erstmals am 29.10.2014
Laufzeit 5 Jahre (29.10.2013 - 29.10.2018)
Kotierung SIX Swiss Exchange
Valorennummer 22492349

1,5 %-Anleihe	
Nominalwert bei Emission	165 000
Emissionserlös	165 447
Emissionskosten	-1 289
Emissionserlös netto	164 158
Amortisation Emissionskosten	28
Bilanzwert 31.12.2013	164 186
Effektivzinssatz	1,61 %

In der Erfolgsrechnung sind ein Nominalzinsaufwand von CHF 0,4 Mio. und ein Aufwand aus Amortisationen von CHF 0,03 Mio. enthalten, was einem Effektivzinsatz von 1,61% entspricht.

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2013 CHF 1 171,0 Mio. fix (Vorjahr CHF 999,3 Mio.) und CHF 70,2 Mio. (Vorjahr CHF 63,5 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:

	2013 in %	2012 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	2,93	3,03
– variabel verzinsliche	0,67	–
Baukredite:		
– fix verzinsliche	–	–
– variabel verzinsliche	0,57	0,56
Total durchschnittlicher Zinssatz	2,72	3,00

26. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten von CHF 2,2 Mio. (Vorjahr CHF 1,4 Mio.) stellen im Berichts- und im Vorjahr im Umfang von 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.

27. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von CHF 16,5 Mio. (Vorjahr CHF 29,0 Mio.) stellen Reservationszahlungen der Käufer von Promotionsliegenschaften vor der Eigentumsübertragung dar.

KONZERNRECHNUNG

28. Passive Rechnungsabgrenzung

	2013	2012
Abgrenzungen Baufortschritt	3 263	6 357
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	1 714	1 689
Abgrenzungen für Leistungen an Naherstehende	690	805
Sonstige Posten	8 328	7 689
Total passive Rechnungsabgrenzungen	13 995	16 540

29. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Alle Mitarbeiter von Mobimo arbeiten in der Schweiz. Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz werden durch das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) geregelt. Mobimo hat sich daher für die obligatorische (gesetzliches Minimum) und überobligatorische Personalvorsorge gemäss BVG Sammelstiftungen angeschlossen, die als unabhängige rechtliche Einheiten organisiert sind. Planteilnehmer sind gegen die wirtschaftlichen Auswirkungen von Alter, Invalidität und Tod versichert. Die verschiedenen Leistungen sind in einem Reglement festgelegt, wobei das BVG Mindestleistungen vorschreibt. Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung werden von Arbeitgeber und Arbeitnehmer beglichen. Im Falle einer Unterdeckung können verschiedene Massnahmen beschlossen werden (zum Beispiel Anpassung der Pensionsusage durch Veränderung der Umwandlungssätze oder Erhöhung der laufenden Beiträge). Das BVG regelt, wie Arbeitnehmer und Arbeitgeber allfällige Sanierungsmassnahmen gemeinsam tragen. Weil Mobimo somit zu Sanierungsleistungen verpflichtet werden kann, qualifizieren die obligatorische Personalvorsorge und der Sparprozess der überobligatorischen Personalvorsorge 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 Erfolgssrechnung belastet.

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

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	2013	2012
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	23 956	22 397
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	940	771
Zinsaufwendungen	475	598
Arbeitnehmerbeiträge	769	728
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-1 339	-1 386
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste		
– Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen	0	443
– Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen	-1 426	1 202
– Effekt aus erfahrungsbedingte Anpassungen	51	-232
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	-565
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode	23 425	23 956

Veränderung des Planvermögens	2013	2012
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	20 704	19 335
Zinsertrag	425	535
Arbeitgeberbeiträge	868	824
Arbeitnehmerbeiträge	769	728
Ein- / ausbezahlte Leistungen	-1 339	-1 386
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)		
– Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	322	667
Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode	21 748	20 704

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

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	2013	2012
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	23 425	23 956
Marktwert des Planvermögens	-21 748	-20 704
Nettoverbindlichkeit	1 677	3 253

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

Erfasster Nettovorsorgeaufwand	2013	2012
Laufender Dienstzeitaufwand	940	771
Zinsaufwand	475	598
Zinsertrag auf Planvermögen	-425	-535
Erfassung nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	-565
Nettovorsorgeaufwand	989	269

Die Position Erfassung nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand im Vorjahr ergibt sich aus der damals erfolgten Senkung des Umwandlungssatzes.
Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2014 betragen TCHF 811.

Neubewertungen im sonstigen Gesamtergebnis	2013	2012
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)		
– Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen	0	-443
– Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen	1 426	-1 202
– Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen	-51	232
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsen)	322	668
Total im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertungen	1 697	-745

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

Entwicklung der Nettovorsorgeverpflichtung	2013	2012
Per 1. Januar	3 253	3 062
Nettvorsorgeaufwand des Unternehmens	989	269
Arbeitgeberbeiträge	-868	-824
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertungen	-1 697	745
Per 31. Dezember	1 677	3 253

KONZERNRECHNUNG

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven 2013 in %	Marktwerte 2013	Planaktiven 2012 in %
Aktien (kotiert)	32%	7 072	30%
Obligationen und Anleihen (kotiert)	42%	9 052	45%
Immobilien	16%	3 402	16%
Alternative Anlagen	5%	1 163	5%
Andere	5%	1 058	4%
Total	100%	21 748	100%

Im Planvermögen per 31. Dezember 2013 sind weder Aktien der eigenen Firmen noch von der Firma genutzte Immobilien vorhanden.

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

	2013	2012
Annahmen für in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand:		
Diskontsatz	2,0%	2,7%
Erwarteter Zinsertrag des Vorsorgevermögens	2,0%	2,0%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3%	1,3%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,1%	0,5%
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren für heute 45 Jahre alte aktiv Versicherte		
– Mann	23,2	23,1
– Frau	25,6	25,5
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
– Mann	21,4	21,3
– Frau	23,9	23,8
Annahmen für in der Bilanz ausgewiesene Pensionsverpflichtungen:		
Diskontsatz	2,5%	2,0%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3%	1,3%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,1%	0,1%

Sensitivitätsanalyse 2013

Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtung bei folgenden Änderungen:	Diskontsatz	Salärsteigerungen	Rentenerhöhungen
Anstieg um 25 Basispunkte	-2,7%	0,2%	0,9%
Senkung um 25 Basispunkte	3,2%	-0,2%	-0,8%

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Cash Flows erwartet:

Erwartete Cash Flows der Vorsorgeverpflichtungen	2013
bis zu einem Jahr	458
bis 5 Jahre	2 622
mehr als 5 Jahre	20 345
Total	23 425

Die Duration der Vorsorgeverpflichtung per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 16,8 Jahre.

30. Latente Steuern

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

	2013		2012	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Anlageliegenschaften		126 764		120 501
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	327		615	
Sonstige Positionen	2 824	3 105	5 404	3 338
Latente Steuern auf temporären Differenzen	3 151	129 869	6 019	123 840
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	654		480	
Latente Steuern total	3 804	129 869	6 499	123 840
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-1 239	-1 239	-973	-973
Latente Steuerguthaben/-verbindlichkeiten	2 566	128 631	5 525	122 867

Die latenteten Steuern auf den Anlageliegenschaften wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und individuell für jedes einzelne Objekt gerechnet. Bei Liegenschaften in Kantonen mit einer Grundstücksgewinnsteuer wurde für jede Liegenschaft die Resthaltezeit geschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dabei die geschätzte Resthaltezeit tendenziell erhöht. Diese Änderung von Schätzungsannahmen hatte einen positiven Effekt von CHF 1,9 Mio. (vgl. dazu Erläuterung 2.2 «Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung – Ertragssteuern»). Trotz dieses Effektes ergibt sich aufgrund der Marktwertzunahmen und der vorgenommenen Abschreibungen auf den für die Steuern massgebenden Werten eine Zunahme der latenten Steuerverbindlichkeiten bei den Anlageliegenschaften.

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Das erfasste Guthaben im Berichtsjahr von CHF 0,7 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.) bezieht sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den direkten Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern von CHF 2,8 Mio. (Vorjahr CHF 2,0 Mio.) Ansonsten bestehen im Berichts- wie auch im Vorjahr keine nicht berücksichtigten Verlustvorträge.

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 8,7 Mio. wurden CHF Mio. 8,4 erfolgswirksam erfasst und CHF 0,3 Mio. auf Finanzinstrumenten und Personalvorsorgeverbindlichkeiten direkt im sonstigen Ergebnis erfasst. Im Vorjahr wurden zudem mit der Akquisition der Ruf Immobilien AG und der Petit Mont-Rond SA latente Steuern von netto CHF 1,5 Mio. übernommen.

KONZERNRECHNUNG

31. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2013 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2012 von CHF 9.– pro Aktie beschlossen und am 16. April 2013 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 2012	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
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	5 565		5 565
Ausgabe Aktien aus Wandlung Wandelanleihe			0
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)	6 596		6 596
Rückkauf eigener Aktien			0
Verkauf eigener Aktien			0
Bestand 31. Dezember 2013	6 214 478	-2 148	6 212 330

Per 31. Dezember 2013 beträgt das Aktienkapital CHF 180,2 Mio. (Vorjahr CHF 180,1 Mio.) und setzt sich aus 6 214 478 Namenaktien (Vorjahr 6 208 913) mit einem Nennwert von CHF 29.– zusammen. Es werden 2 148 eigene Aktien (Vorjahr 8 744) gehalten.

Im Jahr 2013 wurden 5 565 (Vorjahr 8 315) Optionsrechte ausgeübt, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) führte.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 34,1 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 177 326 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.–, davon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,1 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 2015) 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 2013 ermächtigt ist, das Aktienkapital zu erhöhen.

Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 25. März 2014 eine Ausschüttung von CHF 59,1 Mio. in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagen von CHF 9.50 pro Aktie.

Kapitalstruktur

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Kapital per 31. Dezember 2013			
Aktienkapital	180 220	6 214 478	29
Genehmigtes Kapital (bis 9. April 2015)	max. 33 093	1 141 150	29
Bedingtes Kapital	max. 34 142	1 177 326	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
Aktienkapital per 31.12.2013	180 220	6 214 478	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
Genehmigtes Kapital per 31.12.2013	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
Bedingtes Kapital per 31.12.2013	34 142	1 177 326	29

KONZERNRECHNUNG

32. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2013	2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	307	92
Sonstige Forderungen	66 067	4 337
Promotion	0	104 567
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	1 849 921	1 867 613
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 797	16 635
Buchwert der verpfändeten Aktiven	1 933 092	1 993 244

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 909,3 Mio. (Vorjahr CHF 897,2 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 25). Bei den sonstigen Forderungen handelt es sich um zugunsten von Banken verpfändete flüssige Mittel zur Deckung eines von der Bank ausgestellten Zahlungsversprechens für den Erwerb einer Liegenschaft.

33. Operatives Leasing

Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2013	2012
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	22	24
Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen	22	24

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

Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen TCHF 58 (Vorjahr TCHF 70).

Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2013	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	62 373	1 008	63 381
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	169 494	2 262	171 756
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	104 836	2 758	107 595
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	336 703	6 029	342 732

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

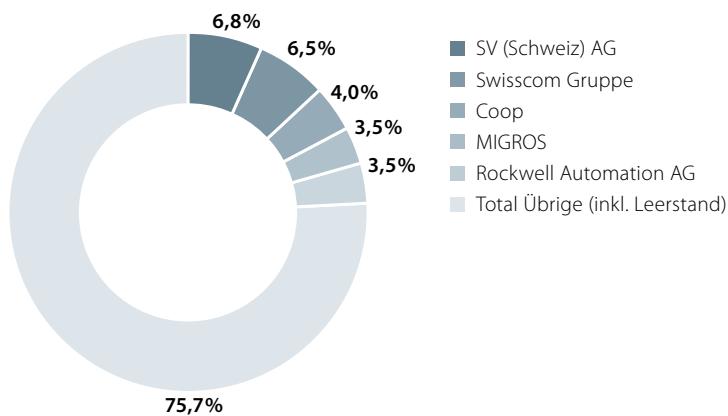
Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel u. a. an den Hypothekarzinssatz (Referenzzinssatz) gebunden. Per 31. Dezember 2013 stammen 78,5% (CHF 70,6 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die grosse Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100%-Anpassung an den Index.

KONZERNRECHNUNG

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

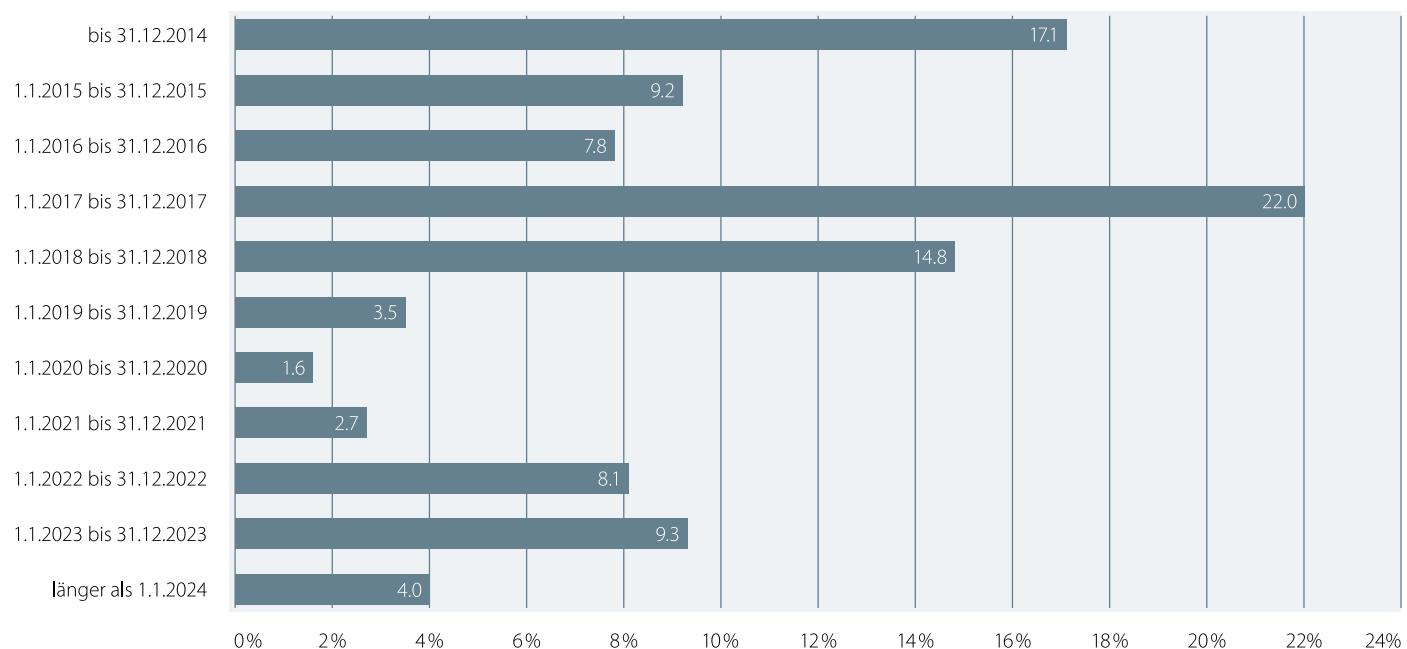
Name des Mieters	31.12.2013 Anteil in %	31.12.2012 Anteil in %
SV (Schweiz) AG	6,8	6,1
Swisscom-Gruppe	6,5	6,5
Coop	4,0	3,8
MIGROS	3,5	3,3
Rockwell Automation AG	3,5	3,3

Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31.12.2013)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind in der Erläuterung 5 ersichtlich.

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse (per 31.12.2013)



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 10. 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 2013	Buchwerte 2012
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	203 458	97 645
Forderungen aus Lieferung und Leistung	3 851	4 019
Sonstige Forderungen ¹	69 074	4 736
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	934	2 768
Derivative Finanzinstrumente	3 466	0
Finanzanlagen (Darlehen)	40	80
Total	280 823	109 248

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

KONZERNRECHNUNG

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.

2013	Buchwert	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger				Mehr als 5 Jahre
			1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre		
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	4 116	4 116		4 116			
Sonstige Verbindlichkeiten ²	1 228	1 228		1 228			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	11 227	11 227		11 227			
Finanzverbindlichkeiten	1 241 120	1 495 866	520	75 434	241 734	414 960	763 219
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	9 340	11 361	136	429	1 636	8 001	1 159
Total	1 267 031	1 523 799	656	92 434	243 369	422 961	764 379

2012	Buchwert	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger				Mehr als 5 Jahre
			1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 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

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 sind die Überwachung und Kontrolle solcher 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 70,2 Mio. (Vorjahr CHF 63,5 Mio.), 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 25).

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.

Fair-Value-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo hält keine festverzinslichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum Fair Value 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 Finanzinstrumente 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 4,3 Mio. (Vorjahr CHF 5,3 Mio.) erhöht. Für die als Hedge Accounting eingestuften Swaps hätte sich durch die Fair-Value-Änderung das sonstige Ergebnis (Eigenkapital) um CHF 20,5 Mio. (Vorjahr CHF 24,7 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. In der Regel werden diese Finanzverbindlichkeiten zum Dreimonats-Libor inkl. Marge verzinst. Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte würde das Konzernergebnis um CHF 0,7 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.) negativ beeinflussen. Da die bestehenden Kreditverträge im Normalfall eine Klausel enthalten, wonach eine Mindestverzinsung von 0% plus Marge zur Anwendung gelangt, auch wenn der Dreimonats-Libor unter 0% sinken sollte, hätte eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes eine tiefere Auswirkung in umgekehrter Richtung gehabt. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

KONZERNRECHNUNG

Fair Values

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.

Zinssatz-Swaps sowie Forward Rate Agreements werden per Stichtag in der Bilanz zum Fair Value erfasst. Der Fair Value entspricht dem Barwert des Termingeschäfts.

Bei den festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread von 0,55%. Die per 31. Dezember 2013 verwendeten Diskontsätze betragen zwischen 0,64% und 2,72% (per 2012 zwischen 0,57% und 2,00%). Der Fair Value der Wandelanleihe und der Anleihe entspricht dem Schlusskurs der Börse per Bilanzstichtag.

	Buchwert 31.12.2013	Fair Value 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012	Fair Value 31.12.2012
Hypotheken	909 269	942 780	897 189	1 005 933
Wandelanleihe	167 666	170 038	165 719	177 172
Anleihe	164 186	167 475	n/a	n/a
	1 241 120	1 280 293	1 062 908	1 183 105

Fair-Value-Hierarchie

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per 31. Dezember 2013 nach Bewertungsmethode. Für eine Erklärung der einzelnen Stufen vgl. Erläuterung 20. «Anlageliegenschaften».

31. Dezember 2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-5 874	0
<hr/>			
31. Dezember 2012	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-26 825	0

Mobimo hält keine zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente, die der Stufe 1 oder Stufe 3 zuzuordnen wären.

34.5 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

	Buchwert 2013	Buchwert 2012
Darlehen und Forderungen		
Flüssige Mittel	203 458	97 645
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 851	4 019
Sonstige Forderungen ¹	69 074	4 736
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	934	2 768
Finanzanlagen (Darlehen)	40	80
Total Darlehen und Forderungen	277 357	109 248
Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzanlagen		
Derivative Finanzinstrumente	3 466	0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen (Beteiligungen)	1 870	1 870
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	4 116	10 383
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	1 228	1 179
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	11 227	14 181
Finanzverbindlichkeiten	1 241 120	1 062 908
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	1 257 691	1 088 651
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	8 720	12 605
Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	620	14 220

34.6 Kapitalmanagement

Der Verwaltungsrat strebt eine solide Kapitalbasis an. Bezuglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) von max. 150%. Damit 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) beträgt, unter Berücksichtigung der geplanten Ausschüttung für das Geschäftsjahr, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre rund 4,7% (Vorjahr 4,9%). Die Eigenkapitalrendite per Ende 2013 beträgt 7,1% (Vorjahr 6,7%) (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. Unverändert werden 7% des Anteils am konsolidierten Jahresgewinn, der eine Eigenkapitalrendite von 5% als Mindestschwelle (Hurdle) übersteigt, der Geschäftsleitung als variable Vergütung zugewiesen. Mindestens 50% 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 Geschäftsleitungsmittel 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 2013 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 6007 Aktien (Vorjahr 4528) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 1,1 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2013 von CHF 186.10 (Vorjahr CHF 218.90) pro Aktie. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Aktienbezugsquote von 55% (Vorjahr CHF 55%) zur Anwendung gelangt.

Basierend auf der seit dem Geschäftsjahr 2009 gültigen Regelung besteht für den Verwaltungsrat eine fixe Entschädigung, die modularartig 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 2013 Vergütungen in der Höhe von CHF 1,1 Mio. in bar (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) und CHF 0,4 Mio. in Form von Aktien (1 968 Stück) (Vorjahr 0,4 Mio., 1 742 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 Ausübungzeitpunkt. Im Geschäftsjahr 2013 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	2013	2012
- 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		113 824	108 259
Verfallene Optionen		0	0
Total ausstehende Optionen 31. Dezember		3 730	9 295
Ausübbare Optionen		712	416

36. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2013 bestehen insgesamt im Betrag von CHF 57,2 Mio. (Vorjahr 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, Les Pépinères; Affoltern am Albis, Obstgarten-/Obfelderstrasse; Regensdorf Schul-, Riedhof-, Feldblumenstrasse, Zürich, Letzigraben. Dazu bestehen aus beurkundeten Verträgen zukünftige Verpflichtungen von CHF 110,1 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	2013	2012
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38 %	3,38 %
BlackRock, Inc.	3,01 %	3,07 %

KONZERNRECHNUNG

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):

	2013	2012
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	6 163	5 812
davon entfallen auf		
– Gehälter	4 029	3 910
– Sozialleistungen	607	531
– aktienbasierte Vergütungen	1 527	1 371

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
Gewinnbeteiligung GL/Entschädigung VR 2013	7 975 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 202 (Vorjahr TCHF 389) enthalten. TCHF 31 (Vorjahr TCHF 10) entfallen auf Beratungsdienstleistungen der Immopoly Sàrl und TCHF 30 (Vorjahr TCHF 11) auf Design-Beratungsdienstleistungen von Oloom Sàrl. Im Weiteren wurden durch die Immopoly Sàrl TCHF 143 (Vorjahr TCHF 71) als Honorare faktuiert für die Liegenschaft Lausanne, Rue Voltaire 2–12 (Petit Mon-Rond), welche als Baukosten aktiviert wurden.

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	180 220		V
Mobimo AG	Küschnacht	72 000	100,00	V
Mobimo Management AG	Küschnacht	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
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
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.

V = Vollkonsolidierung

E = Equity-Bewertung

nicht kons. = nicht konsolidiert

Im Vorjahr 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 Vorjahr 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 6. Februar 2014 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 25. März 2014.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2013 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2013 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZUR PROMOTION

Ort	Adresse	Grund- stück- flächen in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland & Entwicklungskosten					
Aarau	Baufeld 4 – Torfeld Süd	11105	Ja (unbedeutend)		Jun 2001
Dübendorf	Sonnentalstrasse 10 ³	11291	Nein		Mai 2012
Herrliberg	Rigiweg ³	5082	Nein		Nov 2008
Langenthal	Kühlhausstrasse ³	2284	Nein		Mrz 2014
Luzern	Büttenenhalde	7115	Nein		Dez 2011
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3043	Nein		Mai 2010
		39920			
Immobilien im Bau					
Meilen	Feldgütliweg 143 / 145 (Gusto)	2660	Nein		Aug 2011
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	5082	Nein		Juni 2007
Zürich	Badenerstrasse 595 (Station 595)	2389	Nein	1954	Mai 2012
Zürich	Im Brächli 5 / 7 / 9 (Collina)	2144	Nein		Aug 2009
		12275			
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte					
Aarau	Buchsstrasse 8	241	Nein	1907	Mrz 2011
Adliswil	Wilacker I	7231	Nein		Dez 2007
Egerkingen	Einschlagstrasse	8729	Nein		Mrz 2011
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wisental I)	7633	Nein		Nov 2005
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wisental II)	7047	Nein		Nov 2005
St. Erhard	Längmatt	4447	Nein	1979	Okt 2012
St. Moritz	Via Maistra 29 ²	557	Nein	1930	Jul 2010
Uetikon am See	Tramstrasse 12 / Bergstrasse 144 / 146 / 148 ²	2634	Nein	1921 / 1924 / 1952 / 1957	Jan 2013
Weggis	Luzernerstrasse 24 / 26 ²	9043	Nein	1895	Sep 2013
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld A	5144	Nein		Mai 2011
Zürich	Turbinenstrasse Baufeld B	5965	Nein		Mai 2011
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1936	Nein		Mai 2008
		60607			

¹ Status: beurkundeter Kaufvertrag

² Umwandlungsobjekte

³ Verkauf als Projekt

Projektbeschrieb	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31.12.2013	Realisations- zeitraum	Buchwert 31.12.2013 in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2013 ¹
91 STWE	83 113	in Planung	2014/2016	14 586	0/91
n/a	offen	in Planung	n/a	38 836	1/1
8 STWE	offen	in Planung	offen	17 732	1/1
n/a	offen	in Planung	n/a	1 002	1/1
24 STWE	30 345	in Planung	2014/2016	6 766	0/24
offen	offen	in Planung	offen	10 396	0/1
	113 458			89 317	
<hr/>					
14 STWE	30 290	Bauprojekt	2013/2015	14 622	3/14
45 STWE	34 500	Bauprojekt	2013/2015	17 141	22/45
61 STWE	52 780	Bauprojekt	2013/2014	29 634	28/61
17 STWE	27 095	Bauprojekt	2011/2014	13 740	12/17
	144 665			75 137	
<hr/>					
Wohnhaus	offen	in Planung	offen	470	offen
33 STWE	34 369	im Verkauf	2010/2012	28	33/33
4 STWE	offen	im Verkauf	offen	1 607	2/4
47 STWE	60 192	im Verkauf	2008/2010	6	47/47
43 STWE	51 816	im Verkauf	2011/2013	5 321	40/43
offen	offen	im Verkauf	offen	8 365	0/1
offen	offen	in Planung	offen	15 802	offen
16 STWE	24 576	in Planung	2015/2016	9 129	0/16
	480 602			88 099	

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

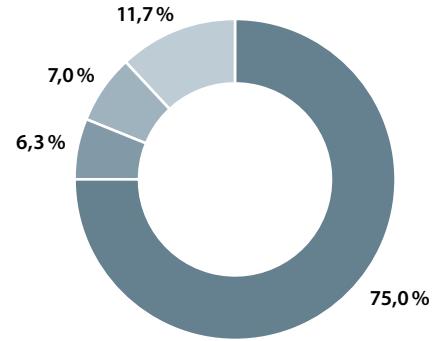
Am 31. Dezember 2013 waren 22 Promotionen bilanziert, davon

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

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

Prozentuale Verteilung der Buchwerte in CHF

- Zürich
- Ostschweiz
- Nordwestschweiz
- Zentralschweiz



DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations-jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Mrz 2004	1975	1998
Aarau	Industriestrasse 28/Torfeldstrasse Parkhaus	Jun 2001 / Okt 2006	1905 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954 / 1974	
Aarau	Polygon – Industriestrasse 20	Jun 2001	2012	
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	2008
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Jun 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Jun 2006	2005	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sep 2005	1969	1995
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	Mrz/Dez 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Herisau	Obstmarkt 1	Jul 2008	1984	2008
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000 / 2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010 / 2011	
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sep 2005	1987	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Apr 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov 2006	1983 / 2003	2003
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	Nov 2006	n/a	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	2008
Lausanne	Flonplex	Jun 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 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 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	Jun 2007	1890	2001 / 2010
Neuhausen	Victor-von-Brunss-Strasse 19	Mrz 2007	2007	

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2013 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2013 in % ²	Leerfläche per 31.12.2013 in %
28 060		7,8	2 195	5,9	6,5
31 512		5,9	1 846	0,0	0,0
24 030		5,3	1 263	0,0	0,0
23 390		8,4	1 972	0,0	0,0
17 170		7,7	1 319	27,2	31,9
27 440		5,6	1 535	0,8	0,0
3 121		5,9	183	0,0	0,0
11 100		6,6	733	12,6	10,8
27 220		6,7	1 814	1,8	2,0
21 570		6,5	1 407	0,2	0,0
16 650		6,4	1 064	10,1	16,3
8 218		6,3	517	0,2	0,0
6 600		3,6	235	0,0	0,0
11 800		5,9	698	0,0	0,0
6 386		5,0	322	0,0	0,0
66 447		5,5	3 666	0,7	1,2
1 886		4,3	80	0,0	0,0
31 240		8,8	2 749	17,6	17,4
4 714		4,5	210	0,0	0,0
7 774		5,5	428	0,0	0,0
26 810		5,6	1 489	0,0	0,2
10 580		6,4	676	0,0	0,0
5 465		5,5	298	0,0	0,0
7 986		5,7	454	0,0	0,0
7 659		4,9	374	0,0	0,0
21 560		5,8	1 249	0,0	0,0
22 900		5,7	1 307	0,0	0,0
30 800		5,2	1 614	0,0	0,0
18 860		7,2	1 366	11,3	7,3
2 435		7,5	182	0,0	0,0
6 942		6,7	464	10,7	14,3
12 240		7,0	857	0,0	0,0
7 053		5,1	358	0,0	0,0
7 860		6,8	531	0,0	0,0
4 651		5,7	263	0,0	0,0
1 764		4,5	79	0,0	0,0
2 113		3,5	74	0,0	0,0
6 167		5,5	342	0,0	0,0
11 840		5,2	612	59,9	45,2
11 660		6,2	726	0,0	0,0
22 210		5,5	1 211	0,0	0,0
14 540		5,8	850	0,0	6,1
30 300		6,1	1 863	0,0	0,0
31 100		5,4	1 673	0,0	2,7
11 960		4,7	557	0,0	0,0
12 910		5,6	725	0,0	0,0

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations-jahr
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 2001	1982	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Mrz 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	Jul 2006	1881	2002/2005
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 1998	1968	2013
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Nov 1999	1974	2001/2008
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 1999	1972	2011
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Jun 2000	1990	2011
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Mrz 2002	1963/1968/1985	1998
Zürich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Mai 2008	2011	
Zürich	Witikonerstrasse 311 / 311b	Sep 1997	1992	
61	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			
Aarau	Baufeld 2–Torfeld Süd	Okt 2006	1905/1916/1929/1943/1954	
Kriens	Mattenhof I	Mrz 2005/Feb 2013	n/a	
Kriens	Mattenhof II	Feb 2004	1986	
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 12	Nov 2009	1918	2004
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov 2009	1963	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov 2009	2007	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 2001	1976	
Zürich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Apr 2010	1896/1928	
Zürich	Letzigraben 134–136	Sep 2006	1958/1975	
14	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften			
75	Total Geschäftsliegenschaften			

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2013 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2013 in % ²	Leerfläche per 31.12.2013 in %
19 550		9,5	1 852	18,6	14,7
12 550		6,8	859	0,0	0,0
17 530		6,4	1 127	0,4	1,7
4 602		5,8	266	0,0	0,0
15 760		6,2	975	12,7	13,0
13 540		6,2	834	0,0	0,0
19 800		7,5	1 480	13,9	12,6
20 800		4,4	920	0,0	0,0
12 140		5,3	638	1,5	0,0
58 620		5,5	3 226	0,1	0,0
20 450		6,7	1 366	1,6	1,5
48 960		4,9	2 386	0,0	0,0
15 000		6,4	955	0,0	0,0
135 300		4,5	6 107	0,0	0,0
8 863		6,5	574	9,5	10,4
1 150 158	979 141	5,9	67 998	3,8	5,0
11 680		0,0	0	0,0	0,0
9 897		0,0	0	0,0	n/a
6 566		2,0	134	1,1	95,8
64 110		6,2	3 965	46,2	43,1
3 535		11,2	398	14,0	18,4
3 415		9,6	329	13,5	12,5
490		17,3	85	8,1	0,0
478		5,9	28	0,0	0,0
1 717		8,1	140	0,0	0,0
882		4,1	36	0,0	0,0
41 200		6,8	2 807	39,1	46,4
14 350		14,4	2 072	91,8	99,4
40 460		0,1	38	100,0	100,0
15 350		0,0	0	0,0	0,0
214 130	222 322	4,7	10 033	49,6	43,9
1 364 288	1 201 462	5,7	78 030	9,7	13,8

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Industriestrasse 28/Torfeldstrasse Parkhaus	Alleineigentum	13 727	Ja (unbedeutend)
Aarau	Polygon – Industriestrasse 20	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 (930 / 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	Leubernstrasse 3	Alleineigentum	25 530	Nein
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	Alleineigentum	2 180	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	21 191	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	636	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 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 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
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 596	Nein

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

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

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

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 248	64,6	0,0	8,8	1,4	25,2
GH	21 248	0,5	0,0	93,3	0,0	6,3
GH	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6
GH	14 219	28,3	0,0	63,0	0,0	8,6
GH	9 430	22,4	28,3	28,9	1,0	19,4
GH	4 076	33,0	33,3	21,5	0,0	12,2
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	64,5	0,0	12,0
GH	9 898	29,6	17,3	26,0	1,1	26,0
GH	6 090	55,7	0,0	9,1	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	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	21 077	33,3	4,6	40,7	1,2	20,1
Baurecht	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	4 485	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 – Anteil Renditeobjekt	5 114	12,4	27,2	0,0	20,9	39,5
GH	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	2 188	36,9	18,4	26,7	0,0	18,0
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	4 066	81,3	8,9	0,0	0,0	9,8
GH	2 245	72,9	14,9	0,0	0,0	12,2
GH	5 438	32,0	65,2	0,0	0,0	2,8
GH	5 055	54,1	15,8	0,0	13,7	16,4
WH + GH	1 979	12,3	13,1	0,0	64,8	9,7
GH	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2

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

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	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	Friedaustrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Hochhaus)	Alleineigentum	2 151	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Alleineigentum	5 808	Nein
Zürich	Witikonerstrasse 311/311b	Alleineigentum	1 846	Nein
61	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften		207 278	
Aarau	Baufeld 2 – Torfeld Süd	Alleineigentum	18 526	Ja (unbedeutend)
Kriens	Mattenhof I	Alleineigentum	11 649	Nein
Kriens	Mattenhof II	Alleineigentum	7 640	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Alleineigentum	12 609	Ja ⁷
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	2 733	Ja ⁶
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	2 524	Ja ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Alleineigentum	1 101	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Alleineigentum	734	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franz 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja ⁵
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Nein
Zürich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Alleineigentum	10 266	Ja
Zürich	Letzigraben 134–136	Alleineigentum	5 003	Ja
14	Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften		85 286	
75	Total Geschäftsliegenschaften		292 564	

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

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

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

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁶ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 544	39,5	28,6	8,4	0,0	23,5
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	80,4	0,0	0,0	9,4	10,2
GH	3 554	72,3	7,8	0,0	0,0	20,0
GH	11 326	66,0	0,8	18,9	0,0	14,3
GH	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
GH	2 568	56,9	0,0	7,3	10,2	25,7
GH	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
GH	6 094	73,4	15,2	1,8	1,3	8,3
GH	6 755	60,6	1,0	0,0	0,0	38,4
GH	3 901	59,1	6,8	6,9	0,0	27,1
GH – Hotel	22 429	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
WH + GH	2 084	34,2	0,9	32,9	28,8	3,2
	320 306	38,4	14,5	18,2	1,8	27,1
GH	17 706	20,3	11,1	0,0	68,6	0,0
Bauland	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
GH	4 839	0,0	0,0	92,3	0,0	7,7
GH	25 446	20,9	15,4	47,7	0,0	16,1
GH	3 374	38,1	18,1	0,0	0,0	43,8
GH	3 515	36,0	17,1	0,0	0,0	46,9
GH	314	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
GH	272	0,0	36,4	0,0	0,0	63,6
GH	935	0,0	68,1	21,4	0,0	10,5
GH	640	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
GH	9 971	34,9	32,3	0,0	0,0	32,8
GH	12 893	61,2	0,0	29,5	2,2	7,1
GH	7 604	4,4	0,0	84,2	1,2	10,2
GH	6 871	0,7	0,0	52,2	1,3	45,8
	94 380	24,6	12,7	32,4	13,4	16,9
	414 686	35,2	14,1	21,5	4,4	24,8

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

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 70	Nov 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Nov 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov 2009	1907	2004
Lausanne	Av. Edouard Dapples 9/13/15/15a	Apr 2013	1925/1926	
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/Nov 2013	1910/1963	1993
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Jun 2007	1994/1995	
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Dez 2010	2009	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sep 2006	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 2006	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Jun 2007	1984/1988	
Zürich	Katzenbachstrasse 221–231	Okt 2004/Feb 2005	2009	
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Mrz 2008	1969	
Zürich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 2001	1897	1987
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Dez 2005	2012	

20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 330	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 70	Alleineigentum	478	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Dienstbarkeit	n/a	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja ⁴
Lausanne	Av. Edouard Dapples 9/13/15/15a	Alleineigentum	5 246	Nein
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	853	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	7 413	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

20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

81 404

¹ Soll-Bruttorendite per Stichtag 31.12.2013 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 31.12.2013 in % ²	Leerfläche per 31.12.2013 in %			
23 310		4,3	1 004	4,3	5,4			
10 250		5,3	541	5,0	3,7			
29 210		4,7	1 364	3,3	2,4			
27 220		4,7	1 276	6,7	5,6			
4 873		5,8	281	0,0	0,0			
2 529		5,8	146	0,0	0,0			
13 580		4,9	659	0,0	0,0			
19 720		4,8	955	0,0	0,0			
5 523		5,4	297	0,0	0,0			
81 630		5,1	4 144	0,0	1,4			
3 197		5,4	171	0,0	0,0			
13 290		5,9	778	6,6	6,5			
23 160		4,6	1 072	1,0	0,4			
18 350		5,9	1 092	9,4	5,9			
4 010		4,9	196	1,8	4,3			
11 685		6,1	714	5,6	4,9			
51 650		4,6	2 363	7,6	5,7			
5 570		5,4	302	3,6	0,0			
8 680		4,7	408	0,0	0,0			
53 310		5,0	2 678	11,1	10,7			
410 747	330 855	5,0	20 441	4,4	3,9			
Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	1–1½- Zimmer- Wohnungen	2–2½- Zimmer- Wohnungen	3–3½- Zimmer- Wohnungen	4–4½- Zimmer- Wohnungen	5- und mehr Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen Fläche in %
3 WH	5 226	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 + GH	1 132	0	0	5	0	5	10	6,8
WH	979	0	6	3	3	0	12	0,0
WH + GH	2 515	0	0	0	0	10	10	28,0
WH	4 861	0	1	2	28	17	48	2,2
WH + GH	1 249	0	2	0	1	5	8	8,5
WH	10 210	0	19	55	17	10	101	2,5
WH	1 049	1	0	0	4	4	9	9,9
3 WH	4 358	0	4	20	20	0	44	4,7
7 WH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
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	7 948	0	5	32	27	5	69	4,1
WH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
WH + GH	1 458	0	0	6	4	0	10	40,4
WH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
	75 598	11	120	250	292	63	736	5,7

⁹ GH=Geschäftshaus; WH=Wohnhaus

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Affoltern am Albis	Obfelderstrasse 31 – 35 (Mietwohnungen)	Alleineigentum	Aug 2011	2013
Affoltern am Albis	Obstgartenstr. 9, Alte Obfelderstr. 27 / 29 (Seniorenheim)	Alleineigentum	Aug 2011	2014
Horgen	Seestrasse 93 (Meilenwerk)	Alleineigentum	Nov 2005	1956/2015
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Administration)	Alleineigentum	Mai 2010	1962/2013
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Alleineigentum	Okt 2012	2015
Lausanne	Vallée du Flon (Les Pépinières)	Alleineigentum	Nov 2009	2013
Regensdorf	Schulstrasse 95 / 101 / 107 / 115; Riedthofstrasse 55 / 63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	Jun 2007	2015
Zürich	Turbinenstrasse 22 – 32 (CityWest, Baufeld C)	Alleineigentum	Dez 2010	2013
8	Liegenschaften im Bau			

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Die Fertigstellung der Liegenschaften in Affoltern am Albis, Obfelderstrasse 31 – 35 (Mietwohnungen); Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Administration); Lausanne, Vallée du Flon (Les Pépinières) und Zürich, Turbinenstrasse 22 – 32 (CityWest Baufeld C) ist Anfangs 2014. Das Bauende der Liegenschaft in Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9 (Seniorenheim) wird voraussichtlich Ende 2014 erfolgen. Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk); Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12 und Regensdorf, Schulstrasse 95, sind für 2015 geplant.

ANGABEN ZU DEN SELBSTGENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Aarau	Buchsstrasse 27	Alleineigentum	Okt 2006	1885
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	Nov 2009	1932
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	Nov 2009	1912
Küschnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sep 2002	2006
4	Liegenschaften			

ANGABEN ZU DEN BETEILIGUNGEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Lausanne	Flonplex	Miteigentum 40 %	Nov 2009	2001
Lausanne	Parking du Centre	Miteigentum 50 %	Nov 2009	2002
Lausanne	Parking Saint-François	Miteigentum 26,5 %	Nov 2009	n/a
3	Liegenschaften			

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
22 200	5 305	Nein	WH	4 702
46 400	3 537	Nein	WH	8 701
31 330	10 542	Ja	GH	22 422
55 900	12 609	Ja ⁷	GH	7 562
28 170	4 743	Nein	WH	8 357
35 500	2 602	Ja	GH	7 477
24 390	16 656	Nein	2 WH	8 967
83 610	7 431	Nein	WH	10 104
327 500	63 425			78 292

Renovationsjahr	Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
	726	985	Ja (unbedeutend)	selbst genutzt	399
1992 / 2011	3 713	3 343	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	608
2007	614	850	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	244
	11 745	2 125	Nein	GH	2 049
	16 797	7 303			3 300

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
9 536	0	Ja ⁵	Multiplex – Kino	5 256
28 180	0	Ja ⁵	Parking	0
2 516	0	Ja ⁷	Parking	0
40 232				

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

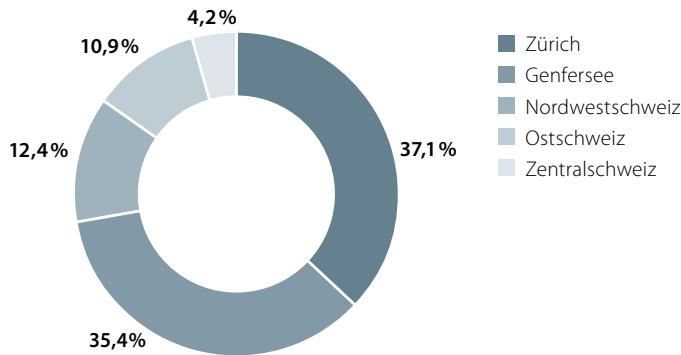
⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

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

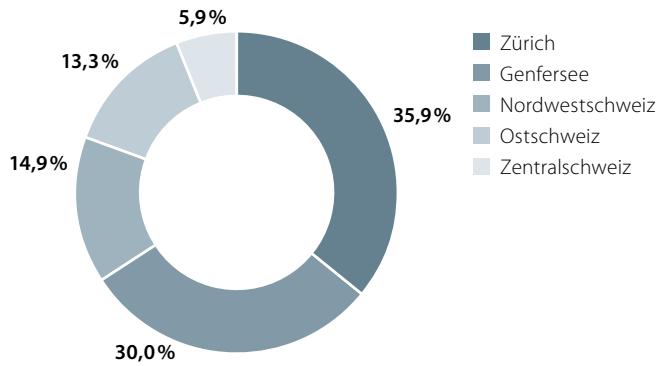
Am 31. Dezember 2013 waren insgesamt 103 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

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

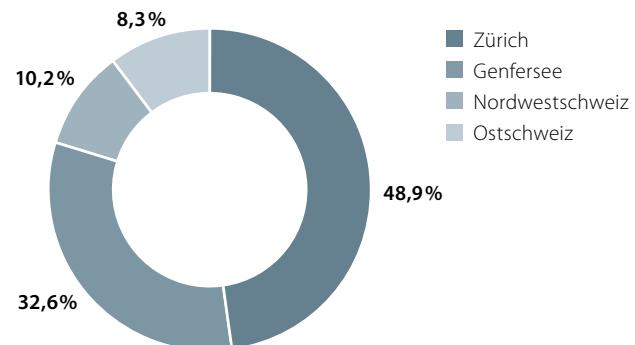


Grafiken: Verteilung der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften, der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau nach Wirtschaftsräumen

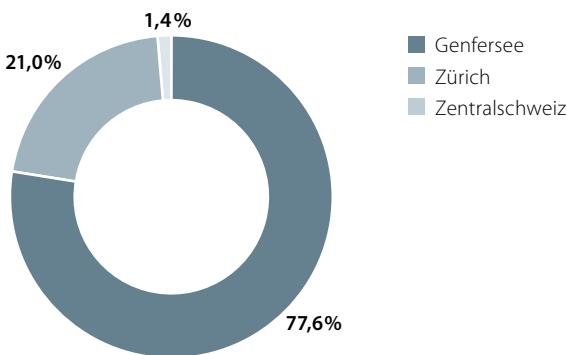
61 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften



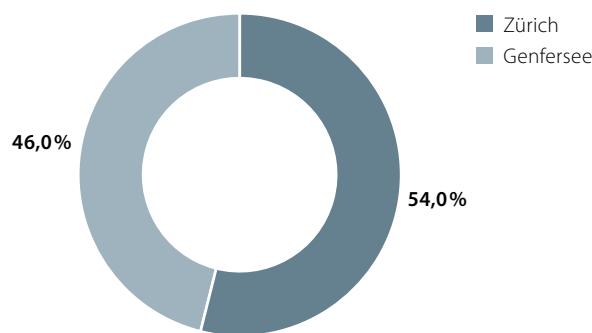
20 Anlageobjekte Wohnliegenschaften



14 Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften



8 Anlageliegenschaften im Bau



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG

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



Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 38 bis 110 wiedergegebene Konzernrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2013 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 Prüfnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsyste, 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 Prüfnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2013 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 Kontrollsyste für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker

Zugelassener
Revisionsexperte,
Leitender Revisor

Reto Kaufmann

Zugelassener
Revisionsexperte

Luzern, 6. Februar 2014

BERICHT DES LIEGENSCHAFTENSCHÄTZERS

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG (Mobimo) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die in der Mobimo gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2013 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften (inklusive Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau). Nicht Bestandteil des Bewertungsauftrags waren die Liegenschaften des Segments «Promotion» (Entwicklung und Verkauf von Stockwerkeigentums-einheiten).

Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegen-schaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss «International Account Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Die Entwicklungs liegenschaften und Liegenschaften im Bau mit künftiger geplanter Nutzung als Anlage-liegenschaften werden durch die Mobimo gemäss IAS 40 bilanziert.

Definition des «Fair Value»

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingun-gen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Über-tragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

Transaktionskosten, Gross Fair Value

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberück-sichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies ent-spricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewer-tenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Ge-schäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausrei-chend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht iden-tifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräußerung des Vermögenswertes ma-ximiert.

Umsetzung des Fair Value

Bestmögliche Nutzung

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die dessen Wert maxi-miert. Diese Annahme unterstellt eine Verwen-dung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwen-dung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitions-ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Wesentlichkeit in Bezug auf Highest-and-best-use-Ansatz

Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlich-keit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Im-mobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte ei-ner Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Fair Value-Hierarchie

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhän-gigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewer-tungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifi-zierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Be-wertung. Bei der Fair Value-Bewertung einer Im-mobilie können gleichzeitig unterschiedliche Pa-rameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Be-wertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie klassiert, in dem sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

Die Wertermittlung der Immobilien der Mobimo erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung ge-mäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level 2-Inputparameter Anwendung finden (bspw. Marktmieten, Betriebs-/Unterhalts-kosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Ver-kaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Bewertungsverfahren

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Verwen-dung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maxi-miert und jene nicht beobachtbaren Inputfak-toren minimiert wird. Beim vorliegenden Be-wertungsverfahren wird ein einkommensbasierter An-satz angewendet mittels den in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen.

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Bei Liegenschaften, die gemäss Highest and best use anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden, bilden statt den Marktmieten die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen den wichtigsten Inputfaktor.

Die genannten Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der Mobimo (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertete die Immobilien der Mobimo mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest & Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 wurden 35 Liegenschaften der Mobimo besichtigt.

Ergebnisse

Per 31.12.2013 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 103 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau) nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» dieser 103 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31.12.2013 beträgt 2 102 535 000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 wurden die Anlageliegenschaften «Wettingerwies 7 / Zeltweg, Zürich» und «Schifflände 6 / Kruggasse 1, Zürich» sowie die Entwicklungsliegenschaft «Torfeld Süd, Baufeld 1, Aarau» verkauft. Die Liegenschaft «Rue des Côtes-de-Montbenon 11, Lausanne» wurde gegen einen zusätzlichen Liegenschaftsteil an der «Rue des Fontenailles 1, Lausanne» eingetauscht. In der Berichtsperiode wurde die Anlageliegenschaft «Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a, Lausanne» zugekauft.

Die Liegenschaft «Torfeld Süd, Baufeld 4, Aarau» wurde von den Entwicklungsliegenschaften in die Promotion übertragen (Verkauf im Stockwerkeigentum); sie wird im Rahmen der Bewertung per 31.12.2013 von Wüest & Partner daher nicht mehr bewertet. Die Liegenschaften «Sternmatt 6, Schwermaterialhalle, Kriens», «Letzigraben 134 / 136, Zürich» und «Port-Franc 20 / Rue de Genève 33, Lausanne» wurden von den Anlageliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Gleichzeitig wurden die Liegenschaften «Althardstrasse 10, Regensdorf» und «Industriestrasse 28/Torfeldstrasse Parkhaus, Aarau» (vormals Baufeld 3) von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umgeteilt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Mobimo unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermieterbaren Flächen der Liegenschaft.

Wüest & Partner AG
Zürich, 6. Februar 2014

Patrik Schmid
Partner

Marcel Schmitt
Manager

BERICHT DES LIEGENSCHAFTENSCHÄTZERS

Anhang: Bewertungsannahmen

Für die Liegenschaften der Mobimo (exklusive Beteiligungen und Betriebsliegenschaften) wurden bei den wesentlichen Inputfaktoren der Bewertung per 31.12.2013 folgende Bandbreiten angewendet:

Anlageklasse, Bewertungsmethode	Verkehrswert	Inputfaktoren		Minimum	gewichteter Durchschnitt	Maximum
Anlageliegenschaften Geschäft	1150158000	Diskontierungssatz (real)	in %	3.80	4.59	5.40
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	109	225	1199
DCF		Strukturelle Leerstandsquote		2.0%	4.1%	11.0%
Anlageliegenschaften Wohnen	410747000	Diskontierungssatz (real)	in %	3.90	4.11	4.70
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	165	292	406
DCF		Strukturelle Leerstandsquote		1.0%	1.9%	3.1%
Entwicklungsliegenschaften	214130300	Diskontierungssatz (real)	in %	4.00	4.61	5.60
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	165	236	350
DCF		Strukturelle Leerstandsquote		2.0%	3.7%	10.0%
Liegenschaften im Bau	327500000	Diskontierungssatz (real)	in %	4.10	4.36	4.90
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	205	306	418
DCF		Strukturelle Leerstandsquote		1.0%	3.3%	5.0%

Bei Liegenschaften, die gemäss Highest and best use anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden (insgesamt vier Wohnliegenschaften), wurden unter Berücksichtigung entsprechender Investitionen Verkaufserlöse von durchschnittlich CHF 6 900 bis CHF 11 600 pro m² Wohnfläche eingesetzt.

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Mobimo per 31.12.2013.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.80 Prozent und 5.60 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüst & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Für die Entwicklungsliegenschaften und die Liegenschaften im Bau werden ergänzend folgende Annahmen getroffen:

- Die Grundlagendaten der Mobimo werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Dort, wo die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern bereits gesichert sind, werden diese in die Bewertungen übernommen.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Bau Nebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der Mobimo werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Die Baukosten der Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau werden in der Regel mit Mehrwertsteuer abgebildet (mehrheitlich Wohnnutzungen).
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüst & Partner plausibel erscheint, von der Mobimo übernommen.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

E P R A - P E R F O R M A N C E - K E N N Z A H L E N

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. Erstmals kommen auch die Kostenkennzahlen gemäss EPRA Cost Ratios Best Practice Recommendations zur Anwendung. 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.

	2013	Restated 2012
A EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie		
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	81 580	75 894
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-25 212	-36 889
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	-7 117	66
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen bereinigt	-18 008	-9 696
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	6 968	2 886
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung des Goodwills	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwertes von Finanzinstrumenten	-3 886	135
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	7 274	9 189
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	-614
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen	38	-32
EPRA-Gewinn	41 637	40 939
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 208 848	6 191 784
EPRA-Gewinn je Aktie	6.71	6.61

	2013	Restated 31.12.2012
B EPRA Net Asset Value		
NAV gemäss Konzernrechnung	1 237 577	1 195 652
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	167 851	166 219
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	1 405 429	1 361 871
Zuzüglich		
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n/a	n/a
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewen-		
(i.b) det wird)	n/a	n/a
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften)	9 818	9 560
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	20 119	37 069
Abzüglich		
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	9 340	26 825
(v.a) Latente Steuern	126 065	117 342
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	3 785	3 690
EPRA NAV	1 571 090	1 556 357
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 026 940	7 020 344
EPRA NAV pro Aktie	223.58	221.69

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

E P R A - P E R F O R M A N C E - K E N N Z A H L E N

	2013	Restated 31.12.2012
C Triple Net Asset Value (NNNAV)		
EPRA NAV	1 571 090	1 556 357
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-5 874	-26 825
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-33 511	-122 350
(iii) Latente Steuern	-126 065	-90 424
EPRA NNNAV	1 405 640	1 316 757
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	7 026 940	7 020 344
EPRA NNNAV pro Aktie	200,04	187,56
 D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen		
Anlageliegenschaften – Eigentum	2 102 535	1 991 918
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	37 716	37 915
Promotionen	252 553	346 467
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	-596 516	-593 904
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	1 796 288	1 782 396
Abzug für geschätzte Käuferkosten	0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	1 796 288	1 782 396
Annualisierter Ist-Mietertrag	93 900	97 233
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-13 481	-11 220
Annualisierter Netto-Mietertrag	80 419	86 014
Zuzüglich erwartete zusätzliche Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	80 419	86 014
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,5 %	4,8 %
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,5 %	4,8 %
 E EPRA-Leerstandsquote		
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	3 476	3 388
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	88 438	88 607
EPRA-Leerstandsquote	3,9 %	3,8 %

F EPRA Kostenkennzahlen	2013	2012
EPRA Kosten		
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung		
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	12 133	9 920
Personalaufwand	5 554	5 130
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	1 712	1 511
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten)	19 399	16 561
Direkte Leerstandskosten	1 002	585
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)	18 397	15 976
EPRA-Mieteinnahmen		
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete	83 765	82 591
Bruttomieteinnahmen	83 765	82 591
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten)	23,2 %	20,1 %
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	22,0 %	19,3 %

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

JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Alle Beträge in TCHF	2013	2012
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	70784	12229
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	10194	10398
Sonstige Forderungen – Konzern	816	200
Sonstige Forderungen – Dritte	59	1409
Aktive Rechnungsabgrenzung – Konzern	0	13892
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	122	61
Eigene Aktien	400	1910
Total Umlaufvermögen	82 375	40 098
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	311 285	310 885
– Darlehen – Konzern	662 199	567 798
Total Anlagevermögen	973 484	878 683
Total Aktiven	1 055 859	918 781

Alle Beträge in TCHF	2013	2012
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten – Konzern	209	1 519
Verbindlichkeiten – Nahestehende	102	250
Verbindlichkeiten – Dritte	3 717	2 976
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	3 331	2 266
Wandelanleihe	168 655	0
Total kurzfristiges Fremdkapital	176 014	7 011
Langfristiges Fremdkapital		
Wandelanleihe	0	168 655
Anleihe	165 000	0
Total langfristiges Fremdkapital	165 000	168 655
Total Fremdkapital	341 014	175 666
Eigenkapital		
Aktienkapital	180 220	180 058
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	44 745	42 144
– Reserve aus Kapitaleinlagen	269 933	325 901
– Reserve für eigene Aktien	400	1 910
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	193 102	149 753
– Jahresgewinn	26 446	43 349
Total Eigenkapital	714 845	743 115
Total Passiven	1 055 859	918 781

JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2013	2012
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	2084	1 951
Beteiligungsertrag – Konzern	15 915	31 546
Finanzertrag – Konzern	17 877	17 648
Finanzertrag – Dritte	7	85
Total Erträge	35 883	51 229
Personalaufwand	-1 620	-1 620
Verwaltungsaufwand – Nahestehende	0	-3
Verwaltungsaufwand – Dritte	-2 668	-1 407
Zinsaufwand Anleihen	-4 003	-3 537
Übriger Finanzaufwand – Dritte	-116	-79
Steueraufwand	-1 030	-1 234
Total Aufwand	-9 437	-7 880
Jahresgewinn	26 446	43 349

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2013 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2012 von CHF 9.– pro Aktie beschlossen, die am 16. 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 0,2 Mio.) und die allgemeinen Reserven im Umfang von CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 1,5 Mio.). Im Vorjahr erhöhte sich zudem das Aktienkapital aufgrund der Aktienausgabe aus Wandlung der Wandelanleihe im Umfang von CHF 0,9 Mio. und die Reserven aus Kapitaleinlagen durch das Agio aus Wandlung der Wandelanleihe um CHF 5,5 Mio., während im aktuellen Jahr keine Wandlungen vorgenommen wurden.

Per 31. Dezember 2013 beträgt das Aktienkapital CHF 180,2 Mio. und setzt sich aus 6 214 478 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	Immobiliengesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	Immobiliengesellschaft	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA ¹	Lausanne	Immobiliengruppe	12 000	100,0 ²
JJM Participations SA	Lausanne	Beteiligungsgesellschaft	6 001	100,0
Immobilien Invest Holding AG ¹	Glarus	Immobiliengruppe	150	75,33

3. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 34,1 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 177 326 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 29.– (Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen), davon

a) bis zu einem Betrag von CHF 0,1 Mio. durch Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrats 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 2013 wurden 5 565 Optionsrechte ausgeübt.

4. Genehmigtes Kapital

Per 31. Dezember 2013 besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis April 2015 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 2013 ermächtigt ist, das Aktienkapital zu erhöhen.

5. Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2013 hält die Gesellschaft 2 148 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden vom Bestand per 1. Januar von 8 744 im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management 6 596 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

JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

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	2013	2012
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38 %	3,38 %
BlackRock, Inc.	3,01 %	3,07 %

7. Weitere Angaben

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

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Erfolgsbeteiligungen			Sozial- leistungen	Leistungen für zusätz- liche Arbeiten	Total 2013	Total 2012
		Aktien	in bar	in Aktien				
VR	1 128	309	0	0	58	0	1 495	1 428
Georges Theiler, Präsident VR ¹	232	0	0	0	17	0	249	181
Urs Ledermann, VR ²	438	0	0	0	0	0	438	480
Brian Fischer, VR	28	112	0	0	10	0	150	137
Wilhelm Hansen, VR	18	112	0	0	9	0	139	129
Peter Schaub, VR ³	150	0	0	0	0	0	150	150
Daniel Crausaz, VR	45	85	0	0	9	0	139	129
Bernard Guillelmon, VR ⁴	70	0	0	0	4	0	74	74
Paul Rambert, VR ⁵	147	0	0	0	9	0	156	148
Geschäftsleitung	2 213	0	688	841	549	0	4 291	4 039
Christoph Caviezel, CEO	743	0	246	300	193	0	1 481	1 395

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.

Funktionsänderungen:

¹ Präsidium seit 11.September 2013; Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses sowie des Nomination & Compensation Committee bis 1.Oktober 2013

² Präsidium bis 11.September 2013; Honorar wird über Ledermann Immobilien AG fakturiert und deckt auch erbrachte administrative Leistungen

³ Mitglied des Nomination & Compensation Committee seit 1.Oktober 2013

⁴ Vorsitzender des Nomination & Compensation Committee seit 1.Oktober 2013

⁵ Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses seit 1.Oktober 2013

Per 31. Dezember 2013 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Angaben nach Art. 663c OR).

Name, Funktion	Anzahl Aktien ausgegebene	Anzahl beschlossene	Anzahl Optionen	Total 2013	Total 2012
VR	58 397	0	974	59 371	57 845
Georges Theiler, Präsident VR ¹	5 111	0	239	5 350	5 350
Urs Ledermann, VR ²	34 183	0	89	34 272	34 739
Brian Fischer, VR	2 200	0	201	2 401	1 541
Wilhelm Hansen, VR	3 893	0	89	3 982	3 267
Peter Schaub, VR ³	712	0	89	801	921
Daniel Crausaz, VR	2 244	0	89	2 333	1 795
Bernard Guillelmon, VR ⁴	5 622	0	89	5 711	5 711
Paul Rambert, VR ⁵	4 432	0	89	4 521	4 521
Geschäftsleitung	23 298	6 007	1 783	31 088	24 001
Christoph Caviezel, CEO	9 641	2 146	1 065	12 852	9 623
Manuel Itten, CFO	5 440	1 287	191	6 918	5 454
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomanagement	5 097	858	275	6 230	5 446
Andreas Häggerli, Leiter Entwicklung	2 520	858	252	3 630	2 831
Thomas Stauber, Leiter Investitionen Dritte	600	858	0	1 458	647

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.

9. Anleihe

Am 29. Oktober 2013 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 165 Mio. mit Laufzeit bis zum 29. Oktober 2018 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,5 %.

10. Risikobeurteilung

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

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

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

11. Solidarbürgschaften / Garantieverpflichtungen

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der Mobimo AG, der Mobimo Management AG, der O4Real AG, JJM Participations SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Immobilien Invest Holding AG und Petit Mont-Rond 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 Kaufangebote von Grundstücken zugunsten der Mobimo AG ausgesprochen.

Funktionsänderungen:

¹ Präsidium seit 11. September 2013; Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses sowie des Nomination & Compensation Committee bis 1. Oktober 2013

² Präsidium bis 11. September 2013; Honorar wird über Ledermann Immobilien AG fakturiert und deckt auch erbrachte administrative Leistungen

³ Mitglied des Nomination & Compensation Committee seit 1. Oktober 2013

⁴ Vorsitzender des Nomination & Compensation Committee seit 1. Oktober 2013

⁵ Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses seit 1. Oktober 2013

JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in TCHF	2013	2012
Gewinnvortrag	193 102	149 753
Jahresgewinn	26 446	43 349
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	59 051	55 886
Total zur Verfügung der Generalversammlung	278 599	248 988
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	59 051	55 886
Vortrag auf neue Rechnung	219 548	193 102
Total beantragte Gewinnverwendung	278 599	248 988
Total Ausschüttung	59 051	55 886
/. Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	-59 051	-55 886

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausrichtung einer Dividende im Umfang von CHF 9.50 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 ausübhbaren 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.

Aktien, die zum Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses durch die Generalversammlung im Eigenbesitz gehalten werden, partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER MOBIMO HOLDING AG



Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 120 bis 126 wiedergegebene Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2013 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 pflichtgemäßsten Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteums 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

KPMG AG



Kurt Stocker

Zugelassener
Revisionsexperte,
Leitender Revisor



Reto Kaufmann

Zugelassener
Revisionsexperte

Luzern, 6. Februar 2014

INFORMATIONEN ZUR AKTIE, WANDELANLEIHE UND OBLIGATIONENANLEIHE

I. Übersicht

Angaben zur Aktie

Angaben zur Aktie per 31.12.	2013	2012	2011	2010	2009
Aktienkapital (in TCHF)	180 220	180 058	178 933	148 804	192 035
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	6 214 478	6 208 913	6 170 098	5 131 170	5 053 552
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	29	29	29	29	38
Davon eigene Aktien	2 148	8 744	1 747	1 071	4 373
Anzahl ausstehende Namenaktien	6 212 330	6 200 169	6 168 351	5 130 099	5 049 179

Kennzahlen der Aktie

Kennzahlen der Aktie in CHF per 31.12.	2013	2012	2011	2010	2009
Gewinn pro Aktie	13.14	12.30	15.46	13.01	14.09
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	10.09	7.83	9.53	8.70	12.51
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	200.01	193.99	191.41	190.45	180.29
Bruttodividende ¹	9.50	9.00	9.00	9.00	9.00
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)	5,1 %	4,1 %	4,3 %	4,5 %	5,1 %
Ausschüttungsquote ²	72 %	73 %	58 %	69 %	64 %

Kurs der Aktie

Kurse der Aktie in CHF per 31.12.	2013	2012	2011	2010	2009
Höchst	221.10	228.00	223.54	200.31	175.09
Tiefst	182.80	202.60	187.16	172.82	120.42
Jahresendkurs	186.10	218.90	208.00	197.44	174.11
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	11 132	9 309	10 878	6 857	6 259
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in CHF Mio.)	1 156.5	1 359.1	1 283.4	1 024.7	889.9

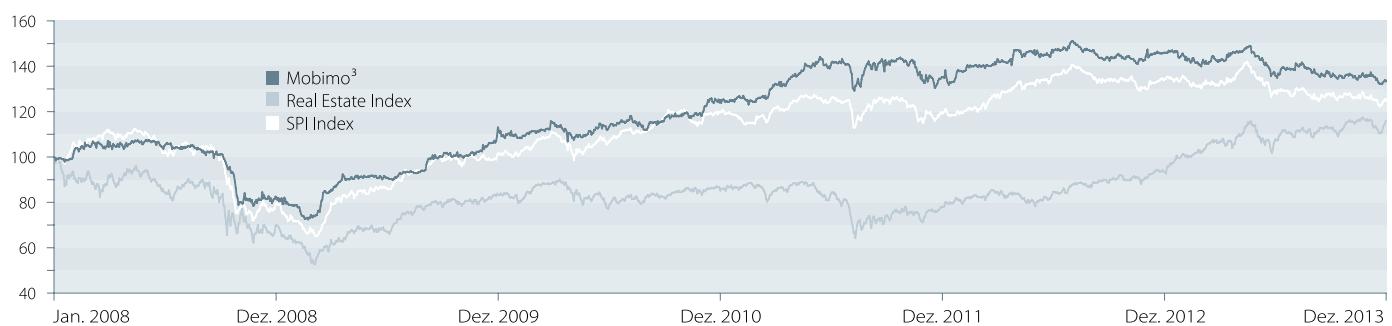
Quelle: SIX Swiss Exchange

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

Relative Aktienkursentwicklung der Mobimo gegenüber dem SPI- und Real Estate Index zwischen 1. Januar 2008 und 31. Dezember 2013



Quelle: SIX Swiss Exchange und Bloomberg

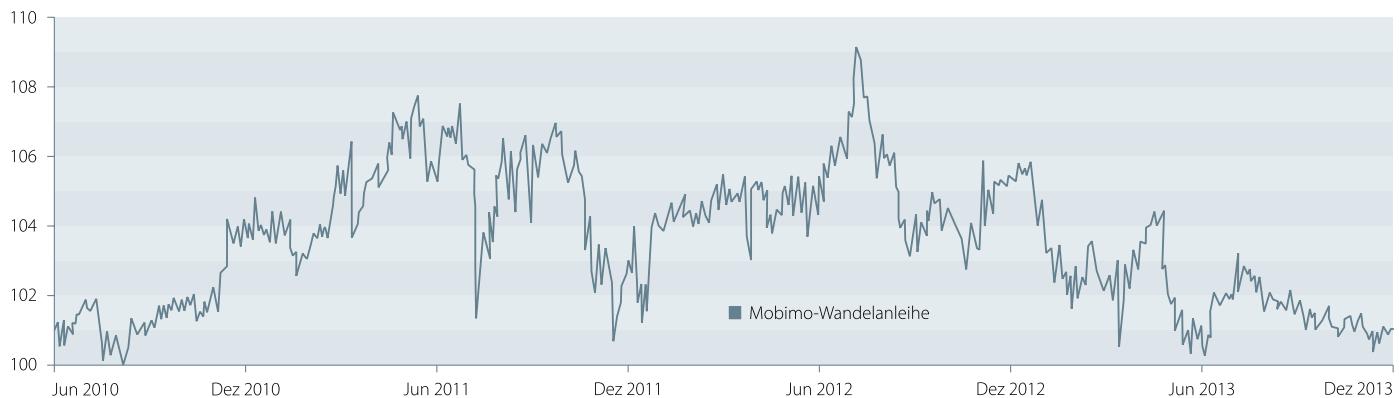
Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 9.00 ging der Aktienkurs der Mobimo um 10,9% zurück auf CHF 186.10 per 31. Dezember 2013. Damit lag der Aktienkurs um 7% unter dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 200.01. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen entwickelten sich positiv. Im Durchschnitt wurden täglich 11 132 (Vorjahr 9 309) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 2,2 Mio. (Vorjahr CHF 2,0 Mio.) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie einen Jahresumsatz von CHF 558 Mio. (Vorjahr CHF 510 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

¹ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2013 von CHF 9.50 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 25. März 2014

² Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie (für 2013 vorgeschlagene Ausschüttung gemäss Antrag des Verwaltungsrats)

³ inkl. Dividende

III. Wandelanleihe

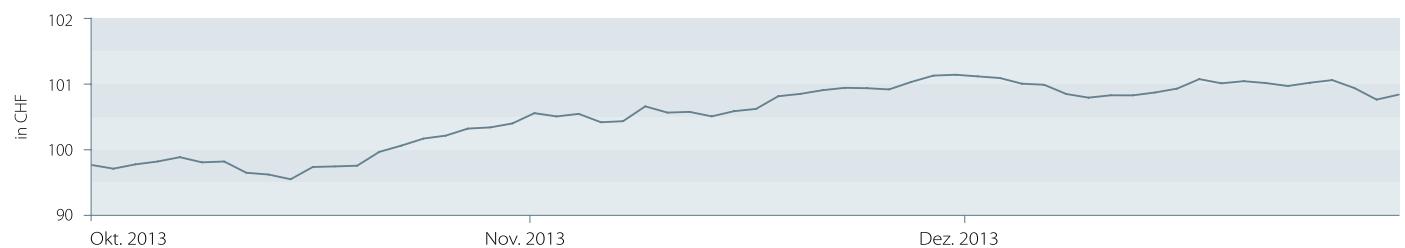


Quelle: Bloomberg

Im Juni 2010 plazierte 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 Wandelpreis vor der Kapitalerhöhung vom 6. Dezember 2011 CHF 210.37). Publizierte 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: MOBN SW/Reuters: 5679F3.

IV. Obligationenanleihe



Quelle: Bloomberg

Im Oktober 2013 begab Mobimo erfolgreich eine festverzinsliche Obligationenanleihe in der Höhe von CHF 165 Mio. mit einem Coupon von 1.5% und einer Laufzeit von fünf Jahren.

Die Obligationenanleihe der Mobimo Holding AG wird an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und ist gemäss Standard für Anleihen kotiert. Valorensymbol: MOB13/Valor: 224923497/ISIN-Code: CH0224923497/Bloomberg: MOBN SW/Reuters: 785VD6.

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 können laufend aktualisierte Informationen über das Unternehmen, die Aktie, die Termine sowie Antworten auf gängige Fragen aufgerufen werden. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, über die online Aktionärsplattform «Sherpany» Unterlagen zur Generalversammlung elektronisch zu beziehen und online Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu erteilen.

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 2013 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 2014

25. März 2014, KKL Luzern

Finanzberichterstattung 1. Halbjahr 2014

7. August 2014





CORPORATE GOVERNANCE

Anlageobjekt
Geschäfts liegenschaften
Lausanne-Flon



Ein Projekt von **MOBIMO**
&·art

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

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungs- quote in%
Mobimo Management AG	Küsniacht	100	100,00
Mobimo AG	Küsniacht	72 000	100,00
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,33
Petit Mont-Rond SA	Lausanne	50	75,33

Die Mobimo AG, die LO Immeubles SA, die O4Real AG und die Petit Mont-Rond SA sind Immobiliengesellschaften, welche Immobilien bewirtschaften, Immobilienkäufe und -verkäufe tätigen, Neubauten für das eigene Portfolio oder Dritte erstellen, Renovationen ausführen oder ausführen lassen und sämtliche damit zusammenhängenden Aktivitäten selbständig beurteilen. Sie legen mit Unterstützung der Mobimo Management AG die Strategien fest, bestimmen Architekten, Ingenieure und Fachplaner, erarbeiten Grundkonzepte, kontrollieren die Baustellen und die Leistungen der externen Dienstleister.

Die 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 Immobilien Invest Holding AG besitzt 100% der Aktien der Gesellschaft Petit Mont-Rond SA.

Die operative Konzernstruktur gliedert sich in zwei Bereiche: die Sparte Portfoliomanagement und die Sparte Entwicklung (siehe auch Anhang zur Konzernrechnung, 3. Segmentberichterstattung).

Das Portfoliomanagement konzentriert sich im Rahmen der Portfoliostrategie 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 fertigerstellten 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 2013 einen bedeutenden Anteil der Aktien und Optionen der Mobimo Holding AG:

Pensionskasse des Kantons Zug	3,38 %
BlackRock, Inc.	3,01 %

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

- Die BlackRock, Inc. meldet per 20. September 2013, dass der Konzernverbund mit 185 034 gehaltenen Namenaktien und 4 Titeln aus CFDs (Contract for Difference) oder total 185 038 Titeln die 3%-Schwelle unterschritten hat (2,98%).
- Die BlackRock, Inc. meldet per 10. Oktober 2013, dass der Konzernverbund mit 186 292 gehaltenen Namenaktien und 155 Titeln aus CFDs (Contract for Difference) oder total 186 447 Titeln die 3%-Schwelle überschritten hat (3,00%).
- Die BlackRock, Inc. meldet per 11. Oktober 2013, dass der Konzernverbund mit 186 569 gehaltenen Namenaktien und 185 Titeln aus CFDs (Contract for Difference) oder total 186 754 Titeln die 3%-Schwelle überschritten hat (3,01 %).

Per 31. Dezember 2013 sind von den 6 214 478 ausgegebenen Aktien rund 73 % (4 555 482 Aktien) im Aktienregister eingetragen. Der Dispobestand umfasst rund 27 %. Von den eingetragenen Aktien befinden sich rund 86 % in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei 75 % davon von juristischen Personen gehalten werden. Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand verfügen Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von rund 30 %.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2 KAPITALSTRUKTUR

2.1 Kapital

2013 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 84 767 im Januar durch Ausgabe von 2 923 neuen Aktien
CHF 37 642 im Februar durch Ausgabe von 1 298 neuen Aktien
CHF 14 906 im März durch Ausgabe von 514 neuen Aktien
CHF 24 070 im April durch Ausgabe von 830 neuen Aktien

	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Kapital per 31. Dezember 2013			
Aktienkapital	180 220	6 214 478	29.00
Genehmigtes Kapital	max. 33 093	1 141 150	29.00
Bedingtes Kapital	max. 34 142	1 177 326	29.00

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 31 der Konzernrechnung.

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 liberen 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, Unternehmenssteilen oder Beteiligungen verwendet werden. Falls und insoweit der Verwaltungsrat in Anwendung seiner Kompetenz gemäss Art. 3b der Statuten (siehe nachfolgend) Wandelanleihen, Optionsanleihen oder ähnliche Obligationen ausgibt, ist der Verwaltungsrat in dieser Betragshöhe nicht mehr berechtigt, neues Aktienkapital durch Verwendung von genehmigtem Kapital zu schaffen (Art. 3a Abs. 4 der Statuten). Im Rahmen der Wandelanleihe werden bei heutigem Wandelpreis maximal 841 386 Namenaktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 1 178 156 voll liberen Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht werden. Der Verwendungszweck wird wie folgt eingeschränkt: a) max. 4 560 voll libierte 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 liberte Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten im Rahmen von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten für Mitarbeiter und c) max. 1 141 150 voll liberte Namenaktien zur Ausübung von Wandelrechten im Zusammenhang mit der von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelanleihe (vgl. dazu Erläuterung 25). 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 15. April 2013 wurden 830 weitere Namenaktien aus der Ausübung von Optionsrechten geschaffen, damit bestehen per Bilanzstichtag noch 3 730 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 31.12.2009	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
Aktienkapital per 31.12.2013	180 220	6 214 478	29.00
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
Genehmigtes Kapital per 31.12.2013	33 093	1 141 150	29.00
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
Bedingtes Kapital per 31.12.2013	34 142	1 177 326	29.00

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 31 der Konzernrechnung.

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2013 CHF 180 219.862 und setzt sich aus 6 214 478 voll liberenierten 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 Partizipations-scheine 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 gehal-

tenen 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 2013 sind 9,4% der Aktien durch Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen, die als «Ausländer» im Sinne der obigen Ausführungen qualifizieren. Die Statuten enthalten keine Bestimmungen betreffend Nominee-Eintragungen. Der Verwaltungsrat hat im Reglement über die Führung des Aktienbuchs und die Anerkennung sowie Eintragung von Aktionären der Mobimo Holding AG folgende Grundsätze erlassen: Nominee-Eintragungen werden unter folgenden Bedingungen vorgenommen: a) Ohne Offenlegung von Namen, Sitz/ Adresse und Aktienbestand derjenigen Aktionäre, für deren Rechnung der Nominee die Aktien hält, wird der Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von max. 2% der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen; b) der entsprechende Nominee darf ohne Offenlegung von Name, Sitz/ Adresse und Aktienbestand max. 0,25% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals für denselben Erwerber als Aktien mit Stimmrecht eintragen lassen und c) der Nominee muss mit der Gesellschaft eine Vereinbarung abschliessen, welche die Rechte und Pflichten genau regelt. 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 5,4%. Im Übrigen gelten auch die vorerwähnten Einschränkungen (5%-Klausel und maximaler Anteil an ausländischen Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen). Im Berichtsjahr wurden keine Eintragungen verweigert. Die Statu-

ten 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. Der Wandelpreis vor Kapitalerhöhung war CHF 210.37)

Kotierung: SIX Swiss Exchange

Valor: 11299133 (MOB10)

ISIN-Code: CH 0112991333

Bloomberg: MOBN SW

Jede Wandelanleihe 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 841 386 Namenaktien ausgegeben werden. Die neu zu schaffenden Namenaktien werden mit bedingtem Kapital der Gesellschaft sichergestellt.

Die mögliche Ausübung von Wandelrechten führt zu einer Verwässerung des Gewinns pro Aktie. Die Wandelanleihe kann jederzeit vorzeitig zurückbezahlt werden, wenn mehr als 85% des ursprünglichen Anleihenbetrages gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind; oder ab dem 21. Juli 2013, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange (SIX) innerhalb einer Frist von 20 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130% des jeweiligen Wandelpreises beträgt (vgl. Erläuterung 25).

Optionen

An Optionen auf Mobimo-Aktien sind per 31. Dezember 2013 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrats, nahestehenden Dritten und der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG zugeteilten insgesamt 3 730 Optionen ausstehend. Mit diesen Optionen kann dieselbe Anzahl voll liberenierter Namenaktien bezogen werden. Die Einzelheiten zu diesen Optionen werden in der Erläuterung 35 der Konzernrechnung beschrieben.

3 VERWALTUNGSRAT

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Georges Theiler, Präsident

Mitglied des Immobilien-Ausschusses

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

Georges Theiler wurde am 20. Mai 1949 in Luzern geboren. Er schloss das Gymnasium in Luzern ab und studierte bis 1976 an der ETH Zürich. Nach einer zweijährigen Beratungstätigkeit im Bereich Spitalplanung führte er als Präsident der Geschäftsleitung und Mitglied des 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, Luzern, die sich auf Beratungs- und Verwaltungsratsmandate spezialisiert hat. Von 1995 bis 2011 hat er die FDP im Nationalrat vertreten. Im Jahr 2011 wurde er als Vertreter des Kantons Luzern in den Ständerat gewählt. Seit 2000 ist Georges Theiler Mitglied des Verwaltungsrats und seit September 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG.

Paul Rambert, Vizepräsident

Vorsitzender 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 Einsatz in die Geschäftsleitung der Zschokke AG. Von 1998 bis 2009 leitete Paul Rambert die LO Holding Lausanne-Ouchy SA in Lausanne.

Heute ist Paul Rambert als Immobilienberater in seiner Gesellschaft Immopoly Sàrl in Lausanne tätig. Weiter hält er verschiedene Verwaltungsratsmandate, u.a. als Präsident bei der Parking du Centre SA, Lausanne 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 (Austritt Januar 2014). Zudem ist er Mitglied des Stiftungsrats der Fondation Métropol, Lausanne. Seit dem 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Daniel Causaz

Mitglied des Audit & Risk Committee

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

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

Daniel Causaz 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

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 der PricewaterhouseCoopers AG tätig.

Seit Anfang 2001 ist er im Bereich Investment Banking der Bank Vontobel AG, Zürich tätig und leitet dort die Sparte zur Betreuung von unabhängigen Vermögensverwaltern. Er ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats und als bankunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten.

Bernard Guillelmon

Vorsitzender des Nomination & Compensation Committee

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, Bern 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, Bern schlossen sich an, zuletzt als stv. Leiter Infrastruktur und Leiter Betriebsführung. Seit 1. Juli 2008 ist Bernard Guillelmon CEO der BLS AG, Bern. Er ist außerdem Vorstands- und Ausschussmitglied des Verbands öffentlicher Verkehr (VÖV) in Bern sowie Vorsitzender der Finanzkommission und Mitglied des Steuerungsausschusses Direkter Verkehr (StAD).

Von 2005 bis 2009 war 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

Mitglied des Audit & Risk Committee

Mitglied des Nomination & Compensation Committee

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

Wilhelm Hansen wurde am 30. August 1953 in Mönchengladbach (Deutschland) geboren. Nach der Matura studierte er Wirtschaft an der HSG St. Gallen und der Universität Basel und schloss mit dem Lizenziat 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., Basel) 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, Liestal, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Scobag Privatbank AG, Basel und Mitglied des Verwaltungsrats des Kantonsspitals Baselland, Liestal. Er ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Peter Schaub

Vorsitzender des Audit & Risk Committee Mitglied des Nomination & Compensation 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 Lizenziat 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.

Peter Schaub ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Urs Ledermann

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.

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, Zürich fusioniert wurde. Sie fokussiert sich auf das Research, die Analyse, die Planung und den Kauf bzw. Verkauf sowie die 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, Zürich sowie der Domicilium Verwaltungs AG, Zürich und Mitglied des Immobilien-Ausschusses der Gaydoul Group, Freienbach. Er ist seit dem Jahr 2003 Mitglied des Verwaltungsrats und von 2008 bis 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG.

Dr. Alfred Meili ist Ehrenpräsident der Mobimo Holding AG. Er ist der Initiator der Mobimo Gruppe und war bis 2008 Präsident des Verwaltungsrats.

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.

Neben den unter Ziff. 3.1 aufgeführten Tätigkeiten üben die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende bedeutende Tätigkeiten aus:

Georges Theiler ist Mitglied des Verwaltungsrats der Schindler Aufzüge (Schweiz) AG, Ebikon bis zur Generalversammlung im März 2014.

Paul Rambert ist als Immobilienberater in seiner Gesellschaft Immopoly Sàrl mit Sitz in Lausanne und als Mitglied des Verwaltungsrats der Solvalor Fund Management SA, Lausanne (Austritt Januar 2014) tätig.

Daniel Crasaz ist Mitglied des Verwaltungsrats bei der Cadar SA in Fleurier, der Zimal SA in Sion, der Cormela SA in Meyrin sowie der C.I.E.L. société coopérative in Lausanne, der EP Electricité SA in

Genf und der Plexus Cotton Ltd. (UK).

Bernard Guillelmon ist als Präsident des Verwaltungsrats bei der BLS Cargo AG, Bern und als Verwaltungsrat der RAAlpin AG, Olten tätig.

Peter Schaub ist Präsident des Verwaltungsrats bei der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen und Vizepräsident bei der UVB Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG, Uetikon am See. Diese Gesellschaften halten beide Betriebs- und Entwicklungsliegenschaften sowie Anlageliegenschaften. Weiter ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Zumikon.

Urs Ledermann besitzt privat und über seine Gesellschaft Ledermann Immobilien AG, Zürich ein eigenes Immobilienportfolio mit Schwerpunkt in der Stadt Zürich. Potenziellen Interessenkonflikten wird durch entsprechende organisatorische und vertragliche Vorkehrungen Rechnung getragen.

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. 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 bestimmte im September 2013 Georges Theiler als Nachfolger von Urs Ledermann zum Präsidenten und Paul Rambert zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

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

2013 wurden insgesamt sechs 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 Bezug von Mitarbeitern oder externen Beratern zur Behandlung von spezifischen Themen.

Der Verwaltungsrat verfügt über drei Ausschüsse: den Immobilien-Ausschuss (IC), das Audit & Risk Committee (AC) und das Nomination & Compensation Committee (NCC).

Der Zweck, die Aufgaben und Pflichten sowie Kompetenzen der Ausschüsse sind jeweils in einem Reglement als Zusatz zum Organisationsreglement festgehalten.

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

- permanente Marktbeobachtungen,
- den Ausbau des Netzwerks zu Immobilien-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.;
- die Antragstellung an den Verwaltungsrat für Liegenschaftstransaktionen, die über CHF 30 Mio. betragen und somit in dessen Kompetenzen liegen;
- 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 Gesamtremium.

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 Kontrollsysteem (IKS) inkl. Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien (Compliance),
- Finanzierung,
- Steuern.

Das Nomination & Compensation Committee 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. Neu ist das Nomination & Compensation Committee zuständig für die Sicherstellung einer optimalen Zusammensetzung sowie einer sinnvollen Aus- und Weiterbildung von VR und GL.

Das Nomination & Compensation Committee hat keine Entscheidungskompetenz, sondern prüft und berichtet dem Verwaltungsrat die Resultate seiner Prüfung und stellt entsprechende Anträge an den Gesamtverwaltungsrat.

Für 2013 wurde, im Sinne der Good Governance, eine externe Beurteilung der Arbeit des Verwaltungsrats durchgeführt. Nach einem Auswahlverfahren wurde das Amrop Board Consulting Team mit der Durchführung einer VR-Review beauftragt.

Sinn und Zweck der VR-Review waren:

- Gestaltungskraft überprüfen und erhöhen
- Reflexion und Entwicklung fördern – kollektiv und individuell
- Potenziale ausschöpfen

Die Evaluation fand mittels Einzelgesprächen mit allen VR-Mitgliedern statt: CEO und VR-Sekretär; Beobachtung des Gesamt-VR (zusammen mit GL) und der VR-Ausschüsse bei der Arbeit sowie auf der Basis von Interviews mit externen Stakeholdern (Aktionärsvertretern, Banken, Kunden etc.).

Folgende Themenkreise wurden in die Evaluation einbezogen:

Grösse und Zusammensetzung des VR, VR Know-how, VR Diversity, Rollen im VR, Führung des VR und der Ausschüsse, Zusammenarbeit im Gesamt-VR sowie Zusammenarbeit VR mit CEO und GL, Beurteilung und Entwicklung der VR-Mitglieder, Nachfolgeplanung, Aussenwahrnehmung der Mobimo und des VR sowie Entschädigung.

Es wurde dem VR der Mobimo insgesamt ein sehr gutes Zeugnis punkto Gestaltungskraft, Arbeitsweise und Kultur ausgestellt. Es wurden auch diverse Entwicklungsfelder aufgezeigt und Empfehlungen gemacht, die in der VR-Strategieklausur vom Herbst 2013 bereits adressiert wurden. Entsprechende Massnahmen wurden getroffen und weitere Entwicklungsschritte sind definiert. Für 2015 ist eine Überprüfung der Lage und der Fortschritte geplant.

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 vertretet 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 Rechnungsween 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 Liegenschaftstransaktionen 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 Liegenschaftstransaktionen bis zu einem Investitionsvolumen von CHF 10 Mio. sind an die Geschäftsleitung delegiert.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident hält regelmässig Koordinations- und Informationsitzungen 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.

Das Nomination & Compensation Committee führte 2013 zwei 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, Risikoreport, Fortschrittsreport und geplante Aktivitäten der operativen und administrativen Bereiche sowie Personalreport orientiert. Die Informationen betreffen einerseits die Entwicklungen und Ereignisse seit dem letzten Management Report und andererseits erwartete Entwicklungen und geplante Aktivitäten. Die Geschäftsleitung ist während 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 ZH

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, Zürich 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.

Zudem ist er Verwaltungsrat folgender Gesellschaften der Mobimo-Gruppe: Seit dem 25. März 2009 ist er 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-Rond SA. Seit dem 3. Oktober 2013 ist er Präsident des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA und der LO Immbeuble SA.

Er ist Mitglied des Investment Committee der Anlagentstiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA), Zürich.

Manuel Itten

CFO, Betriebsökonom FH, Nationalität CH,
Wohnort Freienbach SZ

Manuel Itten wurde am 3. Oktober 1965 in Zürich geboren. Anschliessend an eine kaufmännische und gestalterische Grundausbildung und nach mehrjähriger beruflicher Praxis in verschiedenen leitenden Funktionen, absolvierte er ein betriebswirtschaftliches Studium zum 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 Livot AG, Zürich.

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. Immobilientreuhänder, Nationalität CH, Wohnort Weisslingen ZH

Peter Grossenbacher wurde am 10. November 1969 in Schaffhausen geboren. Nach einer bau-technischen Grundausbildung und der Erlangung des Bauführerdiploms arbeitete er in verschiedenen leitenden Funktionen der Bau- und Immobilienbranche.

Peter Grossenbacher ist seit Juli 2008 als Leiter Portfolio Management für die strategische Entwicklung der Mobimo Anlageliegenschaften sowie deren Bewirtschaftung und Vermarktung verantwortlich. Davor wirkte er seit 2002 als Leiter des Projektmanagements der Gesellschaft. In dieser Funktion oblag ihm die Verantwortung für die Entwicklung und Realisierung von hochwertigem und ökologisch gebautem Wohneigentum an guten Lagen.

Andreas Häggerli

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

Andreas Häggerli 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, Zürich arbeitete er als Leiter des Immobilienhandelsbereichs, war verantwortlich für Immobilien-Devestitionen sowie die Führung und Restrukturierung eines Teilbereichs der Generalunternehmung. Bei der Livot AG, Zürich 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 an 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, Berlin 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, Basel 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, Zürich, 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 2013 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 Verwaltungsausschuss (CHF 70'000 für IC und CHF 50'000 für AC). Weiter werden fixe Zuschläge für die Ausübung des Präsidiums des Verwaltungsrats (CHF 340'000 bis September 2013) sowie für das Amt als Vorsitzender eines Verwaltungsausschusses (je CHF 30'000) vergütet. Weiter wird die Mitarbeit im NCC mit CHF 10'000 respektive für den Vorsitzenden mit CHF 15'000 vergütet. 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 2013 daran keine Änderungen vorgenommen.

Seit der Amtsübernahme von Georges Theiler wurde der Zuschlag für das Präsidium des Verwaltungsrats auf CHF 200'000 reduziert. Zusätzlich werden neu ab 2014 die Mitglieder des Nomination & Compensation Committee eine fixe Vergütung von CHF 20'000 pro Jahr und der Vorsitzende des NCC für das Präsidium einen Zuschlag von CHF 20'000 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 2013 wurden dem Verwaltungsrat insgesamt 1'968 Aktien als Anteil der fixen Entschädigung zugesprochen. Der für die Berechnung 2013 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, insbesondere 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.

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. Die individuelle Zielerreichung wird (ausgenommen CEO) bei der variablen Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung mitberücksichtigt.

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 2015 in Kraft gesetzt und ersetzte das bisherige Beteiligungsreglement. Die Gesellschaft hat Anspruch auf Rückzahlung aller variablen Vergütungen, welche aufgrund einer Jahresrechnung ausgerichtet wurde, die infolge von strafrechtlichen Sachverhalten oder sonstigen Manipulationen nicht dem effektiven Resultat der Gesellschaft entsprechen. Der Rückzahlungsanspruch besteht im Umfang der entsprechenden Verfälschung. 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 Vergütungsbericht durch.

Von den Vergütungen an die Geschäftsleitung im Berichtsjahr wurden 59% als fixe Vergütung und 41% als variable Vergütung in bar und in Aktien ausgerichtet.

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

Der Verwaltungsrat wird an der Generalversammlung 2014 den Aktionären die Statutenanpassungen, basierend auf der am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), zur Genehmigung vorlegen.

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

5.2 Vergütung 2013

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 2013	Total 2012
		Aktien	in bar	in Aktien				
VR	1 128	309	0	0	58	0	1 495	1 428
Georges Theiler, Präsident VR ¹	232	0	0	0	17	0	249	181
Urs Ledermann, VR ²	438	0	0	0	0	0	438	480
Brian Fischer, VR	28	112	0	0	10	0	150	137
Wilhelm Hansen, VR	18	112	0	0	9	0	139	129
Peter Schaub, VR ³	150	0	0	0	0	0	150	150
Daniel Causaz, VR	45	85	0	0	9	0	139	129
Bernard Guillelmon, VR ⁴	70	0	0	0	4	0	74	74
Paul Rambert, VR ⁵	147	0	0	0	9	0	156	148
Geschäftsleitung	2 213	0	688	841	549	0	4 291	4 039
Christoph Caviezel, CEO	743	0	246	300	193	0	1 481	1 395

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% (Vorjahr 55%) gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

Per 31. Dezember 2013 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Angaben nach Art. 663c OR).

Name, Funktion	Anzahl Aktien			Total 2013	Total 2012
	ausgegebene	beschlossene	Optionen		
VR	58 397	0	974	59 371	57 845
Georges Theiler, Präsident VR ¹	5 111	0	239	5 350	5 350
Urs Ledermann, VR ²	34 183	0	89	34 272	34 739
Brian Fischer, VR	2 200	0	201	2 401	1 541
Wilhelm Hansen, VR	3 893	0	89	3 982	3 267
Peter Schaub, VR ³	712	0	89	801	921
Daniel Causaz, VR	2 244	0	89	2 333	1 795
Bernard Guillelmon, VR ⁴	5 622	0	89	5 711	5 711
Paul Rambert, VR ⁵	4 432	0	89	4 521	4 521
Geschäftsleitung	23 298	6 007	1 783	31 088	24 001
Christoph Caviezel, CEO	9 641	2 146	1 065	12 852	9 623
Manuel Itten, CFO	5 440	1 287	191	6 918	5 454
Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomanagement	5 097	858	275	6 230	5 446
Andreas Häggerli, Leiter Entwicklung	2 520	858	252	3 630	2 831
Thomas Stauber, Leiter Investitionen Dritte	600	858	0	1 458	647

Funktionsänderungen:

¹ Präsidium seit 11. September 2013; Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses sowie des Nomination & Compensation Committee bis 1. Oktober 2013

² Präsidium bis 11. September 2013; Honorar wird über Ledermann Immobilien AG fakturiert und deckt auch erbrachte administrative Leistungen

³ Mitglied des Nomination & Compensation Committee seit 1. Oktober 2013

⁴ Vorsitzender des Nomination & Compensation Committee seit 1. Oktober 2013

⁵ Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses seit 1. Oktober 2013

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):

	2013	2012
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	6 163	5 812
davon entfallen auf		
Verwaltungsräte		
– Honorare und Vergütungen	1 128	1 092
– Sozialleistungen	58	50
– aktienbasierte Vergütungen (nach Marktwerten)	409	380
Geschäftsleitung		
– Löhne und Erfolgsbeteiligungen (in bar)	2 901	2 818
– Sozialleistungen	549	481
– aktienbasierte Vergütungen (nach Marktwerten)	1 118	991

6 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung (Art. 6 und 12 der Statuten)

Die Stimmrechte 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.

Ab 2014 haben die Aktionäre die Möglichkeit, über die online Aktionärsplattform «Sherpany» elektronisch Unterlagen zur Generalversammlung zu beziehen oder Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu erteilen.

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 der Statuten)

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

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

Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu. Die Einladungen zur Generalversammlung erfolgen mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsblatt. Überdies werden unter Beachtung derselben Frist an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre persönliche Einladungen verschickt. In der Einladung sind alle Verhandlungsgegenstände und die Anträge des 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 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 25. März 2014 bleibt das Aktienregister ab dem 14. März 2014 für Eintragungen geschlossen. Die Generalversammlung 2014 findet am 25. März 2014 in Luzern statt.

6.6 Vergütungsbericht

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

6.7 Beiträge an soziale und politische Einrichtungen

Die Generalversammlung 2013 hat im Rahmen der konsultativen Abstimmung die Beiträge an soziale und politische Einrichtungen aus dem Jahr 2012 gutgeheissen und ein Budget von maximal CHF 100 000.– für das Jahr 2013 an soziale und politische Einrichtungen genehmigt.

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 bezüglich 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, Luzern. Die Revisionsstelle und der Konzernprüfer werden jährlich von der Generalversammlung gewählt. Bedingt durch den 7-jährigen Rotationsrhythmus hat Kurt Stocker, Partner, ab dem Geschäftsjahr 2013 die Verantwortung als leitender Revisor übernommen.

8.2 Revisionshonorar

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Zwischenberichterstattung und Jahresrechnung 2013 wurde eine Gesamtentschädigung von CHF 0,4 Mio. (inkl. LO-Gruppe) an KPMG bezahlt.

8.3 Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen (v.a. Steuerberatung und Due Diligence) wurden KPMG CHF 0,2 Mio. bezahlt. Für den Liegenschaftsschätzer 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 Let-

ters 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, unterbreitet dem VR gegebenenfalls Vorschläge 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 Verwaltungsratssitzungen persönlich oder telefonisch teil.

9 INFORMATIONS POLITIK

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 13. Februar 2014 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2013 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

ADRESSEN

Mobimo Holding AG

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



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 2013 ist auch in französischer und englischer Sprache erhältlich. Die Originalsprache ist Deutsch.

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Konzeption und Gestaltung:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

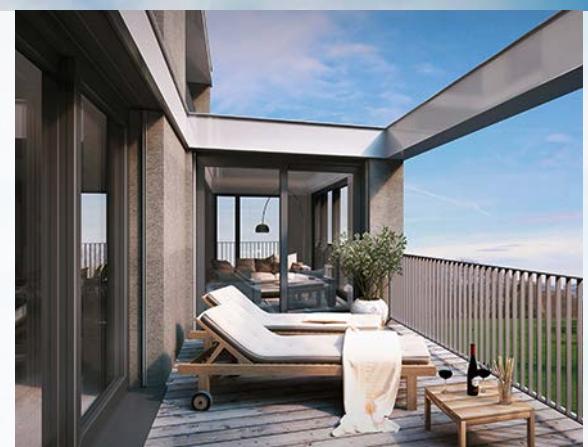
Fotos:
Michael Kessler, www.profffoto.ch
Arnaud Meylan, www.arnaudmeylan.ch
Urs Pichler, www.pichler-fotografen.ch

Visualisierungen:
Raumgleiter GmbH, www.raumgleiter.com



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Meilen, «Gusto»
Feldgütliweg 143/145





Leidenschaft für Immobilien

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