

Nachhaltigkeit bei Mobimo

Energieintensität
kWh/m²
2021: 119,0

114,6

Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)
%
2021: 52

49

Emissionsintensität
kg CO₂eq/m²
2021: 15,2

14,6

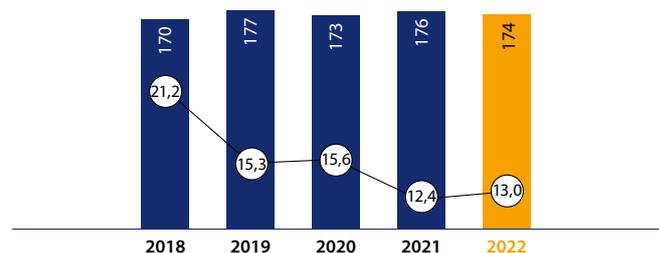
Anteil Frauen im Verwaltungsrat
%
2021: 50

43

**Anteil erneuerbare
Energieträger (Strom, Wärme, Kälte)**
%
2021: 54

55

Mitarbeitende und Fluktuation
nach Köpfen/%



**Markt-/Buchwerte der Objekte
mit Nachhaltigkeitszertifikat**
CHF Mio.
2021: 927

949

VR-Ranking FuW/Inrate
Rank 2021: 34

27

Ratings

GRESB
Green Star, 81 Punkte



CDP
Score C



EPRA sBPR
Gold Award



MSCI
AAA



Inrate
B+



Sustainalytics
low risk, 17,5 Punkte



ISS
D+



Im Jahr 2022 konkretisierte Mobimo ihre ambitionierten Ziele in Bezug auf die Zertifizierung von Liegenschaften, die Stromeigenproduktion und die E-Mobilität. Zudem verabschiedete das Unternehmen seine Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit und zum nachhaltigen Bauen und es erfolgte die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in den Akquisitions- und Risikomanagementprozess. Im Nachhaltigkeitsbericht 2022 wird Mobimo erstmals Informationen über ihre klimabezogenen Finanzrisiken gemäss TCFD offenlegen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Mobimo umfasst die drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung. Das Thema Nachhaltigkeit wird auf der strategischen Ebene insbesondere vom Investment and Sustainability Committee (ISC) des Verwaltungsrats vorangetrieben. Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Entwicklung, Umsetzung, Zielerreichung und das Monitoring der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Chief Sustainability Officer (CSO) verantwortet das Thema Nachhaltigkeit innerhalb der Geschäftsleitung und koordiniert die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Stellen. 2022 verstärkte Mobimo die Nachhaltigkeitsführung mit der Ernennung des Leiters Nachhaltigkeit (Head of Sustainability). Dieser ist für die operative Durchführung der Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zuständig und trägt so zusammen mit dem CSO massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nicht-finanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden.

Zur Erreichung ihrer Nachhaltigkeitsziele hat Mobimo die Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit erarbeitet, die verbindliche Grundsätze für verantwortungsvolles Handeln vorgibt. Diese Grundsätze umfassen alle Unternehmensebenen und die gesamte Wertschöpfungskette.

Einen umfassenden Einblick in die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens ermöglicht der jährliche Nachhaltigkeitsbericht. Der Bericht erscheint jeweils im Frühjahr nach der Publikation des Geschäftsberichts. Die Datenerfassung und Erhebung der Energie- und Emissionsdaten erfolgt seit 2021 durch pom+ und die externe Prüfung (Independent Limited Assurance) wird durch die Ernst & Young AG durchgeführt. Für die Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistung folgt Mobimo unabhängigen Standards und Ratings.

 **Nachhaltigkeitsbericht gemäss GRI-Standards und Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit auf www.mobimo.ch > Über uns > Nachhaltigkeit.**

Umwelt

Mobimo achtet bei ihrer gesamten Geschäftstätigkeit auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen. Gemäss UNEP (United Nations Environment Programme) verursachen Gebäude rund ein Drittel der weltweiten CO₂-Emissionen. Mobimo ist daher bestrebt, die CO₂-Emissionen des Anlageportfolios im Einklang mit der 1,5-Grad-Celsius-Vorgabe des Pariser Klimaabkommens per 2050 auf 1,5 kg CO₂eq/m² inklusive Mieterstrom zu senken. Mobimo wird dieses ambitionierte Ziel mit Sanierungen und Optimierungen im Bestand und dem Übergang von Eigenentwicklungen in das Anlageportfolio erreichen. Die Investitionen in Erneuerungen belaufen sich jedes Jahr auf durchschnittlich CHF 40 Mio. Zudem wird im Akquisitionsprozess vermehrt auf Nachhaltigkeitskriterien geachtet. Bei Bestandesliegenschaften werden auf Basis des ökologischen Fussabdrucks und des Ist-Zustands des Gebäudes die Möglichkeiten bewertet, die Liegenschaft künftig optimieren zu können. Dies umfasst sowohl Einflussfaktoren wie die Lebenszykluskosten als auch das Umnutzungs- und Optimierungspotenzial beim Energieverbrauch und bei der Wärmeerzeugung im Hinblick auf den CO₂-Absenkpfad des Portfolios. Bei Akquisitionen von Neubauprojekten wird auf die mögliche Reduktion grauer Energie bei der Erstellung geachtet. Ebenfalls plant Mobimo ein Konzept zur Messung der grauen Energie zu erarbeiten.

Die energetische Qualität und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien für Neubau- und Sanierungsprojekte werden durch die interne Richtlinie zum nachhaltigen Bauen gewährleistet. Der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio liegt im Jahr 2022 bei 25% der Energiebezugsfläche und wird sukzessive auf 50% bis 2030 und über 75% bis 2050 erhöht. Im Jahr 2022 wurde das

Energie- und Emissionskennzahlen Anlageportfolio¹

| | 2011 (Basisjahr) | 2021 | 2022 |
|---|---------------------|---------|---------|
| Energiebezugsfläche (m ²) | 401 392 | 663 275 | 670 468 |
| Energieverbrauch Strom, Wärme, Kälte (MWh) ² | 85 947 | 78 827 | 76 805 |
| Energieintensität (kWh/m ²) | 214,0 | 119,0 | 114,6 |
| Emissionen (t CO ₂ eq) ² | 13 931 | 10 109 | 9 795 |
| Emissionsintensität (kg CO ₂ eq/m ²) | 35,0 | 15,2 | 14,6 |

Verifizierung: Independent Limited Assurance Report auf www.mobimo.ch > Über uns > Nachhaltigkeit > Factsheet Nachhaltigkeit verfügbar.

¹ Ausgewählte Liste von Kennzahlen nach GRI 302 und 305.

Alle Informationen zum Perimeter und zur Kennzahlenberechnung werden zusammen mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 offengelegt. Liegenschaften im Baurecht und Parkplätze fliessen nicht in die Berechnung ein. Bei einer in der Periode neu zugekauften Liegenschaft lagen noch keine Verbrauchsdaten vor.

² Berechnung aufgrund von Heizsystem, Energieträger und Verbrauch, inkl. Allgemein- und Mieterstrom (Scope 1+2+3).

Potenzial für zusätzliche Photovoltaikanlagen im Portfolio analysiert, um die Stromeigenproduktion zu erhöhen. Mobimo setzt sich zum Ziel, bis im Jahr 2030 weitere Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von rund 10 000 m² zu installieren und bis im Jahr 2050 nochmals 15 000 m². Zudem werden bis 2030 25% der Parkplätze für E-Ladestationen vorgerüstet. Heute sind bereits 6% der Parkplätze mit E-Ladestationen ausgestattet.

Mobimo verzeichnet seit dem Jahr 2011 einen markanten Rückgang des Energieverbrauchs und der Emissionen. Die positive Entwicklung ist einerseits auf die regelmässigen energetischen Sanierungen von Anlageobjekten und die kontinuierliche Umstellung auf erneuerbare Energieträger, andererseits auf die hohe Qualität der ins Anlageportfolio überführten eigenen Entwicklungen wie beispielsweise der Liegenschaften des Mattenhofs in Kriens (2000-Watt-Areal) oder des Aarauer Aeschbachquartiers (DGNB Gold) zurückzuführen. In der Berichtsperiode 2022 (Datenerhebung 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022) wuchs die Energiebezugsfläche durch die im Dezember 2021 erworbenen drei Bestandesliegenschaften in der Westschweiz und einem Areal in der Nähe von Zürich auf 670468 m². Der Wärmeenergie- und der Stromverbrauch gingen leicht zurück. Dadurch reduzierten sich die Energie- und Emissionsintensität um 3,7% bzw. 3,9%.

Zwei weitere Faktoren hatten einen positiven Einfluss auf die Emissionen. Einerseits der nachgewiesene Wechsel der Mietparteien zu Ökostromprodukten und dass es sich beim gesamten von Mobimo eingekauften Allgemiestrom um Ökostrom handelt. Aktuell beträgt der Anteil erneuerbarer Stromprodukte am Gesamtstrom 72%. Seit dem Berichtsjahr 2020 werden die Stromprodukte für Allgemiestrom je Objekt erfasst und seit 2022 die Stromprodukte der Mietparteien.

Gesellschaft

Mobimo nimmt ihre gesellschaftliche und soziale Verantwortung umfassend wahr. Sie agiert als verlässliche Vermieterin bzw. Verkäuferin, als umsichtige Investorin der ihr anvertrauten Gelder, als professionelle Geschäftspartnerin und als attraktive Arbeitgeberin. Der Beitrag von Mobimo an die Gesellschaft beinhaltet die Realisierung von hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen ebenso wie die Förderung der Entwicklung der Mitarbeitenden oder die Investitionen in das Kunstprogramm Mobimo & Art.

Neben ihrem Engagement für Kunst am Bau unterstützt Mobimo auch mehrere gemeinnützige Vereine und Organisationen.

 www.mobimo.ch > Kunst.

Kunden

Mobimo lässt die Zufriedenheit ihrer Kundschaft regelmässig durch einen unabhängigen Drittpartner erheben. Befragt werden alternerend alle zwei Jahre die Mieterinnen und Mieter von Wohn- bzw. von Geschäftsliegenschaften. Im Jahr 2022 wurde die Geschäftsmieterschaft befragt.

Mitarbeitende

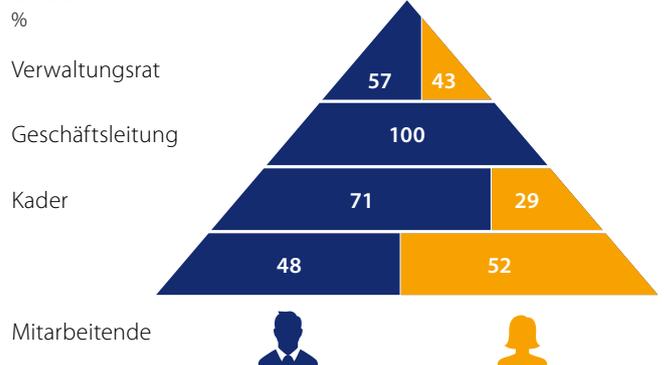
Mobimo bietet ihren 174 Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen. Das Unternehmen zahlt marktgerechte Löhne, die Kriterien wie Ausbildung, Erfahrung, Funktion und Stufe sowie Anzahl Dienstjahre, individuelle Leistung und Erfolg berücksichtigen. Alle Mitarbeitenden profitieren von flexiblen Arbeitszeiten, der Möglichkeit zu Homeoffice sowie von grosszügigen Weiterbildungsangeboten. Die Angestellten haben eine Pensionsvorsorge nach dem Beitragsprimat und eine private Unfallversicherung. Für den Mutterschafts- und Vaterschaftsurlaub bietet Mobimo eine über das Gesetz hinausgehende Regelung.

Mobimo fördert Weiterbildungen der Mitarbeitenden in Form von finanzieller Unterstützung und teilweise auch von zur Verfügung gestellter Arbeitszeit. Per Stichtag befanden sich 28 Mitarbeitende in Weiterbildungen, 15 davon haben diese in der Berichtsperiode abgeschlossen. Mobimo bildet aktuell vier Lernende zum Kaufmann bzw. zur Kauffrau EFZ aus. Zusätzlich fanden Mitarbeiterschulungen zum Thema «Resilienz und Selbstmanagement», «Informations- und Datensicherheit», «Compliance», «Kreislaufwirtschaft» und «Naturnahe Aussenräume» statt. Bei einem Innovationswettbewerb konnten die Mitarbeitenden ihre Ideen zur nachhaltigen Produktgestaltung einreichen. Durch das Siegerprojekt «Green Deal» werden weitere Konzepte zu erneuerbaren Energien (Solar-, Wasser- und Windenergie) sowie die mögliche Nutzung von Abwärme verfolgt und in das Geschäftsmodell von Mobimo integriert.

Auszug Befragung Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter



Diversität



Um die Zufriedenheit der Mitarbeitenden zu eruieren, fand auch im Jahr 2022 eine Mitarbeiterumfrage (Employee Pulse Survey) statt. Die Umfrage fokussierte auf die Mitarbeiterentwicklung und -bindung, die Belebung der Unternehmenskultur sowie die Förderung der Zusammenarbeit.

Unternehmensführung

Gute Corporate Governance ist ein zentrales Element der Unternehmensführung von Mobimo und soll sicherstellen, dass das Unternehmen seinem Ruf als verantwortungsbewusstes und nachhaltig agierendes Unternehmen weiterhin gerecht wird. Kein Mitglied des Verwaltungsrats von Mobimo ist exekutiv und kein Mitglied war in der Vergangenheit in der Geschäftsleitung des Unternehmens tätig. Die Frauenquote im Verwaltungsrat beträgt per Ende 2022 43%.

Mobimo hält die Grundsätze von Ethik, Integrität und gesetzeskonformem Verhalten im Verhaltenskodex, im Compliance-Reglement, im Reglement zur Verhinderung von Korruption und Bestechung sowie in der Weisung betreffend Persönlichkeitsschutz fest. Diese Dokumente sind integraler Bestandteil des Arbeitsvertrags. Für Fragen zu gesetzlichen und spezifisch arbeitsrechtlichen Vorschriften stehen die Rechtsabteilung bzw. die Personalabteilung zur Verfügung.

Whistleblowing

Zur Meldung von problematischen Vorkommnissen stehen interne und externe Stellen zur Verfügung. Diese sind im Intranet publiziert.

Risikomanagement

Als Bestandteil der Prozesse des integrierten Managementsystems kommt auch dem Risikomanagement grosse Bedeutung zu. Mobimo verfolgt einen proaktiven Ansatz, um Risiken zu bewirtschaften und Opportunitäten zu nutzen (mehr dazu im Corporate-Governance-Bericht auf der Seite 32). Im Rahmen des Risikomanagements wird auch Nachhaltigkeitsaspekten Rechnung getragen. Mobimo publiziert im Nachhaltigkeitsbericht 2022 erstmals Informationen zu klimabezogenen Finanzrisiken gemäss Vorgaben der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

 **Risikobericht auf www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Risikobericht.**

An die Geschäftsleitung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 7. Februar 2023

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Wir wurden von Mobimo Holding AG (nachstehend «Mobimo») beauftragt, zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die folgenden mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen im Geschäftsbericht für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022, zu prüfen:

- ▶ Tabelle über die Energie- und Emissionskennzahlen (nachstehend «die Kennzahlen») im Anlageportfolio auf Seite 16 des Geschäftsberichts (nachstehend «der Bericht»). Eine Übersicht dieser Kennzahlen kann im Appendix eingesehen werden.

Unser Auftrag beschränkte sich auf die Prüfung der oben erwähnten Kennzahlen. Insbesondere haben wir folgende Informationen und Kennzahlen des Berichts nicht beurteilt:

- ▶ Andere Informationen als die oben aufgeführten Nachhaltigkeitsindikatoren
- ▶ Kennzahlen für frühere Berichtsperioden
- ▶ Qualitative Aussagen



Verantwortung der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG

Die Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG ist für die Auswahl der Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der mit einem „☑“ gekennzeichneten Kennzahlen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.



Kriterien

Mobimo Holding AG definierte als massgebliche Kriterien (nachfolgend „die anwendbaren Kriterien“):

- ▶ Ausgewählte GRI-Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung
Eine Zusammenfassung dieser Guidelines kann der GRI Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Auftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Die Quantifizierung der Treibhausgasemissionen ist aufgrund unzureichender wissenschaftlicher Kenntnisse bezüglich der Emissionsfaktoren und der erforderlichen Werte zur Addierung der Emissionen verschiedener Gase mit Unsicherheiten behaftet.



Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (inklusive der International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit sowie berufswürdiges Verhalten fest.

Unser Unternehmen wendet den International Standard on Quality Control 1 an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.



Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die obengenannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 Revised)* durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Informationen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstößen oder Irrtümern.

Gemäss unserer Auftragsbestätigung erstreckt sich unsere Sorgfaltspflicht im Rahmen dieses Auftrags einzig auf die Unternehmensführung der Mobimo.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den obengenannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.



Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Arbeiten haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- ▶ Befragung von Mitarbeitenden, die für die Informationssammlung, -konsolidierung und -berechnung der mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen verantwortlich sind, zur Beurteilung des Prozesses zur Erstellung des Berichts, des Berichterstattungssystems, der Methoden der Datengewinnung und -aufbereitung sowie der internen Kontrollen, soweit sie für die prüferische Durchsicht der Informationen relevant sind
- ▶ Beurteilung der Kennzahlen durch Einsichtnahme in die Dokumentation der Systeme und Prozesse zur Erhebung, Analyse und Aggregation der Informationen und deren stichprobenartige Überprüfung
- ▶ Tests, Befragungen und Dokumenteneinsicht in Stichproben hinsichtlich der Erhebung und Berichterstattung der quantitativen Informationen
- ▶ Analytische Durchsicht des Berichts auf Plausibilität und Konsistenz mit den mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.



Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen im Bericht nicht in wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Mark Veser
Partner

Claude-Aline Dubi
Manager

Beilage

- ▶ Energie- und Emissionskennzahlen Anlageportfolio

Beilage

Energie- und Emissionskennzahlen Anlageportfolio¹

| | 2022 |
|---|-------------|
| Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh) ² | 76'805 |
| Energieintensität (kWh/m ²) | 114.6 |
| Emissionen (t CO ₂ eq) ² | 9'795 |
| Emissionsintensität (kg CO ₂ eq/m ²) | 14.6 |

¹ Ausgewählte Liste von Kennzahlen nach GRI 302 und 305. Alle Informationen zum Perimeter und zur Kennzahlenberechnung werden zusammen mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 offengelegt. Liegenschaften im Baurecht und Parkplätze fließen nicht in die Berechnung ein. Bei einer in der Periode neu zugekauften Liegenschaft lagen noch keine Verbrauchsdaten vor.

² Berechnung aufgrund von Heizsystem, Energieträger und Verbrauch, inkl. Allgemein- und Mieterstrom Scope 1+2+3).