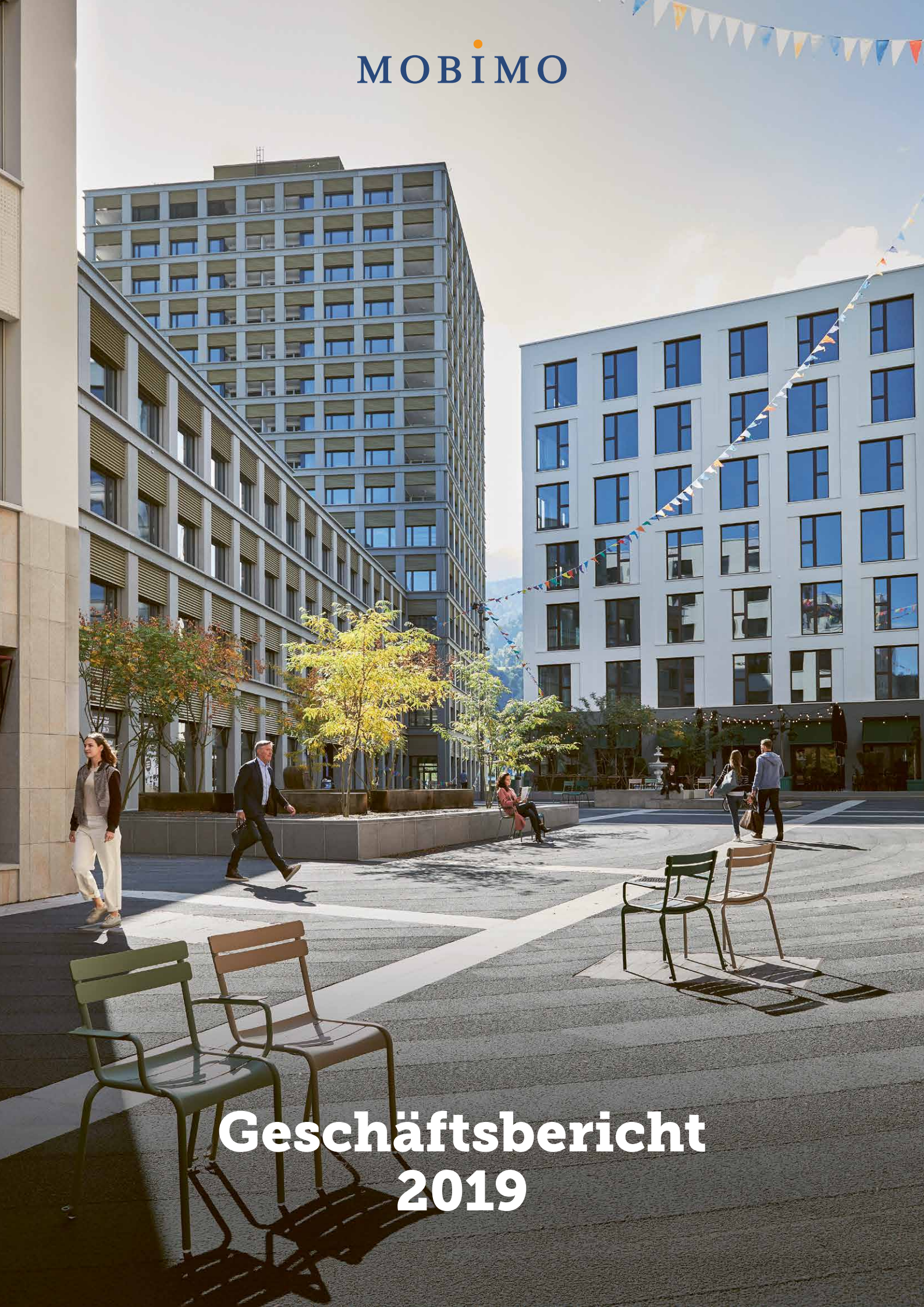
MOBIMO



Geschäftsbericht 2019

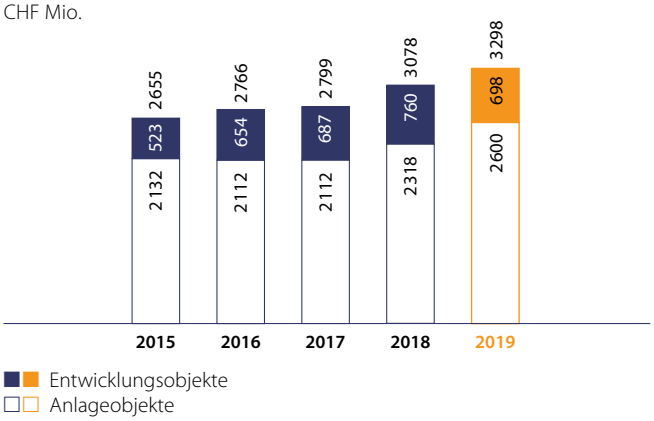
Ausgewählte Kennzahlen 2019

Das Jahr 2019 verlief für Mobimo zufriedenstellend. Im Mietgeschäft verzeichnete das Unternehmen eine deutliche Steigerung des Ertrags. Aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft resultierte wie im Herbst angekündigt nur ein geringer Ergebnisbeitrag. Der Erfolg aus Neubewertung ist erneut positiv.

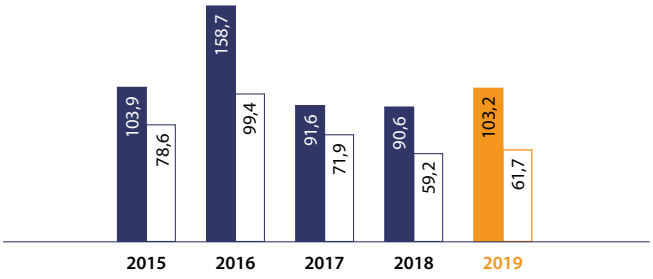
Gewinn
CHF Mio.
2018: 90,3

103,1

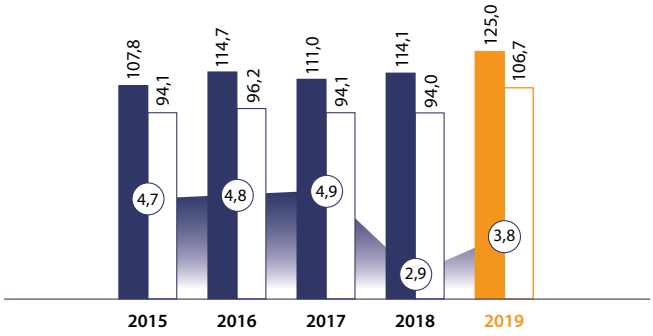
Gesamtwert des Portfolios
CHF Mio.



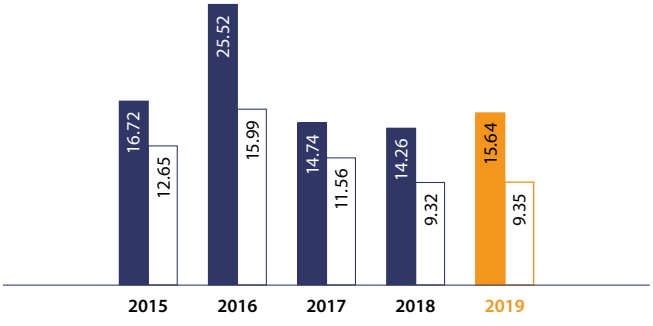
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung
CHF Mio.



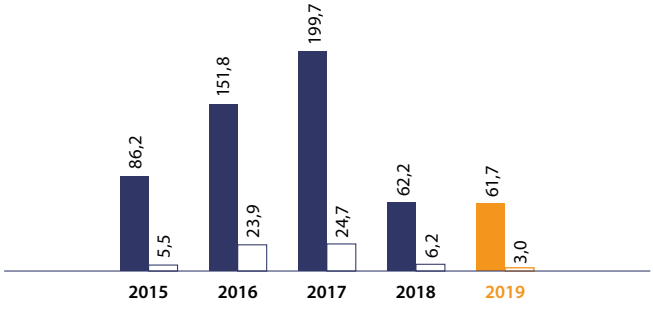
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote
CHF Mio./%



Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung
CHF



Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)
CHF Mio.



Durch Rundungen können Summen bzw. Totale von Einzelpositionen grösser oder kleiner als deren addierte Werte oder 100% sein.

Unter www.mobimo.ch > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

Ergebnis	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	106,7	94,0	13,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,0	6,2	–51,3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	6,4	29,0	–78,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	51,5	42,0	22,8
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	134,0	133,6	0,3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	82,5	91,7	–10,0
Gewinn	CHF Mio.	103,1	90,3	14,2
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	103,2	90,6	13,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	61,7	59,2	4,3

Bilanz	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 450,8	3 365,2	2,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 532,3	1 513,5	1,2
Eigenkapitalquote	%	44,4	45,0	–1,3
Eigenkapitalrendite	%	7,1	6,6	7,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,2	4,3	–2,3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 594,4	1 540,7	3,5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,82	2,01	–9,5
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,3	6,1	–13,1
Net Gearing	%	101,1	91,7	10,3

Immobilienportfolio	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio[1]	CHF Mio.	3 297,7	3 077,9	7,1
Wert Anlageobjekte[1]	CHF Mio.	2 600,1	2 318,1	12,2
Wert Entwicklungsobjekte[2]	CHF Mio.	697,6	759,8	–8,2
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,6	–2,2
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,7	3,7	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	3,8	2,9	31,0
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,8	3,9	–2,6
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,3	3,4	–2,9

EPRA	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	60,2	49,4	21,8
EPRA-NAV je Aktie	CHF	272.30	267.70	1,7
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	–0,1	0,6	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	3,8	2,9	31,0

Mitarbeitende	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	161,5	157,3	2,7
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	39,1	32,9	18,8

Aktie	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Ausstehende Aktien[3]	Anzahl	6 597 165	6 596 614	0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	23.40	23.40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	232.26	228.48	1,7
Gewinn je Aktie	CHF	15.64	14.26	9,7
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9.35	9.32	0,3
Ausschüttung pro Aktie[4]	CHF	10.00	10.00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	288.50	234.00	23,3

[1] Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten (vgl. Erläuterung 24 auf der Seite 98).
[2] Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.
[3] Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 4 382 = Anzahl ausstehender Aktien 6 597 165.
[4] Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von CHF 10.00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 31. März 2020.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Mobimo-Kennzahlen ist auf der Seite 142 zu finden (5-Jahres-Übersicht).

Inhalt

Mobimo im Überblick 4
Brief an die Aktionäre 4
Strategie und Geschäftsmodell 6
Mobimo am Kapitalmarkt 8

Immobilienportfolio 10
Portfolio im Überblick 11
Ausgewählte Arealentwicklungen 14

Konzernlagebericht 16
Geschäftsentwicklung Konzern 17
Nachhaltigkeit 20

Corporate Governance 22
Corporate-Governance-Bericht 23
Vergütungsbericht 43
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht 48

Finanzbericht 49
Konzernrechnung 50
Detailangaben zum Immobilienportfolio 108
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung 118
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 124
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG 128
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 135
EPRA-Performance-Kennzahlen 138

5-Jahres-Übersicht 142

Webguide 3
Online-Jahresabschluss
Führungsstruktur
Risikobericht
Portfolio

Unser Profil

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von knapp CHF 3,3 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Portfolio von Mobimo besteht aus Geschäfts- und Wohnliegenschaften an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz.

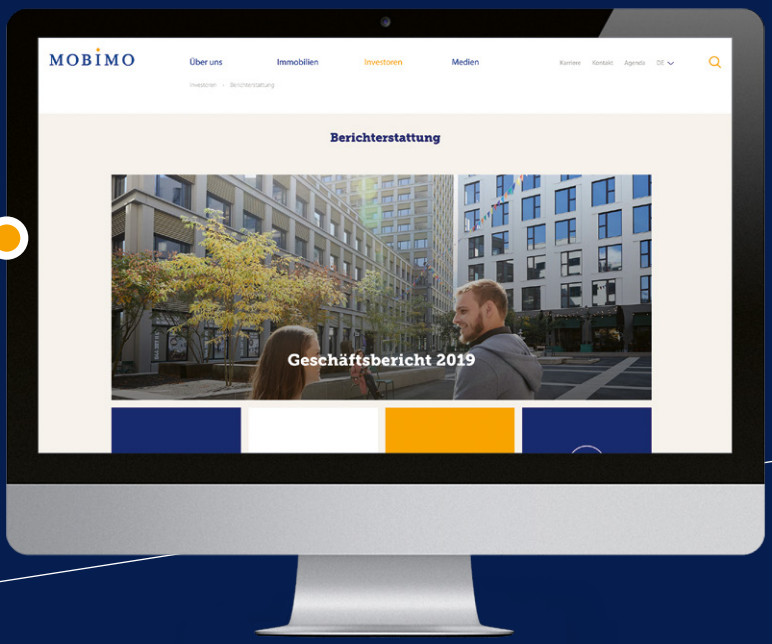
Die Anlageobjekte werden ausgewogen genutzt, sorgfältig bewirtschaftet und garantieren stabile Erträge. Mit ihren Entwicklungsprojekten schafft die Gesellschaft Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial für das eigene Portfolio und Investitionsmöglichkeiten für Dritte. Der Auf- und Ausbau ganzer Areale zu gemischt genutzten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo.

Der kontinuierliche Ausbau der Marktposition schafft langfristig Mehrwert für Aktionäre, Kunden und Partner. Mobimo verfolgt eine nachhaltige Strategie, verfügt über ein solides Geschäftsmodell und beschäftigt hochqualifizierte Mitarbeitende.

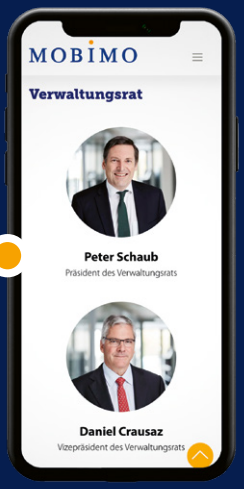
SHERPANY

Jetzt auf der Aktionärsplattform Sherpany registrieren und an der Generalversammlung online abstimmen. www.sherpany.com

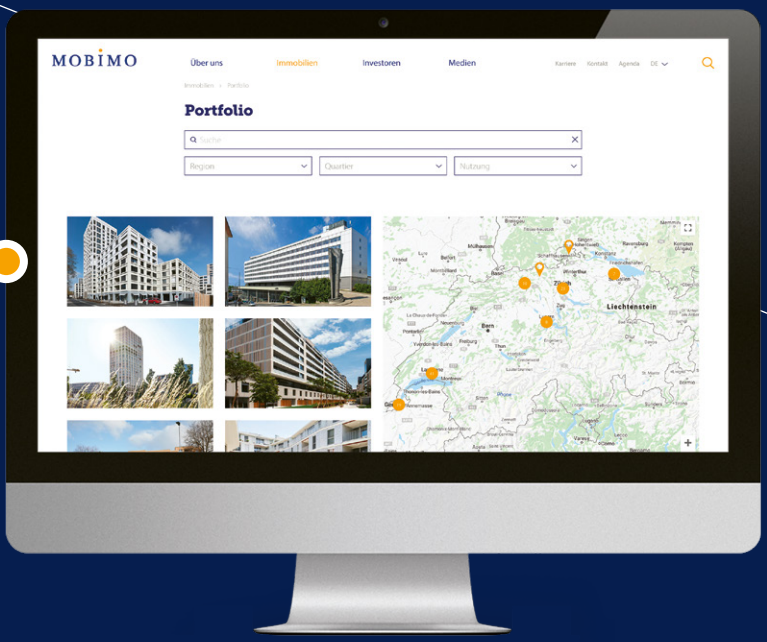
Webguide



www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung



www.mobimo.ch > Über uns > VR/GL



www.mobimo.ch > Immobilien > Portfolio

www.mobimo.ch > Investoren > Risikobericht

Brief an die Aktionäre

Peter Schaub, Präsident des Verwaltungsrats, und Daniel Ducrey, CEO.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mobimo blickt auf ein insgesamt zufriedenstellendes Geschäftsjahr 2019 zurück. Es war geprägt durch die Eröffnung zweier grosser Deutschschweizer Quartiere, des Aeschbachquartiers in Aarau und des Mattenhofs in Kriens, und durch die gleichzeitigen Stabübergaben an der operativen und an der strategischen Spitze des Unternehmens.

Der Gesamtwert des Portfolios wuchs plangemäss und beträgt neu knapp CHF 3,3 Mrd. (Vorjahr CHF 3,1 Mrd.). Der den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbare Gewinn inklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 103,2 Mio. (Vorjahr CHF 90,6 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 61,7 Mio. (Vorjahr CHF 59,2 Mio.). Der aus der eigenen Entwicklung resultierende Neubewertungserfolg beträgt CHF 16,0 Mio. (Vorjahr CHF 23,2 Mio.). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung erneut eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie vorschlagen.

Wachstum und Qualitätssteigerung

Das Jahr 2019 verlief im Mietgeschäft erfreulich: Im Geschäftsjahr 2019 wurden mehrere Liegenschaften, so zum Beispiel die Gewerbeliegenschaft Seehallen Horgen oder die Anlageobjekte des Aeschbachquartiers, aus der Entwicklungspipeline in das Portfolio überführt, was dessen Qualität erneut steigerte.

Im zweiten Halbjahr schloss Mobimo zudem die Bauarbeiten im Mattenhof in Kriens weitgehend ab und kurz vor Jahresende wurde auch das Moxy-Hotel in Lausanne pünktlich an die Mieterin SV Hotel übergeben. Die Mieteinnahmen übertrafen mit CHF 125,0 Mio. erwartungsgemäss das Niveau des Vorjahres (CHF 114,1 Mio.) deutlich.

Mietertrag
CHF Mio.
2018: 114,1
125,0

Gewinn den Aktionären zurechenbar
CHF Mio.
2018: 90,6
103,2

Gewinn je Aktie
CHF
2018: 14.26
15.64

Der Mietertrag wuchs wie angekündigt im Vergleich zu Ende 2018 um 10%. Der Leerstand beläuft sich auf weiterhin tiefe 3,8% (Vorjahr 2,9%), was insbesondere auf die gute Leistung in der Erstvermietung der oben erwähnten Portfolioneuzugänge zurückzuführen ist. Im Aeschbachquartier beträgt der Vermietungsstand der Gewerbe- und Wohnflächen Anfang des Jahres nun über 90% und im Mattenhof aktuell 70% (bezogen auf den Soll-Mietertrag) – dies bei anhaltender Dynamik.

Das Portfoliowachstum bewältigt Mobimo ohne Ausbau des Personalbestands. Das Plus an Vollzeitstellen (161,5 gegenüber 157,3 im Jahr 2018) ist auf die Ausweitung der Tätigkeit der eigenen Facility-Management-Gesellschaft, Mobimo FM Service AG, auf die Westschweiz zurückzuführen.

Höhepunkte der Nachhaltigkeitsmassnahmen

Das Jahr 2019 weist bezüglich Nachhaltigkeit einige Höhepunkte auf: Mit dem Aeschbachquartier eröffnete Mobimo das erste gemäss den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltigkeit (DGNB) zertifizierte Schweizer Stadtquartier. Im Mattenhof ist die Wärme- und Kälteversorgung dank der Nutzung der Sonnenenergie und dank eines innovativen Verbundsystems (sogenannte Anergieanlage) zu einem grossen Teil CO_2-neutral. Und in den Seehallen Horgen versorgt die Photovoltaikanlage die Mieter mit hauseigenem Solarstrom. Das Portfolio von Mobimo wurde vom Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) erneut als Green Star bewertet.

Tiefes Ertragsniveau bei Entwicklungen und Verkauf Promotion

Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft lag im Berichtsjahr mit CHF 3,0 Mio. wie im Herbst angekündigt auf tiefem Niveau (Vorjahr CHF 6,2 Mio.). Grund dafür sind zeitliche Verschiebungen bei zwei Projekten aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte. Mobimo erwartet dank der gut gefüllten Pipeline in den kommenden Jahren wieder substanziellere Ergebnisbeiträge aus Entwicklungen und Verkauf Promotion. Vor diesem Hintergrund erwähnenswert ist der Erwerb von drei Grundstücken im Berichtsjahr: eines in der Stadt Zürich, eines in Stadtnähe und eines an bevorzugter Lage in der Zentralschweiz. Diese eignen sich für Stockwerkeigentum im stark nachgefragten mittleren Preissegment. Auf dem im Jahr 2017 erworbenen Grundstück in Meggen werden die Bauarbeiten für 30 Eigentumswohnungen voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2020 starten.

Das laufende Jahr wird für eines der Projekte aus der langfristigen Pipeline bedeutsam: Voraussichtlich im Juni 2020 wird die Stimmbevölkerung von Biel und Nidau über die Eckdaten der Realisierung von Agglolac entscheiden. Agglolac ist eine grosse Quartierentwicklung, bei der Mobimo als Kompetenz- und Finanzpartner der beiden Städte beteiligt ist.

Erfolgte und geplante Veränderungen in der Führung

Die Geschäftsleitung von Mobimo wird seit Anfang April 2019 von Daniel Ducrey geführt. Seit 1. August ist auch der langjährige Leiter Bewirtschaftung, Christoph Egli, Mitglied des Gremiums. Auch im Verwaltungsrat wurde der Generationenwechsel eingeleitet: Peter Schaub übernahm das Präsidium von Georges Theiler, zusätzlich wurden mit Bernadette Koch und Dr. Christoph Caviezel neue Mitglieder gewählt. Aufgrund des kurzfristigen Rücktritts seines Verwaltungsratskollegen Peter Barandun per Generalversammlung 2019 verlängerte Wilhelm Hansen seine Amtszeit. Anlässlich der Generalversammlung vom 31. März 2020 steht er nun definitiv nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung. Der Verwaltungsrat dankt ihm herzlich für sein langjähriges, engagiertes und erfolgreiches Wirken für die Gesellschaft. Als seine Nachfolgerin schlägt der Verwaltungsrat den Aktionären Frau Dr. Martha Scheiber (CH, 1965) vor. Martha Scheiber war bis 2019 Leiterin Asset Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Pax Holding und in dieser Funktion unter anderem zuständig für das Immobilienanlageportfolio des Versicherers. Als Ereignis nach dem Bilanzstichtag ist der Entscheid von Geschäftsleitungsmitglied Manuel Itten zu erwähnen, Mobimo per Sommer 2020 zu verlassen, um eine neue unternehmerische Herausforderung anzunehmen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bedauern den Austritt des langjährigen Finanzchefs und danken ihm bereits heute für seine grossen Verdienste.

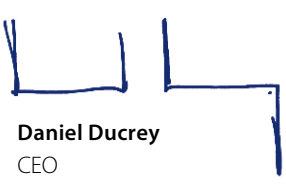
Ausblick

Nach dem Abschluss grosser Bauvorhaben in den vergangenen zwei Jahren liegt der Fokus von Mobimo auf dem Anlageportfolio. Eine kundenorientierte Bewirtschaftung, ein aktives Portfoliomanagement und eine effiziente Vermarktung sind die Hebel der angestrebten weiteren Stärkung der Mietertragsbasis. Ein zweites Hauptaugenmerk gilt der eigenen Entwicklung, die in der Vergangenheit mit Projekten wie dem Labitzke-Areal oder dem Aeschbachquartier ihren Mehrwert demonstriert hat – ein Mehrwert, mit dem sich das Unternehmen auch künftig differenzieren will. Bei all ihren Aktivitäten wird Mobimo auf ein striktes Kostenmanagement achten.

Die Wirtschaftsaussichten sind weiterhin grundsätzlich stabil und in der Tendenz positiv. Mobimo ist operativ sowie strategisch gut aufgestellt und der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken daher zuversichtlich in das Geschäftsjahr 2020.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in Mobimo.

Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Ducrey
CEO

Strategie und Geschäftsmodell

Die langfristige Strategie von Mobimo fokussiert auf qualitatives Wachstum bei einem ausgewogenen Nutzungsmix und einer aktiven Portfoliobewirtschaftung. Das Unternehmen achtet auf eine solide Finanzierung und die Nachhaltigkeit seiner Aktivitäten.

Mobimo kauft, plant, baut, unterhält und verkauft renditestarke und werthaltige Immobilien. Das Anlageportfolio besteht aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis und einer entsprechend stabilen Ertragslage. Mit ihren Entwicklungsobjekten generiert Mobimo beachtliche Wertsteigerungspotenziale und zusätzlich Kapitalgewinne. Ein Beispiel dafür ist der Verkauf von Stockwerkeigentum. Der Bereich Entwicklung Dritte erbringt Planungs- und Umsetzungsdienstleistungen für private und institutionelle Investoren. Das Angebot umfasst das ganze Planungsspektrum bis hin zur Übergabe einer schlüsselfertigen Immobilie.

Mobimo ist solide finanziert. Neben der langfristig gesicherten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement die solide Basis für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

Die Gesellschaft verwendet die Marke Mobimo für die Kommunikation mit Investoren, Medien, Analysten oder Mietern. Die Marke wird auf Stufe Gesamtunternehmen selektiv mit gezielten Sponsoring- und Marketingmassnahmen gepflegt. Kommunikation und Vermarktung auf Projektebene erfolgen in der Regel mit einem eigens definierten Auftritt und individuellen Projektnamen, die zum Vorhaben, zum Standort und zur Zielgruppe passen.

Langfristig orientierte Strategie

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 versteht sie 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 strategische Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht grundsätzlich je zu rund einem Drittel aus Wohnen, Büro und anderen Nutzungen.

Aktive Portfoliobewirtschaftung

Das Immobilienportfolio wird laufend optimiert. Die Pflege der Beziehung zu den Mietern, ein hoher Vermietungsgrad, die Optimierung der Kosten und griffige Vermarktungsstrategien ermöglichen 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 und Investitionen für Dritte,
- Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, ausgewogen zwischen heutiger Gewinnerzielung und langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung zu wirtschaften. Sorgfältig gestaltete Wohn- und Arbeitsräume sind eine Form von Lebensqualität. Mobimo bezieht darum neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Daraus resultiert Mehrwert für die Aktionäre und die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften.

Solide Finanzierung

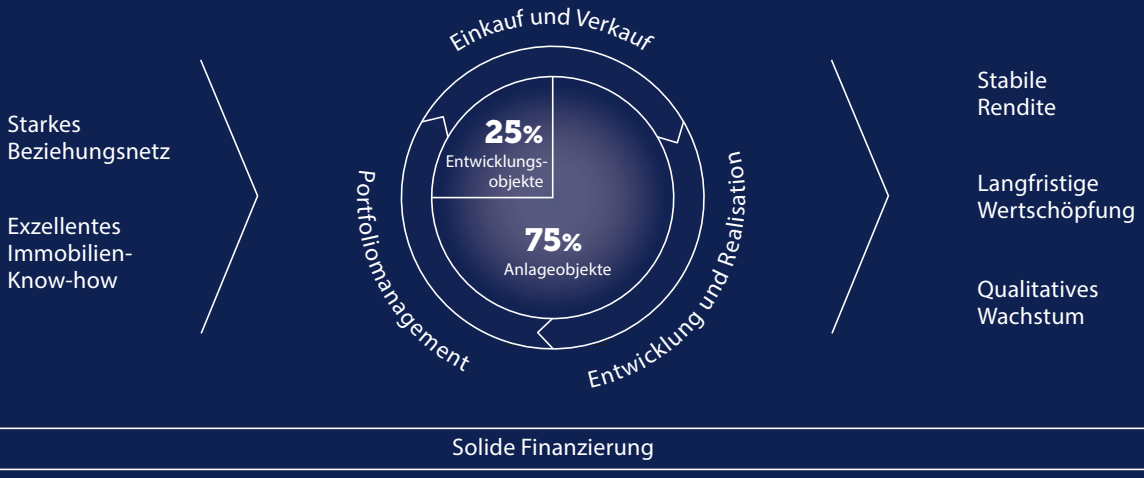
Mobimo kann kurz- und langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll mindestens 40% der Bilanzsumme betragen.

Rentable Anlage

Die Mobimo-Aktie zeichnet sich durch eine stetige Wertentwicklung und eine regelmässige, attraktive Ausschüttung aus.

Geschäftsmodell

Mobimo verfolgt die langfristigen Ziele mit einer klaren Strategie und einem bewährten und soliden Geschäftsmodell.



Einkauf und Verkauf

Mobimo strebt einen weiteren schrittweisen Ausbau ihres Immobilienportfolios an. Der Ausbau erfolgt primär durch den Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio sowie durch den Erwerb von Einzelobjekten oder von Portfolios. Er kann zudem durch Gesellschaftsübernahmen erreicht werden.

Entwicklung und Realisation

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf:

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

Portfoliomanagement

Das Immobilienportfolio wird laufend optimiert. Die Pflege der Beziehungen zu den Mietern, ein hoher Vermietungsgrad, ein sinnvolles Kostenmanagement und griffige Vermarktungsstrategien ermöglichen die angestrebte Werterhaltung und Wertsteigerung.

Solide Finanzierung

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

Mobimo am Kapitalmarkt

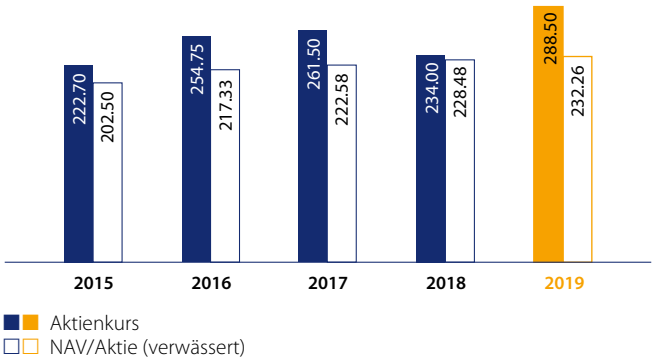
Die Mobimo-Aktie notierte per Ende 2019 bei CHF 288.50. Bezogen auf die Portfoliogrösse und die Börsenkapitalisierung bleibt Mobimo die viertgrösste börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaft.

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
Valorennummer	1110887
ISIN-Code	CH0011108872
Bloomberg	MOBN SW Equity
Reuters	MOBN.S

Aktienkurs gegenüber NAV/Aktie

CHF

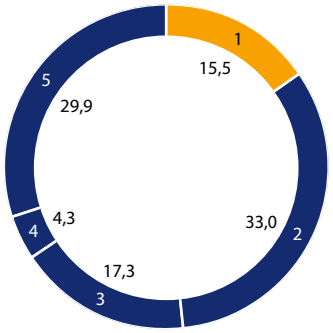


- Net Asset Value (NAV) je Aktie betrug am 31. Dezember 2019 CHF 232.26 (Vorjahr CHF 228.48). Verwässerter NAV je Aktie belief sich auf CHF 232.26 (Vorjahr CHF 228.48). Differenz zum Vorjahr beträgt 1,7%.
- Aktienkurs lag per 31. Dezember 2019 mit CHF 288.50 um 24,2% über dem verwässerten NAV von CHF 232.26.
- Handel von durchschnittlich 11 256 Aktien täglich (Vorjahr 7 439 Aktien). Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 2,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,8 Mio.).
- Umsatz im Jahr 2019 von insgesamt CHF 722,7 Mio. (Vorjahr CHF 451,0 Mio.).

Zusammensetzung des Aktionariats

%

1 Natürliche Personen
2 Pensionskassen, Versicherungen, Banken
3 Stiftungen, Fonds
4 Übrige Unternehmungen
5 Dispobestand



Per 31. Dezember 2019 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:

- Credit Suisse Funds AG, 5,5%,
- BlackRock, Inc., 4,95%,
- Zuger Pensionskasse, 3,18%,
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,08%,
- Dimensional Holdings Inc., 3,00%.

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2019 100%.

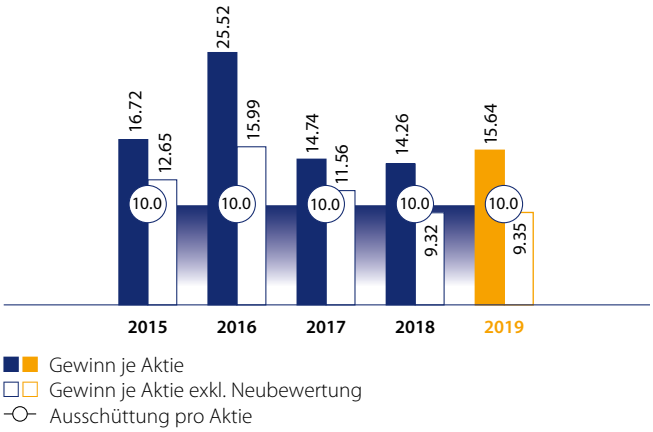
Börsenkapitalisierung im Branchenvergleich

- Viertgrösste Schweizer Immobiliengesellschaft gemessen an Portfoliogrösse und Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2019.
- Börsenkapitalisierung erhöhte sich im Zeitraum von Dezember 2005 bis Dezember 2019 von CHF 490 Mio. auf CHF 1 904,5 Mio.
- Börsenkapitalisierung betrug per Jahresende CHF 1 904,5 Mio. (Vorjahr CHF 1 544,8 Mio.).

Unter www.mobimo.ch > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

Gewinn und Ausschüttung je Aktie

CHF



- Gewinn je Aktie CHF 15.64 (Vorjahr CHF 14.26). Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung CHF 9.35 (Vorjahr CHF 9.32).
- Ausschüttung pro Aktie für Geschäftsjahr 2019 soll CHF 10.00 betragen (Vorjahr CHF 10.00), vorbehältlich der Zustimmung der Generalversammlung.
- Ausschüttungsrendite bezogen auf Jahresendkurs 2019 beträgt 3,5% (Vorjahr 4,3%).
- Durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite rund 4,0%, berechnet aus jeweiligem Jahresendkurs der Aktie über die letzten fünf Jahre.
- Weiterhin langfristig orientierte und aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik. Attraktive Ausschüttung pro Aktie in Form einer verrechnungssteuerfreien und steuerfreien Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung für Privatpersonen seit Börsengang im Jahr 2005.

Kennzahlen der Mobimo-Aktie

	Einheit	2015	2016	2017	2018	2019
Angaben zur Aktie per 31.12.						
Aktienkapital	CHF Mio.	180,3	180,3	180,3	154,5	154,5
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	6 218 170	6 218 170	6 218 170	6 601 547	6 601 547
Davon eigene Aktien	Anzahl	1 247	2 044	501	4 933	4 382
Ausstehende Namenaktien	Anzahl	6 216 923	6 216 126	6 217 669	6 596 614	6 597 165
Nennwert pro Namenaktie	CHF	29.00	29.00	29.00	23.40	23.40
Kennzahlen der Aktie per 31.12.						
Gewinn je Aktie	CHF	16.72	25.52	14.74	14.26	15.64
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	12.65	15.99	11.56	9.32	9.35
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	202.45	217.33	222.58	228.48	232.26
Ausschüttung pro Aktie[1]	CHF	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Ausschüttungsrendite	%	4,5	3,9	3,8	4,3	3,5
Ausschüttungsquote	%	59,8	39,2	67,8	70,1	63,9
Kurs der Aktie						
Börsenkurs – Höchst	CHF	229.40	254.75	279.25	268.00	291.50
Börsenkurs – Tiefst	CHF	190.50	206.10	250.25	217.00	234.00
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	222.70	254.75	261.50	234.00	288.50
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	11 638	10 035	7 516	7 439	11 256
Börsenkapitalisierung am 31.12.	CHF Mio.	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 904,5

[1] Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von CHF 10.00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 31. März 2020.

- Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 6,3% seit Börsengang im Juni 2005.
- Aktienkurs ist um 23,3% gestiegen von CHF 234.00 zum Jahresbeginn auf CHF 288.50 zum Jahresende.
- Gesamtrendite der Aktie (Kurs- und Dividendenrendite) im Jahr 2019 von 27,6%.

Die Eckdaten zu den Mobimo-Anleihen sind auf Seite 80 zu finden.

IMMOBILIEN-PORTFOLIO

11 Portfolio im Überblick

14 Ausgewählte Arealentwicklungen

Portfolio im Überblick

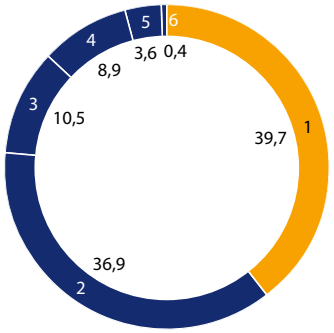
Das Immobilienportfolio von Mobimo erreichte im Berichtsjahr einen Gesamtwert von knapp CHF 3,3 Mrd. Portfolio-Neuzugänge aus der eigenen Entwicklung steigern dessen Qualität laufend. Mobimo konzentriert sich auf die bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräume.

Per 31. Dezember 2019 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo (inkl. Promotion) 139 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2 600 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 698 Mio. zusammen.

Verteilung Immobilienportfolio nach Wirtschaftsräumen[1]
%

1 Zürich
2 Westschweiz
3 Zentralschweiz
4 Nordwestschweiz
5 Ostschweiz
6 Bern

[1] Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Gesamtportfolio).



Gesamtwert des Immobilienportfolios
CHF Mio.
2018: 3 078

3 298

Liegenschaften (inkl. Promotion)
Anzahl
2018: 137

139

Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio
%
2018: 75

79

Kennzahlen zum Immobilienportfolio

CHF Mio.	2019	%	2018	%
Gesamtwert des Immobilienportfolios	**3 298**	**100**	**3 078**	**100**
Anlageobjekte	**2 600**	**79**	**2 318**	**75**
Geschäftsliegenschaften[1, 2]	1 377	42	1 221	40
Wohnliegenschaften	1 223	37	1 097	35
Entwicklungsobjekte	**698**	**21**	**760**	**25**
Geschäftsliegenschaften (Anlage)[2]	367	11	433	14
Wohnliegenschaften (Anlage)	72	2	132	4
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	31	1	58	2
Wohnliegenschaften (Promotion)	228	7	137	5

[1] Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten (vgl. Erläuterung 24 auf der Seite 98).
[2] Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

Unter www.mobimo.ch > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

Anlageobjekte

79% des Immobilienportfolios bestehen aus Anlageobjekten, die sowohl in Bezug auf die Standorte – die bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräume – als auch auf die Nutzung breit diversifiziert sind. Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte (exkl. Entwicklungsobjekte und Objekte im Umlaufvermögen) mit rund 473 000 m² Mietfläche beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 117 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte. Die Angaben zu den Wirtschaftsräumen basieren auf den Detailangaben zu den Geschäfts- und Wohnliegenschaften, die ab Seite 108 im Finanzbericht abgebildet sind.

Detailangaben zu den Anlageobjekten

	31.12.2019
Wirtschaftsraum Zürich	
Marktwert TCHF[1]	1 119 534
Soll-Mietertrag TCHF	48 613
Leerstandsquote in %	3,3
Vermietbare Fläche in m²	186 215
Wirtschaftsraum Westschweiz	
Marktwert TCHF[1]	1 044 375
Soll-Mietertrag TCHF	45 475
Leerstandsquote in %	3,6
Vermietbare Fläche in m²	161 448
Wirtschaftsraum Nordwestschweiz	
Marktwert TCHF	247 460
Soll-Mietertrag TCHF	11 509
Leerstandsquote in %	6,2
Vermietbare Fläche in m²	71 169
Wirtschaftsraum Ostschweiz	
Marktwert TCHF	115 520
Soll-Mietertrag TCHF	7 277
Leerstandsquote in %	2,5
Vermietbare Fläche in m²	34 458
Wirtschaftsraum Zentralschweiz	
Marktwert TCHF	73 210
Soll-Mietertrag TCHF	4 387
Leerstandsquote in %	7,4
Vermietbare Fläche in m²	19 506
Total	
Marktwert TCHF	2 600 099
Soll-Mietertrag TCHF	117 261
Leerstandsquote in %	3,8
Vermietbare Fläche in m²	472 796

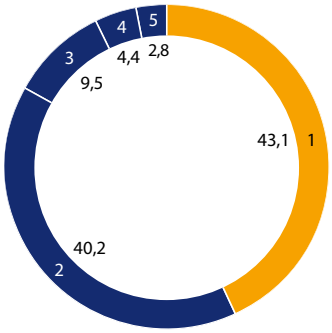
[1] Für enthaltene selbst genutzte Liegenschaften wird der Buchwert verwendet.

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen[1]

%

1 Zürich
2 Westschweiz
3 Nordwestschweiz
4 Ostschweiz
5 Zentralschweiz

[1] Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Anlageobjekte).



Eigene Bewirtschaftung und Portfoliomanagement

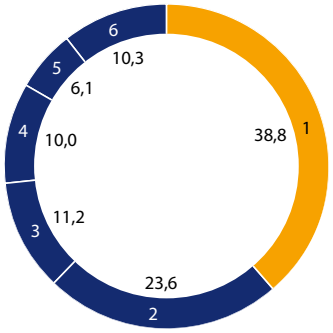
Mobimo betreut ihre Immobilien mit einer eigenen Bewirtschaftung und einer eigenen Facility-Management-Gesellschaft und ist dadurch nahe am Markt und an ihren Mietern. Mobimo achtet auf einen hohen Vermietungsgrad, ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und effiziente Vermarktungsmassnahmen. Das Portfoliomanagement-Team trägt im Rahmen der Portfoliostrategie ebenfalls zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung bei.

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart[1]

%

1 Wohnen
2 Büro
3 Detailhandel
4 Hotel/Gastronomie
5 Gewerbe
6 Übrige Nutzungen[2]

[1] Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).
[2] Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

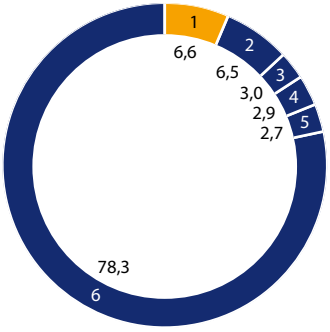


Auf die fünf grössten Mieter entfallen 21,7% der Mieterträge. Die bestehenden festen Mietverträge weisen primär eine mittel- bis langfristige Fälligkeitsstruktur auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 7,0 Jahre.

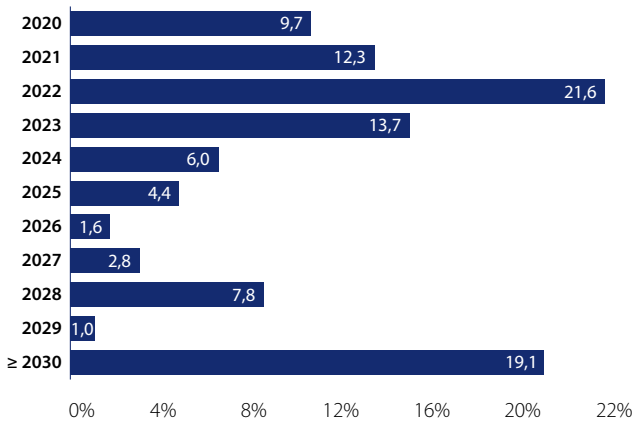
Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

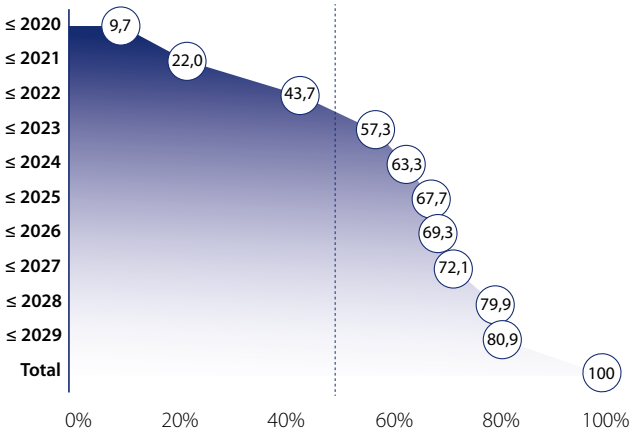
1 SV Group
2 Swisscom-Gruppe
3 Coop-Gruppe
4 Senevita AG
5 Rockwell Automation Switzerland
6 Übrige Mieter



Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse
Bis zum jeweiligen Jahresende



Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse
Bis zum jeweiligen Jahresende (kumuliert)



Entwicklungsobjekte

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaften aus der eigenen Entwicklung ergänzen das Portfolio von Mobimo und steigern dessen Qualität kontinuierlich.

Derzeit plant und realisiert Mobimo Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 160 Mio. Davon entfallen CHF 750 Mio. auf Anlageobjekte für das eigene Portfolio und CHF 410 Mio. auf Stockwerkeigentumsobjekte für den Verkauf.

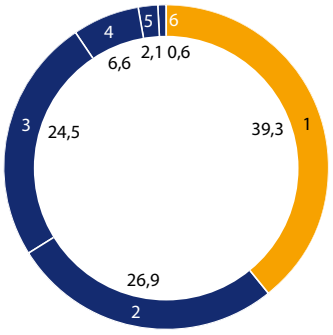
Entwicklung Dritte

Neben den Entwicklungen für das eigene Portfolio bzw. für den Verkauf von Stockwerkeigentum sind Entwicklungsdienstleistungen für Dritte ein weiteres Tätigkeitsfeld von Mobimo. Das Angebot umfasst Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren. Die Form der Zusammenarbeit mit Partnern ergibt sich aus den Bedürfnissen und der Projektphase. Das Volumen von Anlageobjekten, die für Dritte im Bau oder in Planung sind, beläuft sich auf CHF 840 Mio.

Verteilung Entwicklungsobjekte nach Wirtschaftsräumen[1]
%

1 Zentralschweiz
2 Zürich
3 Westschweiz
4 Nordwestschweiz
5 Bern
6 Ostschweiz

[1] Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Entwicklungsobjekte).



Angaben zur Entwicklungspipeline[1]

	31.12.2019
Wirtschaftsraum Zentralschweiz	
Entwicklung für das eigene Portfolio in %	15
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	22
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	430
Wirtschaftsraum Westschweiz	
Entwicklung für das eigene Portfolio in %	31
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	0
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	360
Wirtschaftsraum Zürich	
Entwicklung für das eigene Portfolio in %	11
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	11
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	260
Wirtschaftsraum Nordwestschweiz	
Entwicklung für das eigene Portfolio in %	8
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	2
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	110
Total	
Entwicklung für das eigene Portfolio in %	65
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	35
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	1 160

[1] Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 1 160 Mio. (im Bau und in Planung).

Ausgewählte Arealentwicklungen

Im Jahr 2019 öffneten gleich zwei von Mobimo entwickelte Quartiere ihre Tore: Das Aeschbachquartier in Aarau und der Mattenhof in Kriens. In der Pipeline befinden sich weitere interessante Areale.

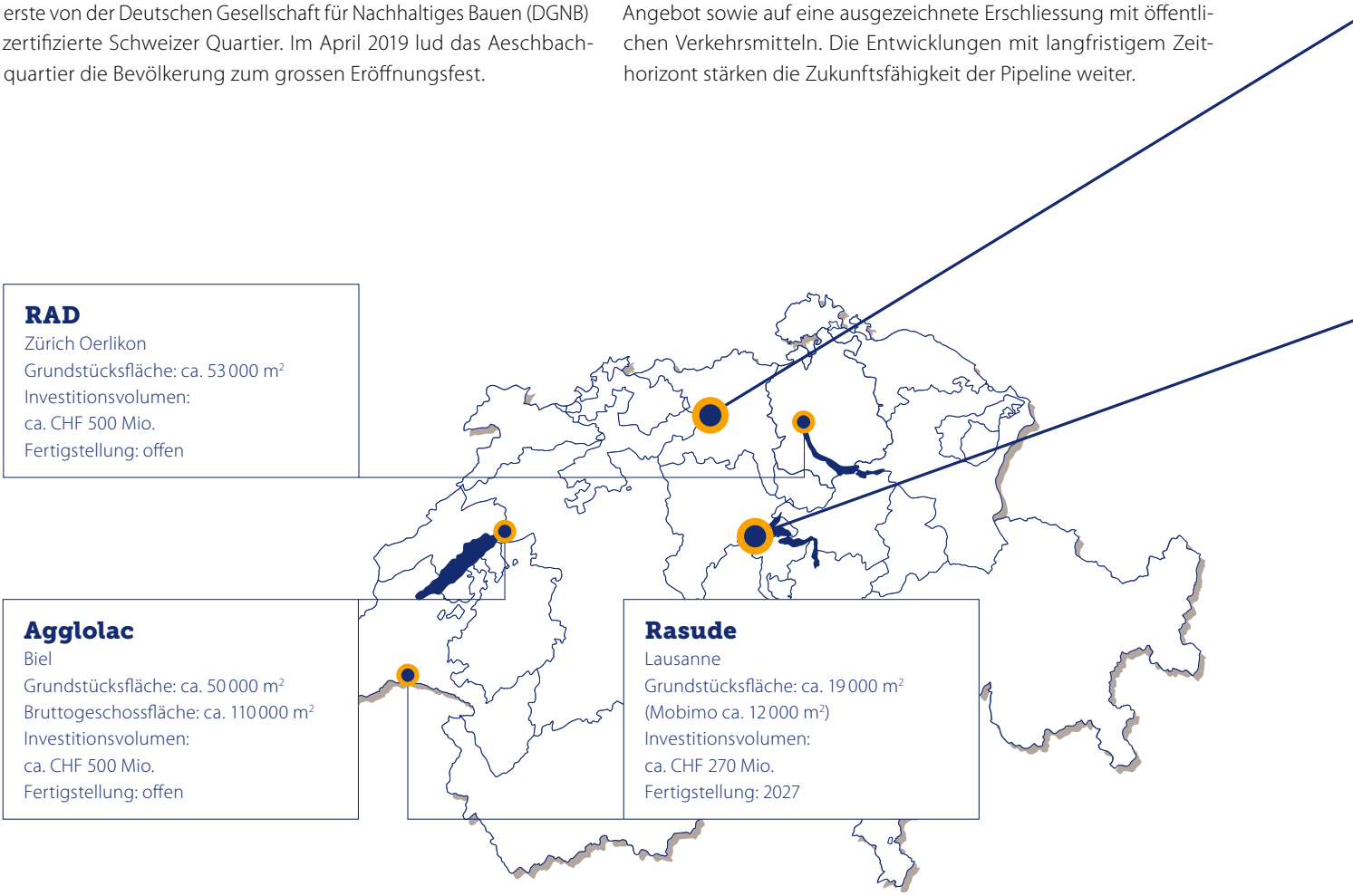
Mobimo verfügt über langjährige Erfahrung in der Arealentwicklung. Das Unternehmen ist Eigentümer des schweizweit bekannten «Quartier du Flon» in Lausanne, das jeden Tag über 20 000 Besucher anzieht.

In Aarau entwickelte Mobimo das Aeschbachquartier. Eigentums- und Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss, ein öffentlicher Park und dazu die historische, sorgfältig sanierte Aeschbachhalle machen das Quartier zu einem attraktiven neuen Treffpunkt in der Kantonshauptstadt. Das Aeschbachquartier ist das erste von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierte Schweizer Quartier. Im April 2019 lud das Aeschbachquartier die Bevölkerung zum grossen Eröffnungsfest.

Mit dem Mattenhof in Kriens entstand im bedeutenden Wirtschaftsraum Luzern Süd ein urbanes, bestens erschlossenes Quartier mit Mietwohnungen, Büroflächen, Geschäfts- und Gastronomieflächen sowie einem Hotel mit 160 Zimmern. Seit September 2019 ist der Mattenhof offiziell eröffnet.

In Lausanne steht neben der weiteren Gestaltung des «Quartier du Flon» das Projekt Rasude im Vordergrund: Gemeinsam mit dem Partner SBB Immobilien plant Mobimo die Transformation des ehemaligen Verteilzentrums der Post am Hauptbahnhof Lausanne in ein neues Quartier mit gemischter Nutzung.

Mobimo legt bei allen Arealentwicklungen Wert auf städtebauliche und architektonische Qualität unter Berücksichtigung relevanter Nachhaltigkeitskriterien, auf ein zum Standort passendes, vielfältiges Angebot sowie auf eine ausgezeichnete Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Entwicklungen mit langfristigem Zeithorizont stärken die Zukunftsfähigkeit der Pipeline weiter.



RAD
Zürich Oerlikon
Grundstücksfläche: ca. 53 000 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 500 Mio.
Fertigstellung: offen

Agglolac
Biel
Grundstücksfläche: ca. 50 000 m²
Bruttogeschossfläche: ca. 110 000 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 500 Mio.
Fertigstellung: offen

Rasude
Lausanne
Grundstücksfläche: ca. 19 000 m²
(Mobimo ca. 12 000 m²)
Investitionsvolumen:
ca. CHF 270 Mio.
Fertigstellung: 2027

AESCHBACH QUARTIER AARAU

Grundstücksfläche: ca. 55 000 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 170 Mio.
Eröffnung: April 2019

DIE MIKROPOLE MATTENHOF LUZERNSÜD

Grundstücksfläche: ca. 15 800 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 170 Mio.
Eröffnung: September 2019

KONZERNLAGE-BERICHT

17 Geschäftsentwicklung Konzern

20 Nachhaltigkeit

Geschäftsentwicklung Konzern

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete Mobimo einen um 14% höheren Unternehmensgewinn als im Vorjahr. Der Mietertrag erhöhte sich auf CHF 125,0 Mio. Die Leerstandsquote lag per Jahresende mit 3,8% weiterhin auf einem tiefen Stand.

Ertragslage

- Die Mieterträge wuchsen wie erwartet deutlich an und lagen mit CHF 125,0 Mio. um 10% über dem Vorjahr (Vorjahr CHF 114,1 Mio.).
- Per 31. Dezember 2019 lag der Leerstand bei tiefen 3,8% (Vorjahr 2,9%).
- Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft lag im Berichtsjahr mit CHF 3,0 Mio. wie angekündigt auf tiefem Niveau (Vorjahr CHF 6,2 Mio.).
- Der Erfolg aus Neubewertung übertrifft mit CHF 51,5 Mio. das Vorjahr deutlich (Vorjahr CHF 42,0 Mio.).

Mobimo erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 einen den Aktionären zurechenbaren Gewinn in der Höhe von CHF 103,2 Mio. (Vorjahr CHF 90,6 Mio.). Exklusive Neubewertung belief sich der den Aktionären von Mobimo zurechenbare Gewinn auf CHF 61,7 Mio. (Vorjahr CHF 59,2 Mio.). Das Unternehmen erzielte ein EBIT von CHF 134,0 Mio. (Vorjahr CHF 133,6 Mio.) bzw. von CHF 82,5 Mio. (Vorjahr CHF 91,7 Mio.) exklusive Neubewertung. Daraus resultierte ein Gewinn je Aktie von CHF 15.64 (Vorjahr CHF 14.26) bzw. von CHF 9.35 (Vorjahr CHF 9.32) exklusive Neubewertung.

Vermietungsgeschäft und Transaktionsmarkt

Mit den aus der eigenen Entwicklung stammenden Portfolio-Neuzugängen wurde das Wachstum im Mietgeschäft fortgesetzt, was sich in einem 10% über dem Vorjahr liegenden Ertrag von CHF 125,0 Mio. (Vorjahr CHF 114,1 Mio.) widerspiegelt. Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung lag mit 15% erwartungsgemäss tiefer als im Vorjahr (Vorjahr 18%). Der Erfolg aus Vermietung konnte somit um 14% auf CHF 106,7 Mio. (Vorjahr CHF 94,0 Mio.) gesteigert werden. Per 31. Dezember 2019 lag die Leerstandsquote mit 3,8% (Vorjahr 2,9%) weiterhin auf einem tiefen Niveau. Die Entwicklung der Mieterträge lag im Geschäftsjahr like for like bei –0,1% (Vorjahr 0,6%). Mobimo erzielte mit ihren Anlageobjekten per 31. Dezember 2019 eine unveränderte Nettorendite von 3,7% (Vorjahr 3,7%).

Folgende Anlageliegenschaften im Bau wurden in das Anlageportfolio überführt:

- Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd),
- Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen).

Das Soll-Mietertragsvolumen der Zugänge beträgt CHF 7,3 Mio. (Vorjahr CHF 15,4 Mio.).

Die Pipeline des Unternehmens umfasst weitere Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 250 Mio. Das Soll-Mietertragspotenzial dieser Projekte beträgt CHF 15 Mio.

Mobimo veräusserte im Geschäftsjahr 2019 einzig eine Geschäftsliegenschaft inklusive eines dazugehörigen Erweiterungsprojekts (Soll-Mietertrag von CHF 0,9 Mio.), während im Vorjahr zehn kleinere Wohnliegenschaften (Soll-Mietertrag von CHF 4,6 Mio.) und fünf Geschäftsliegenschaften (Soll-Mietertrag von CHF 4,7 Mio.) devestiert wurden. Mit dem Verkauf wurde ein Erlös von CHF 22,6 Mio. (Vorjahr CHF 200,0 Mio.) erzielt, woraus ein Erfolg von CHF 6,4 Mio. (Vorjahr CHF 29,0 Mio.) resultierte.

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	106,7	94,0	13,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,0	6,2	–51,3
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	51,5	42,0	22,8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	6,4	29,0	–78,0
EBIT	CHF Mio.	134,0	133,6	0,3
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	82,5	91,7	–10,0
Finanzergebnis	CHF Mio.	–28,4	–27,0	5,0
Steueraufwand	CHF Mio.	–5,1	–19,4	–73,6
Gewinn	CHF Mio.	103,1	90,3	14,2
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	103,2	90,6	13,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	61,7	59,2	4,3

Unter www.mobimo.ch > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

Neubewertung

Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften sowie der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 51,5 Mio. (Vorjahr CHF 42,0 Mio.). Davon sind CHF 16,0 Mio. (Vorjahr CHF 23,2 Mio.) auf die operativen Leistungen, sprich auf den Fortschritt bei der Realisierung der Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio, zurückzuführen. Die übrigen Anlageliegenschaften erzielten insgesamt eine Höherbewertung von CHF 35,5 Mio. (Vorjahr CHF 18,8 Mio.). Der vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer in den Bewertungen angewandte durchschnittliche Diskontierungssatz (nominal) lag bei 3,8% (Vorjahr 3,9%). Der durchschnittliche Kapitalisierungssatz (real) lag bei 3,3% (Vorjahr 3,4%).

Entwicklungen und Verkauf Promotion

Der naturgemäss volatile Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte fiel im Geschäftsjahr 2019 nochmals tiefer aus als im Vorjahr: Aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) wurde ein Erlös von CHF 61,7 Mio. (Vorjahr CHF 62,2 Mio.) erzielt. Daraus resultierte ein Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 3,0 Mio. (Vorjahr CHF 6,2 Mio.). Insgesamt wurden zehn Wohnobjekte im Stockwerkeigentum an neue Eigentümer übertragen, davon stammen neun aus dem Projekt Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd).

Per 31. Dezember 2019 umfasst die Pipeline geplante Projekte für Stockwerkeigentum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 370 Mio. sowie geplante Entwicklungen von Renditeliegenschaften für Dritte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 840 Mio.

Personal-, Betriebs-, Verwaltungs- und Steueraufwand

Die Anzahl Vollzeitstellen erhöhte sich per Stichtag auf 161,5 (Vorjahr 157,3), davon sind 39,1 der Mobimo FM Service AG zuzuordnen (Vorjahr 32,9). Grund für die Erhöhung im Bereich Facility Management ist der weitere Ausbau des Angebots des Unternehmens im Grossraum Zürich und neu in Lausanne. Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei CHF 28,9 Mio. (Vorjahr CHF 30,4 Mio.). Der höhere Aufwand im Vorjahr war auf einen einmaligen buchhalterischen Effekt aufgrund der Anpassung der Personalvorsorge zurückzuführen.

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand lag leicht unter dem Vorjahr und belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf CHF 14,0 Mio. (Vorjahr CHF 14,2 Mio.).

Der Steueraufwand lag insbesondere aufgrund des Einmaleffekts aus Anpassungen der künftig anzuwendenden Steuersätze in verschiedenen Kantonen mit CHF 5,1 Mio (Vorjahr CHF 19,4 Mio.) deutlich tiefer als im Vorjahr.

Finanz- und Vermögenslage

- Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2019 mit CHF 3 450,8 Mio. über dem Vorjahr (Vorjahr CHF 3 365,2 Mio.).
- Die Eigenkapitalquote betrug solide 44,4% (Vorjahr 45,0%), was eine gute Grundlage für weiteres Wachstum darstellt.

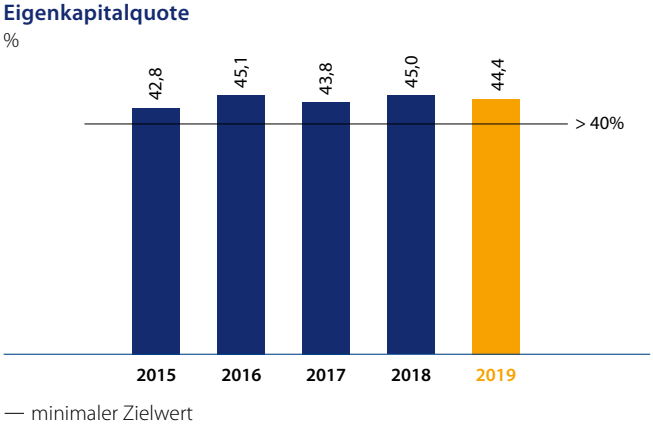
Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 wuchs die Bilanzsumme weiter um 2,5% (Vorjahr 5,3%) auf CHF 3 450,8 Mio. Ausschlaggebend hierfür war hauptsächlich das Wachstum des Immobilienportfolios um 7,1% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 3 297,7 Mio. (Vorjahr CHF 3 077,9 Mio.). Das Immobilienportfolio wuchs insbesondere aufgrund der Investitionen in den Bau von Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio. Damit erhöhte sich auch der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Ende des Geschäftsjahres auf 89,7% (Vorjahr 87,1%).

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 450,8	3 365,2	2,5
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 093,8	2 931,4	5,5
Umlaufvermögen	CHF Mio.	357,0	433,7	–17,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 532,3	1 513,5	1,2
Eigenkapitalrendite	%	7,1	6,6	7,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,2	4,3	–2,3
Fremdkapital	CHF Mio.	1 918,5	1 851,7	3,6
› Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	258,1	165,9	55,6
› Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 660,4	1 685,7	–1,5
Eigenkapitalquote	%	44,4	45,0	–1,3

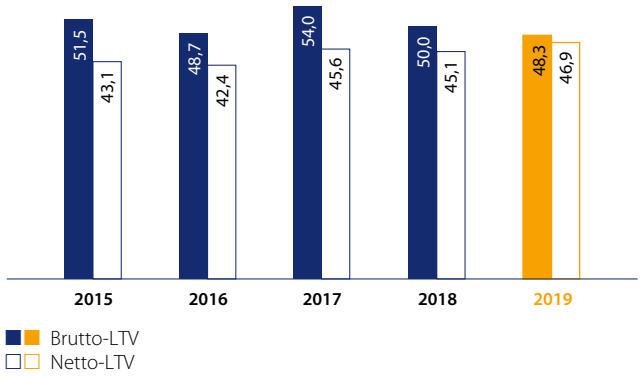
Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 44,4% per 31. Dezember 2019 (Vorjahr 45,0%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Die Unternehmensstrategie gibt eine Eigenkapitalquote von mindestens 40% vor.

Eigenkapitalquote



Der Brutto-Loan-to-Value (LTV) lag per 31. Dezember 2019 bei 48,3% (Vorjahr 50,0%) und der Netto-LTV bei 46,9% (Vorjahr 45,1%). Der Zinsdeckungsfaktor lag mit 2,9 deutlich über dem minimalen Zielwert von 2,0. Mobimo ist somit gut in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen aus der operativen Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing von maximal 150%. Am 31. Dezember 2019 lag das Net Gearing bei 101,1% (Vorjahr 91,7%).

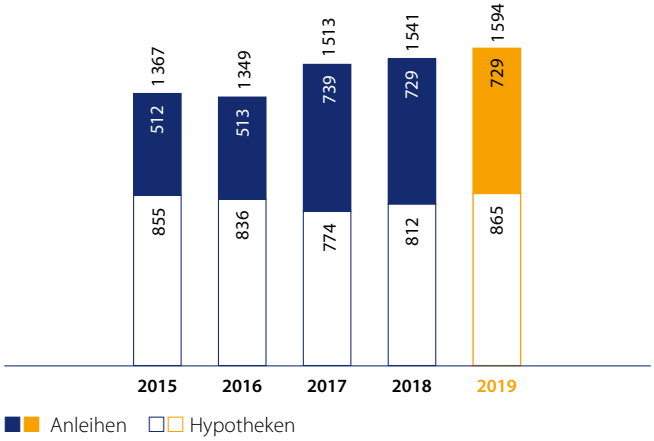
Brutto- und Netto-Loan-to-Value (LTV)
%



Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Im Geschäftsjahr 2019 lag der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten mit 1,82% deutlich unter dem Vorjahr (Vorjahr 2,01%). Per Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz nochmals deutlich und lag bei 1,68% (Vorjahr 1,90%). Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau anzubinden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per Stichtag mit 5,3 Jahren (Vorjahr 6,1 Jahre) weiterhin im anvisierten Bereich. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalbasis bilden ein gutes Fundament für die weitere Entwicklung der Gesellschaft und für die Investitionen in die Projekte der Pipeline.

Finanzverbindlichkeiten
CHF Mio.



Investitionen

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt bei Mobimo in der Realisierung der Projektpipeline. Per 31. Dezember 2019 umfasste die Pipeline Projekte für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Bauland) von gut CHF 750 Mio. Dieses Volumen besteht aus:

- Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio (im Bau): CHF 250 Mio.,
- Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio (in Planung): CHF 500 Mio.

Die Pipeline für den Bereich Entwicklung Dritte und für Stockwerkeigentumsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 250 Mio. setzt sich zusammen aus:

- Promotion: Stockwerkeigentum (im Bau): CHF 40 Mio.,
- Promotion: Stockwerkeigentum (in Planung): CHF 370 Mio.,
- Entwicklung Anlageobjekte für Dritte (im Bau und in Planung): CHF 840 Mio.

Aus den Arealentwicklungen besteht mittelfristig ein weiteres Potenzial für Investitionen im Gesamtwert von gut CHF 1,0 Mrd.

Manuel Itten, CFO

Nachhaltigkeit

Mobimo integriert seit vielen Jahren Nachhaltigkeitskriterien und seit 2011 messbare Nachhaltigkeitsziele in ihre Unternehmens- und Projektstrategie, in die Objektstrategie und in die Corporate Governance.

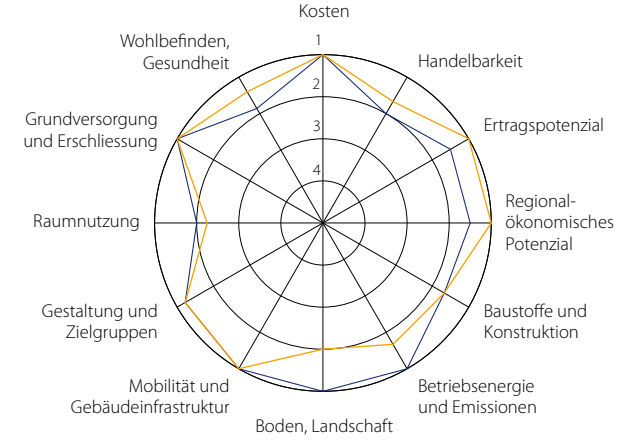
Die Nachhaltigkeitsstrategie von Mobimo umfasst die drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft. Das Thema wird auf der strategischen Ebene insbesondere vom Immobilienausschuss des Verwaltungsrats vorangetrieben. Für die operative Umsetzung ist das Nachhaltigkeitsteam zuständig. Die externe Prüfung der Energie- und Emissionsdaten (Limited Assurance) wird durch EY durchgeführt.

Wirtschaftlich betrachtet strebt Mobimo eine gesunde Balance zwischen Gewinnorientierung und Zukunftsfähigkeit an. Ihr Beitrag an die Gesellschaft umfasst in erster Linie die Realisierung von hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen. Im Rahmen der Dimension Umwelt stehen neben der Senkung des Energieverbrauchs und der Emissionen des Portfolios auch die umweltschonende Mobilität zum Beispiel mit Sharing-Angeboten für die Mieterschaft oder einer vorteilhaften Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Vordergrund. Details zu Initiativen und Massnahmen publiziert Mobimo im jährlichen Nachhaltigkeitsbericht gemäss den Standards der Global Reporting Initiative (GRI, Level Comprehensive) und unter Einbezug des GHG Protocol Corporate Standard. Der Bericht ist auf www.mobimo.ch unter Über uns > Nachhaltigkeit publiziert.

Für die primär interne Bewertung ihrer Objekte verfügt Mobimo über ein eigens entwickeltes Nachhaltigkeitsrating. Dieses ermöglicht den Vergleich der Objekt- und Projektqualität innerhalb des Portfolios und dient der Konkretisierung der hohen Nachhaltigkeitsansprüche.

Internes Nachhaltigkeitsrating ausgewählter Projekte

Skala von 5 bis 1 (bester Wert)



☑ Energie- und Emissionskennzahlen Portfolio

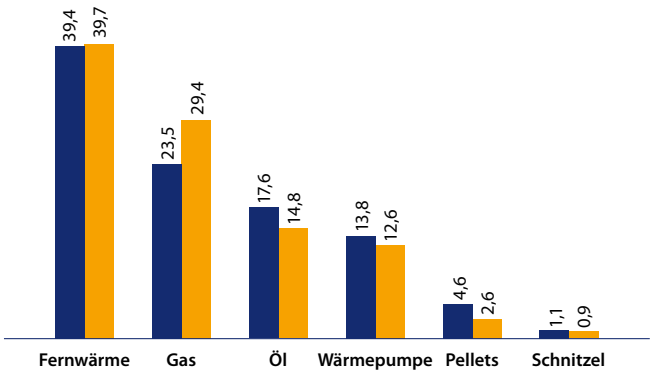
	2011 (Basisjahr)	2016	Veränderung in %[1]	2018	2019 (Ist)	Veränderung in %[2]
Energiebezugsfläche (m^2)	401 392	597 732	48,9	494 079	449 847	–9,0
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	85 947	81 841	–4,8	59 273	68 328	15,3
Energieintensität (kWh/m^2)	214	137	–36,0	120	152	26,7
Emissionen (tCO_2eq)	13 931	13 505	–3,1	9 685	11 251	16,2
Emissionsintensität ($kgCO_2eq/m^2$)	35	23	–34,3	20	25	25,0

☑ Independent Assurance Report, auf www.mobimo.ch (Nachhaltigkeitsbericht) verfügbar.
1 Zwischen 2011 (Basisjahr) und 2016 (Abschluss der ersten 5-Jahres-Etappe).
2 Zwischen 2018 und 2019 (Ist).
Die jeweiligen Jahresperioden beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Juli des entsprechenden Vorjahres bis zum 30. Juni des entsprechenden Jahres. Der Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh) wurde für sämtliche ausgewiesenen Perioden kontrolliert. Für 2016 und 2018 wurden die Werte angepasst, da die Berechnungsweise präzisiert wurde. Als Folge: Anpassung der ausgewiesenen Emissionen, Energie- und Emissionsintensität für die Jahre 2016 und 2018.

- Energieverbrauch für Strom und Wärme entspricht in Rechnung gestellter Menge pro Objekt.
- Berechnung der CO_2-Emissionen aufgrund von Heizsystem, Art der Energieträger inklusive Strom.
- Reduktion des Energieverbrauchs und der Emissionen (absolut) von 2011 bis 2018. Im Jahr 2019 Zunahme gegenüber 2018.
- Senkung der Emissionsintensität dank Anpassung der Energieträger von 2011 bis und mit 2018. Im Jahr 2019 Zunahme der Emissionsintensität, im Wesentlichen zurückzuführen auf die Aufnahme von Objekten mit Erdgasheizung in das Portfolio.

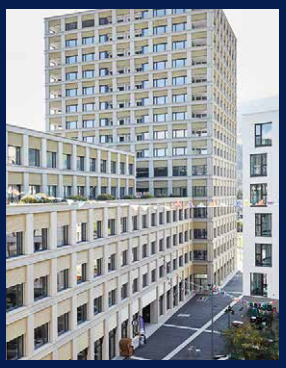
Energieträger für Wärme im Portfolio (Anteil)

%



Nachhaltigkeit im Mattenhof

Wirtschaft



- Der Mattenhof stellt für Mobimo eine rentable Investition im Wirtschaftsraum Zentralschweiz dar.
- Für die Standortgemeinde Kriens ist das neue Quartier mit seinen über 600 Arbeitsplätzen und vielen neuen Bewohnern eine bedeutende städtebauliche Ergänzung.
- Die Fertigstellung des Mattenhofs ist der Auftakt zur weiteren Entwicklung von Luzern Süd.

Umwelt

- Das Projekt erfüllt die Nachhaltigkeitsstandards des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) sowie die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft.
- Die eigene Photovoltaikanlage deckt rund zwei Drittel des Strombedarfs der Wärmepumpen und der Klimaanlage ab.
- Bei der Realisierung wurden die Vorgaben für ökologisch gute und gesundheitlich unbedenkliche Materialien gemäss ECO-BKP eingehalten.
- Der Mattenhof wurde mit Recycling-Beton gebaut.
- Der Mattenhof verfügt über ein Verbundsystem (eine sogenannte Anergieanlage) zur Verteilung von aus dem Grundwasser und aus den Energiepfählen entzogener Wärme an die Wärmepumpen, die damit energieeffizient heizen bzw. kühlen.
- Bewohner erhalten ein Gratis-Abo von Mobility und können zwei Fahrzeuge zusätzlich zum öffentlichen Mobility-Standort beim Bahnhof Mattenhof exklusiv nutzen.
- Der Mattenhof verfügt über einen Bike-Sharing-Standort.

Gesellschaft

- Der Mattenhof ist mit dem öffentlichen Verkehr und der Langsamverkehrsachse Freigleis optimal erschlossen.
- Möblierte Dachterrassen für alle Bewohner fördern das Gemeinschaftsgefühl.
- Ein voll ausgerüsteter Gemeinschaftsraum ermöglicht Angebote vom Kaffeetreff über Yogastunden bis zur Geburtstagsfeier.
- Das Werk «My elastic eye» des Schweizer Künstlers Raphael Hefti verbindet auf subtile und gleichzeitig eindrückliche Weise Kunst und Architektur.
- Das gesamte Quartier ist hindernisfrei (SIA 500) und verfügt über vier besonders auf die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern zugeschnittene Wohnungen.

Standards und Ratings

GRESB: Green Star
Mit dem Ergebnis 2019 ist das Portfolio von Mobimo mit 78 Punkten (+6) wiederum als Green Star (bester Quadrant) bewertet worden (2018: 72 Punkte).

CDP: Score B, Sector Leader
Mobimo erreichte wie im Vorjahr mit einem Score von B+ (auf einer Skala von A bis F) im Climate Change Scoring einen Spitzenrang innerhalb der Branche Real Estate in der DACH-Region.

EPRA sBPR: Gold Award
Der EPRA Sustainability Best Practice Recommendations Report von Mobimo wurde erneut mit der höchsten Auszeichnung, dem EPRA sBPR Gold Award, belohnt.

DGNB: Gold-Zertifikat
Das Aarauer Aeschbachquartier ist das erste Quartier der Schweiz, das mit dem umfassenden Nachhaltigkeitslabel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert worden ist.

2000-Watt-Areal: Agglolac
Agglolac soll das erste 2000-Watt-Areal der Region Biel sein. Das Zertifikat belegt, dass die geplante Stadterweiterung die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft für einen nachhaltigen Umgang mit den Energieressourcen erfüllt.

Employers We Trust
Mit dem Label werden Unternehmen ausgezeichnet, die sich durch eine hohe Wertschätzung ihren Mitarbeitenden gegenüber differenzieren.

CORPORATE GOVERNANCE

23 Corporate-Governance-Bericht

43 Vergütungsbericht

48 Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

Corporate-Governance-Bericht

Für Mobimo ist gute Corporate Governance ein zentrales Element der Unternehmensführung. Unter guter Corporate Governance versteht das Unternehmen eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens.

Der Corporate Governance-Bericht enthält die erforderlichen Angaben gemäss der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) und orientiert sich im Wesentlichen an der Struktur des Anhangs dieser Richtlinie. Mit Verweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichts werden Wiederholungen vermieden. Die Beurteilung der Unabhängigkeit der Mitglieder des Verwaltungsrats richtet sich nach den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse.

Konzernstruktur und Aktionariat

Konzernstruktur

Firma	Mobimo Holding AG
Sitz	Luzern
Ort der Kotierung	SIX Swiss Exchange
Börsenkapitalisierung per 31.12.19	CHF 1 904,5 Mio.
Valorennummer	1110887
ISIN-Code	CH0011108872

Die Mobimo Holding AG ist die an der SIX Swiss Exchange kotierte Muttergesellschaft der Mobimo-Gruppe. Die Übersicht über alle Gesellschaften und Beteiligungen der Gruppe befindet sich in der Erläuterung 32 auf Seite 105 im Anhang zur Konzernrechnung.

Die von der Mobimo Holding AG kontrollierten Tochtergesellschaften werden zur einheitlichen Leitung zusammengefasst. Dabei ist der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG das oberste Aufsichts- und Lenkungsorgan. Die Führung des operativen Geschäfts der Mobimo-Gruppe hat der Verwaltungsrat an die Gruppengeschäftsleitung delegiert. Die Übersicht über die Mitglieder der Gruppengeschäftsleitung befindet sich auf den Seiten 35 bis 39. Um eine einheitliche Konzernpolitik und eine optimale Koordination innerhalb der Mobimo-Gruppe sicherzustellen, delegieren die Verwaltungsräte der einzelnen Gruppengesellschaften die Geschäftsführung der jeweiligen Gesellschaft ihrerseits an die Gruppengeschäftsleitung (nachfolgend «Geschäftsleitung»), soweit die Gruppengesellschaft keine eigene Geschäftsleitung aufweist.

Die Mobimo-Gruppe gliedert ihre Aktivitäten in die Bereiche Immobilien und Entwicklung.

Die Teilbereiche des Bereichs Immobilien sind:
- Portfolio und Transaktionen: verantwortet das Portfoliomanagement, den Kauf und den Verkauf von Anlageliegenschaften, die Erst- und Wiedervermietung der Anlageliegenschaften und den Verkauf von Stockwerkeigentum;
- Bewirtschaftung: umfasst die Aufgaben und Dienstleistungen des Arealmanagements, der Bewirtschaftung und des Facility Managements.

Die Teilbereiche des Bereichs Entwicklung sind:
- Entwicklung: umfasst die Entwicklung von Bauprojekten für Drittinvestoren, die Entwicklung von Anlageliegenschaften für den eigenen Bestand sowie die Entwicklung von Stockwerkeigentum und die Akquisition von Arealen und Bauland für Entwicklungstätigkeiten;
- Realisierung: verantwortet die im Auftrag von Mobimo erfolgenden Bauvorhaben, überwacht die Bautätigkeit und sorgt für die Qualitätssicherung während der Bauphase.

Die Segmentsrechnung inklusive weitergehender Erläuterungen zu den Segmenten befindet sich in Erläuterung 3 des Anhangs zur Konzernrechnung auf Seite 60 dieses Geschäftsberichts.

Bedeutende Aktionäre

Die Übersicht der bedeutenden Aktionäre und weitere Angaben zum Aktionariat befinden sich auf den Seiten 8 und 9.

Die im Berichtsjahr erfolgten Offenlegungsmeldungen im Sinn von Artikel 120 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes (FinfraG) und der Bestimmungen der Verordnung über die Finanzmarktinfrastruktur und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraV) können auf der Website der SIX Exchange Regulation (www.six-exchange-regulation.com) unter Publikationen > Bedeutende Aktionäre eingesehen werden.

Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Kapital

Kapital per 31. Dezember 2019	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	In %	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	154 476	6 601 547	100	23.40
Genehmigtes Kapital	max. 19 109	816 623	12,4	23.40
Bedingtes Kapital	max. 759	32 446	0,5	23.40

Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Das genehmigte und das bedingte Aktienkapital sind in den Artikeln 3a und 3b der Statuten geregelt. Der genaue Wortlaut der Statutenbestimmungen der Mobimo Holding AG zum genehmigten und bedingten Kapital ist auf www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten zu finden.

Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist bis zum 27. März 2020 ermächtigt, das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 816 623 voll liberierten Namenaktien zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Weg der Festübernahme 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 Übertragungsbeschränkungen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann vom Verwaltungsrat zum Zweck des Erwerbs oder (z.B. im Fall einer Aktienplatzierung) der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber zum Zweck der Übernahme oder der Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft ausgeschlossen werden. Erwerb oder Übernahme sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung der Gesellschaft erlaubt.

Bedingtes Kapital

Das Aktienkapital kann durch Ausgabe von höchstens 32 446 voll liberierten Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht werden. Der Verwendungszweck wird wie folgt eingeschränkt:

› maximal 32 446 voll liberierte Namenaktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten für Mitarbeitende.

Für die aktienbasierte Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden bereits geschaffene Aktien verwendet.

Der Erwerb der Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten und die weitere Übertragung der Namenaktien unterliegen den nachfolgend dargestellten statutarischen Übertragungsbeschränkungen.

Per Bilanzstichtag bestehen keine Optionen zur Schaffung von Namenaktien aus bedingtem Kapital.

Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 154 476 200 und setzt sich aus 6 601 547 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 23.40 zusammen. Mit Ausnahme der von Mobimo gehaltenen eigenen Aktien hat jede im Aktienbuch der Gesellschaft mit Stimmrecht eingetragene Aktie an der Generalversammlung eine Stimme und ist jede Aktie (ob im Aktienbuch eingetragen oder nicht) dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien. Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist in Artikel 6 der Statuten geregelt. Der genaue Wortlaut von Artikel 6 der Statuten ist auf www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten zu finden.

Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat aus folgenden Gründen verweigert werden:

› 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 Bunds vom 14. Dezember 1962;

› 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;

› 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 Erwerber;

› Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtanzahl der von Personen im Ausland im Sinn des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) gehaltenen Aktien ein Drittel der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschritten würde. Diese Begrenzung gilt mit Vorbehalt von Art. 653c Abs. 3 OR

auch im Fall 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 Sinn des BewG 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 beispielsweise eine Verschärfung der Praxis der Bewilligungsbehörde, sodass die Gesellschaft mit der Eintragung des ausländischen Aktionärs nicht mehr den Nachweis der schweizerischen Beherrschung erbringen könnte.

Per 31. Dezember 2019 sind 18,62% (davon 16,24 Prozentpunkte mit Stimmrecht) der eingetragenen Aktien in der Hand von Aktionären, die sich als Personen im Ausland oder als Personen in Abklärung (Eintragung ohne Stimmrecht) im Sinn 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 für Nominee-Eintragungen erlassen:

› Ohne Offenlegung von Namen, Sitz/Adresse und Aktienbestand jener Aktionäre, für deren Rechnung der Nominee die Aktien hält, wird der Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von maximal 2% der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen.
› Der entsprechende Nominee darf ohne Offenlegung von Name, Sitz/Adresse und Aktienbestand maximal 0,25% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals für denselben Erwerber als Aktien mit Stimmrecht eintragen lassen.
› Der Nominee muss mit der Gesellschaft eine Vereinbarung abschliessen, die 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 6,64% (davon 6,64% mit Stimmrecht). Im Übrigen gelten auch die erwähnten Einschränkungen (5%-Klausel und maximaler Anteil an ausländischen Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen).

Im Berichtsjahr wurden keine Eintragungen verweigert. Die Statuten enthalten keine Bestimmungen betreffend Aufhebung von statutarischen Privilegien (es wurden auch keine gewährt) und Aufhebung von Beschränkungen der Übertragbarkeit. Infolgedessen kommen die Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) zum Tragen.

Wandelanleihen und Optionen

Mobimo hat per 31. Dezember 2019 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital per 31.12.2015	180 327	6 218 170	29.00
Aktienkapital per 31.12.2016	180 327	6 218 170	29.00
Aktienkapital per 31.12.2017	180 327	6 218 170	29.00
Aktienkapital per 31.12.2018	154 476	6 601 547	23.40
Aktienkapital per 31.12.2019	154 476	6 601 547	23.40
Genehmigtes Kapital per 31.12.2015	33 093	1 141 150	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2016	34 800	1 200 000	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2017	34 800	1 200 000	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2018	19 109	816 623	23.40
Genehmigtes Kapital per 31.12.2019	19 109	816 623	23.40
Bedingtes Kapital per 31.12.2015	34 035	1 173 634	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2016	941	32 446	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2017	941	32 446	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2018	759	32 446	23.40
Bedingtes Kapital per 31.12.2019	759	32 446	23.40

Im Jahr 2019 erfolgte eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 14 im Anhang zur Konzernrechnung (vgl. Seite 83).

Verwaltungsrat

Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG umfasst per Bilanzstichtag sieben Mitglieder. Alle Mitglieder sind unabhängige, nicht exekutive Verwaltungsräte bis auf Dr. Christoph Caviezel, Mitglied des Verwaltungsrats seit dem 2. April 2019. Er gehörte in den Vorjahren (2008 bis 2019) als CEO der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG an. Kein Mitglied des Verwaltungsrats unterhält wesentliche geschäftliche Beziehungen zur Mobimo Holding AG respektive zu einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe.

Peter Schaub (CH)
Präsident

Rechtsanwalt
Jahrgang: 1960

Peter Schaub ist seit dem 8. Mai 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG und seit dem 2. April 2019 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied des Immobilien-Committee.

Beruflicher Werdegang

Seit 1994	Partner der Steuer- und Anwaltskanzlei weber schaub & partner, Zürich
1990 – 1993	Steuerkommissär, Kanton Zürich
1987 – 1988	Juristischer Mitarbeiter, Anwaltskanzlei Schellenberg Wittmer, Zürich

Ausbildung

1990	Anwaltspatent des Kantons Zürich
1987	Lic. iur, Universität Zürich

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Verwaltungsratspräsident der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen
- Verwaltungsratspräsident der Scobag Privatbank AG, Basel
- Stiftungsratspräsident der Schweizerischen Stiftung für Taubblinde, Langnau am Albis
- Verwaltungsratspräsident der Zindel Immo Holding AG, Chur
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der UBV Holding AG, Uetikon am See
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Uetikon Industrieholding AG, Uetikon am See
- Mitglied des Stiftungsrats des Personalfürsorgefonds der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG (UBV-Personalfürsorgefonds)
- Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Hinwil

Schlüsselkompetenzen

- Steuern und Recht
- Leitung von Verwaltungsräten
- Unternehmensführung

Daniel Crausaz (CH)
Vizepräsident

Ingenieur EPFL, MBA
Jahrgang: 1957

Daniel Crausaz ist seit dem 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er ist Vorsitzender des Audit and Risk Committee.

Beruflicher Werdegang

Seit 2003	Selbstständiger Berater und seit 2016 Inhaber der daniel crausaz conseils Sàrl, Lausanne
1997 – 2003	Generaldirektor, BCV, Lausanne
1990 – 1997	BCV, Lausanne
1985 – 1989	Ingenieur, Bonnard & Gardel Ingénieurs Conseils Lausanne SA, Lausanne
1983 – 1985	Ingenieur, Felix Constructions SA, Bussigny

Ausbildung

1990	MBA, HEC Lausanne
1982	Ingenieur, EPFL Lausanne

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Verwaltungsratspräsident der CIEL Electricité SA, Lausanne
- Vorsitzender der Fondation de prévoyance de la CIEL, Lausanne
- Mitglied des Verwaltungsrats der Zimal SA, Sion
- Mitglied des Verwaltungsrats der Vertiqal AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der BG Bonnard & Gardel Holding SA, Lausanne
- Delegierter des Verwaltungsrats der Agrifert SA, Lausanne

Schlüsselkompetenzen

- Risikomanagement
- Finance
- Asset Management

Dr. Christoph Caviezel (CH)

Dr. iur., Rechtsanwalt
Jahrgang: 1957

Christoph Caviezel ist seit dem 2. April 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied des Immobilien-Committee. Vom 1. Oktober 2008 bis zum 2. April 2019 amtete Christoph Caviezel als CEO der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Werdegang

2008 – 2019	CEO, Mobimo Holding AG, Küsnacht
2001 – 2008	CEO, Intershop Holding AG, Zürich (ab 2003 Mitglied des Verwaltungsrats)
1995 – 2001	Intershop Holding AG, Zürich (ab 1999 Mitglied der Geschäftsleitung)
1986 – 1995	Leiter Immobilienabteilung, SBB, Luzern
1980 – 1986	Tätigkeit als Jurist/Rechtsanwalt

Ausbildung

1988	Dr. iur., Universität Fribourg
1983	Anwaltspatent des Kantons Graubünden

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Bankrat der Graubündner Kantonalbank, Chur
- Mitglied des Verwaltungsrats der Cham Group AG, Cham
- Mitglied des Verwaltungsrats der BZ Bank AG, Freienbach
- Mitglied des Verwaltungsrats der Kuoni Mueller und Partner Holding AG, Zürich

Schlüsselkompetenzen

- Immobilien- und Arealentwicklung
- Kapitalmarkt
- Unternehmensführung

Brian Fischer (CH)

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte
Jahrgang: 1971

Brian Fischer ist seit dem 8. Mai 2008 als bankenunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten. Er ist Vorsitzender des Immobilien-Committee.

Beruflicher Werdegang

Seit 2001	Bank Vontobel AG, Zürich (seit 2020 als Leiter Platforms and Services, von 2009 bis 2019 als Leiter der Sparte Externe Vermögensverwalter)
1997 – 2000	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Ausbildung

2000	Eidg. dipl. Steuerexperte, Zürich
1996	Anwaltspatent des Kantons Bern

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

› Diverse Verwaltungsratsmandate innerhalb der Vontobel-Gruppe

Schlüsselkompetenzen

› Finanzierung
› Bewertung
› Kapitalmarkt

Bernard Guillelmon (CH/F)

Ingenieur EPFL, Master in Energie, MBA
Jahrgang: 1966

Bernard Guillelmon ist seit dem 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er ist Vorsitzender des Nomination and Compensation Committee.

Beruflicher Werdegang

Seit 2008	CEO, BLS AG, Bern
2001 – 2008	Leitende Positionen (Energie, Infrastruktur, Betriebsführung), SBB, Bern
1999 – 2000	Selbstständiger Berater, Les Giettes
1990 – 1998	Ingenieur, Abteilungsleiter, BKW AG, Bern

Ausbildung

1999	MBA INSEAD, Fontainebleau
1992	Master in Energie, Lausanne
1990	Ingenieur, EPFL Lausanne

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

› Verwaltungsratspräsident der BLS Cargo AG, Bern
› Vizepräsident des Verwaltungsrats der JJM Holding, Lausanne
› Vorstands- und Ausschussmitglied des Verbands öffentlicher Verkehr (VöV), Bern
› Mitglied des Verwaltungsrats der Ralpin AG, Olten
› Mitglied des Aufsichtsrats der Ermewa Holding, Paris
› Vizepräsident des Strategierats der Alliance SwissPass, des Vereins ch-integral und der ÖPVG AG, Bern

Schlüsselkompetenzen

› Mitarbeiterentwicklung
› Vergütung
› Leadership

Wilhelm Hansen (CH) (bis 31. März 2020)

Lic. rer. pol., Unternehmensberater
Jahrgang: 1953

Wilhelm Hansen ist seit dem 8. Mai 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied des Audit and Risk Committee und des Nomination and Compensation Committee.

Beruflicher Werdegang

Seit 2002	Selbstständiger Unternehmensberater für Organisations- und Strategieentwicklung sowie Corporate Governance, Basel
1995 – 2002	Teilhaber, Privatbank Baumann & Cie., Basel
1982 – 1994	Leiter Wertschriften und Kollektiv-Lebensversicherungen, Baloise Versicherungen, Basel
1977 – 1982	Anlageberater, SBG, Basel

Ausbildung

1977	Lic. rer. pol., HSG St. Gallen/Universität Basel

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Scobag Privatbank AG, Basel (bis Oktober 2019)
- Mitglied des Verwaltungsrats der Psychiatrie Baselland, Liestal (bis Januar 2020)
- Mitglied der Anlagekommission der Sammelstiftung Transparenta, Aesch (bis Januar 2020)

Schlüsselkompetenzen

- Strategie- und Organisationsentwicklung
- Corporate Governance
- Personalvorsorge

Bernadette Koch (CH) (seit 2. April 2019)

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin
Jahrgang: 1968

Bernadette Koch ist seit dem 2. April 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Sie ist Mitglied des Audit and Risk Committee und des Nomination and Compensation Committee.

Beruflicher Werdegang

1993 – 2018	Wirtschaftsprüferin (ab 2008 Partnerin), Mitglied des Management Committee von Assurance Switzerland sowie Leiterin des Marktbereichs Public Sector, Ernst & Young AG, Bern/Zürich

Ausbildung

1997	Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin
1993	Betriebsökonomin HWV

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Post AG, Bern
- Mitglied des Verwaltungsrats der PostFinance AG, Bern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Geberit AG, Rapperswil-Jona
- Mitglied des Verwaltungsrats der Energie Oberkirch AG, Oberkirch
- Mitglied der Standeskommission von EXPERTsuisse, Zürich

Schlüsselkompetenzen

- Audit
- Rechnungslegung
- Talent Management

Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Georges Theiler vollendete im Jahr 2019 das 70. Lebensjahr und trat aus diesem Grund an der Generalversammlung vom 2. April 2019 nicht mehr zur Wiederwahl als Verwaltungsratspräsident an. Peter Barandun zog sich zum selben Zeitpunkt aufgrund anderer beruflicher Prioritäten ebenfalls aus dem Gremium zurück.

Georges Theiler (CH)
Präsident (bis 2. April 2019)

Dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer
Jahrgang: 1949

Georges Theiler war ab dem Jahr 2000 Mitglied des Verwaltungsrats und ab dem 11. September 2013 bis zum 2. April 2019 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Werdegang

Seit 1997	Inhaber GT-Consulting (auf Beratungs- und Verwaltungsratsmandate spezialisiert), Luzern
1978 – 1997	Präsident der Geschäftsleitung und Mitglied des Verwaltungsrats der Bau- und Generalunternehmung Theiler und Kalbermatter T + K Bau AG (Hochbau, Tunnelbau, Generalunternehmung, Immobilienentwicklung und -verwaltung), Luzern

Ausbildung

1976	Dipl. Betriebsingenieur, ETH Zürich

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Verwaltungsratspräsident der Auto AG Holding, Rothenburg
- Mitglied des Verwaltungsrats der Riva AG, Buochs
- Mitglied des Verwaltungsrats der Wascosa Holding AG, Luzern
- 1995 – 2011 Mitglied des Nationalrats
- 2011 – 2015 Mitglied des Ständerats

Peter Barandun (CH)
(bis 2. April 2019)

Executive MBA HSG
Jahrgang: 1964

Peter Barandun war ab dem 26. März 2015 bis zum 2. April 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Werdegang

Seit 2002	CEO und Verwaltungsratspräsident, Electrolux AG, Zürich
1996 – 2002	Geschäftsführer der Bereiche Electrolux und Zanussi, Electrolux AG, Zürich
1990 – 1995	Leiter Verkauf, Bauknecht AG, Lenzburg
1985 – 1990	Stv. Verkaufsleiter, Grossenbacher, St. Gallen

Ausbildung

2008	Executive MBA, HSG St. Gallen

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Verwaltungsratspräsident der Peter Barandun AG, Einsiedeln
- Verwaltungsratspräsident der Electrolux Holding AG, Zürich
- Verwaltungsratsmitglied und Vizepräsident sowie Vorsitzender des Nominations- und Vergütungsausschusses der Arbonia AG, Arbon
- Vizepräsident des Präsidiums und Mitglied des Präsidiums bei Swiss-Ski, Muri bei Bern
- Vizepräsident des FEA (Fachverband Elektroapparate für Haushalt und Gewerbe Schweiz), Zürich

Anstehende Veränderungen im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat schlägt den Aktionären der Gesellschaft anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 Frau Dr. Martha Scheiber (CH, 1965) zur Wahl vor. Martha Scheiber soll im Verwaltungsrat auf Wilhelm Hansen folgen, der wie bereits angekündigt nach elf Jahren des Wirkens für Mobimo nicht erneut zur Wiederwahl antreten wird. Martha Scheiber war bis 2019 Leiterin Asset Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Pax Holding und in dieser Funktion unter anderem zuständig für das Immobilienanlageportfolio der Versicherung. Als Verwaltungsratspräsidentin und CEO der Pax Verwaltungen AG zeichnete sie verantwortlich für die Immobiliendienstleistungen der Pax und als Verwaltungsratspräsidentin der Pax Anlage AG begleitete sie auf strategischer Ebene die Immobilienentwicklung der bis 2017 börsenkotierten Gesellschaft. Vor ihrem Einstieg bei der Pax war Martha Scheiber für Schweizer Grossbanken in unterschiedlichen Kaderfunktionen tätig, zuletzt in der Beratung institutioneller Kunden. Seit dem Jahr 2014 ist Martha Scheiber Verwaltungsrätin der Luzerner Kantonalbank. Martha Scheiber ergänzt den Verwaltungsrat um die Schlüsselkompetenzen Asset Management sowie Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung. Mit dem Wahlvorschlag macht der Verwaltungsrat zudem einen weiteren Schritt hin zu mehr Diversität im Gremium. Beabsichtigt wird im Fall der Wahl, dass Martha Scheiber Wilhelm Hansens Sitz im Audit and Risk Committee übernimmt, während Brian Fischer Mitglied im Nomination and Compensation Committee wird. Die weitere Zusammensetzung der Komitees (siehe nachfolgend) bleibt, vorbehältlich der Wahl der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Wahl der Mitglieder des NCC durch die Generalversammlung, unverändert.

Ehrenpräsidenten

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 Dr. Alfred Meili und Laurent Rivier 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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die 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:

- ohne Zustimmung des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine Ämter 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,
- keine Aktien von Immobiliengesellschaften zu erwerben, mit Ausnahme von an der Börse gehandelten Aktien und von Übernahmen von Liegenschaften mittels Aktienerwerb.

Neben den oben 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 öffentlichen Rechts aus und amten auch nicht in weiteren dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen. Sie üben auch keine weiteren amtlichen Funktionen und politischen Ämter aus.

Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen je folgende weitere Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren:

- maximal drei Mandate von (in- oder ausländischen) Gesellschaften, die die Bedingungen für eine Publikumsgesellschaft gemäss Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR erfüllen, sowie zusätzlich
- maximal 15 Mandate von Gesellschaften, die nicht als Publikumsgesellschaft im Sinne von Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR gelten.

Keinen Einschränkungen unterliegen Mandate bei Rechtseinheiten, die nicht verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, sowie ehrenamtliche Mandate bei steuerlich anerkannten gemeinnützigen Organisationen.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats überschreitet die Anzahl zulässiger externer Mandate.

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. Die Amtsdauer der Mitglieder endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind nach Ablauf der Amtsdauer sofort wieder wählbar. Die Generalversammlung wählt den Präsidenten des Verwaltungsrats. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Amtsdauer des Präsidenten endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Ist das Amt des Präsidenten vakant, ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer einen Präsidenten.

Das Organisationsreglement hält fest, dass Mitglieder des Verwaltungsrats spätestens auf die Generalversammlung des Jahres, in dem sie ihr 70. Altersjahr vollenden, zurücktreten. Aufgrund der branchenspezifischen Langfristigkeit, insbesondere von Entwicklungsprojekten, ist eine mehrjährige Verweildauer im Gremium aus Sicht der Gesellschaft wertvoll.

Interne Organisation

Die Generalversammlung wählte im Jahr 2019 Peter Schaub zum Präsidenten des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat ernannte Daniel Crausaz zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist und entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Als Sitzungen gelten sowohl Präsenzmeetings als auch Telefonkonferenzen.

Es finden in der Regel jeweils im ersten Quartal des Jahres drei, im dritten Quartal zwei und im vierten Quartal wiederum drei Verwaltungsratssitzungen statt. Diese sind in der Regel halbtägig. Der CEO, der CFO und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung nehmen zeitweise an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil, wobei der Verwaltungsrat immer zuerst ohne diese Personen tagt. Der Präsident entscheidet über den Beizug von weiteren Mitarbeitenden oder externen Beratern zur Behandlung spezifischer Themen.

In der Berichtsperiode fanden neben einer zweitägigen Strategiesitzung und einem Innovationstag vier Sitzungen und vier Telefonkonferenzen statt. Der Verwaltungsrat war bis auf eine Ausnahme jeweils vollständig anwesend.

Dem Präsidenten des Verwaltungsrats kommen die von Gesetz und Organisationsreglement vorgesehenen zusätzlichen Aufgaben zu. Dazu gehören die Einberufung, Organisation und Leitung der Generalversammlung und Verwaltungsratssitzungen, die Vorbereitung und Überwachung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, die Koordination und Information innerhalb des Verwaltungsrats sowie repräsentative Aufgaben.

Insbesondere ist der Verwaltungsratspräsident der direkte Vorgesetzte des Vorsitzenden der Geschäftsleitung (CEO). Die Wahrnehmung dieser Aufgaben beinhaltet regelmässige Sitzungen sowie häufige telefonische Kontakte.

Gestützt auf die Statuten und das Organisationsreglement verfügt der Verwaltungsrat über drei Ausschüsse: das Immobilien-Committee (Immobilienausschuss, IC), das Audit and Risk Committee (Prüfungsausschuss, AC) und das Nomination and Compensation Committee (Vergütungsausschuss, NCC). Die Ausschüsse des Verwaltungsrats setzen sich aus einem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Mitgliedern zusammen. Die Mitglieder für das Audit and Risk Committee und das Immobilien-Committee werden vom Verwaltungsrat ernannt, die Mitglieder des Nomination and Compensation Committee von der Generalversammlung.

Aktuell setzen sich die Ausschüsse wie folgt zusammen:

Verwaltungsrat
Präsident: Peter Schaub Vizepräsident: Daniel Crausaz Christoph Caviezel, Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Wilhelm Hansen, Bernadette Koch

Immobilien-Committee (IC)	**Audit and Risk Committee (AC)**	**Nomination and Compensation Committee (NCC)**
Brian Fischer (Vorsitzender) Christoph Caviezel Peter Schaub	Daniel Crausaz (Vorsitzender) Wilhelm Hansen* Bernadette Koch	Bernard Guillelmon (Vorsitzender) Wilhelm Hansen* Bernadette Koch

* Beabsichtigt wird im Fall der Wahl von Dr. Martha Scheiber, dass sie Wilhelm Hansens Sitz im AC übernimmt und Brian Fischer Mitglied im NCC wird.

An den Sitzungen können neben den gewählten Ausschussmitgliedern auf Einladung des Vorsitzenden des jeweiligen Ausschusses weitere Mitglieder des Verwaltungsrats, der CEO und/oder weitere Mitglieder der Geschäftsleitung sowie andere Personen teilnehmen.

Die Ausschüsse orientieren den Verwaltungsrat in der Regel im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über ihre Aktivitäten. Über jede Ausschusssitzung wird sodann ein Protokoll erstellt, das allen Verwaltungsräten in Kopie zur Verfügung gestellt wird.

Immobilien-Committee

Das Immobilien-Committee unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Oberaufsichts- und Oberleitungsfunktion durch die erforderlichen Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen in den folgenden fünf Sachbereichen:

- Einkauf und Devestition,
- Entwicklung und Promotion,
- Anlageportfolio (Bewirtschaftung und Vermarktung),
- Beurteilung der jährlichen Immobilienbewertungen des externen Schätzers,
- Nachhaltigkeitsstrategie.

Der Verwaltungsrat bezweckt mit dem Immobilien-Committee die erfolgreiche Umsetzung der vom Verwaltungsrat jährlich zu beschliessenden strategischen Investitions- und Devestitionsziele. Dank des Immobilien-Committee soll ein möglichst breites Immobilien-Know-how in den Verwaltungsrat eingebracht werden.

Das Immobilien-Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:

- Entscheid über Immobilieneinkäufe und Devestitionen bei Liegenschaftstransaktionen mit einem Wert zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio.,
- Antragstellung an den Verwaltungsrat für Liegenschaftstransaktionen, die über CHF 30 Mio. betragen und somit in dessen Kompetenz liegen,

- Aufsicht über das Anlage- und Entwicklungsgeschäft und über die periodisch durchzuführenden Liegenschaftenschätzungen durch externe Spezialisten,
- Überwachung der Portfoliostrategie und des Portfoliomanagements,
- Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie deren Umsetzung.

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Immobilien-Committee und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf von Immobilien sind auf der Seite 34 zusammengefasst.

Das Immobilien-Committee trifft sich auf Einladung des Vorsitzenden, so oft es die Geschäfte erfordern, in der Regel aber sechswöchentlich. Die Geschäftsleitung nimmt normalerweise auf Einladung an diesen Sitzungen teil und die Mitglieder der Geschäftsleitung informieren die Mitglieder des Immobilien-Committee über ihren jeweiligen Geschäftsbereich. Zweimal jährlich diskutiert das Immobilien-Committee mit der Geschäftsleitung die von dieser vorbereiteten Informationen zum Entwicklungs-, Promotions- und Anlageportfolio, spiegelt die Strategiekonformität wider und prüft die Fortschritte im entsprechenden Bereich.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt acht Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug drei Stunden. Dazu kamen zahlreiche Besichtigungen in der ganzen Schweiz.

Audit and Risk Committee

Das Audit and Risk Committee unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Oberaufsichtsfunktion durch die erforderlichen Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen in den folgenden fünf Sachbereichen:

- Budgetierung, finanzielle Führung, Abschlusserstellung, externe Revision und Bewertung von Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten,
- Risikomanagement und internes Kontrollsystem (IKS), inklusive Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien (Compliance),
- Finanzierung/Liquiditätsmanagement,
- Steuern,
- Akquisition von Gesellschaften.

Das Audit and Risk Committee unterstützt den Verwaltungsrat durch Vorbereitung und Überwachung seiner Entscheidungen in den genannten Sachbereichen, in der Beurteilung der Wirksamkeit der externen Revision und in der Zusammenarbeit mit dem externen Liegenschaftenschätzer.

Das Audit and Risk Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:

- Beurteilung der Ausgestaltung und Prozesse des Finanz- und Rechnungswesens,
- Beurteilung des jährlichen Revisionsplans und -umfangs sowie der Leistung, Honorierung sowie Unabhängigkeit der Revisionsstelle (Informationen zur Revisionsstelle befinden sich auf der Seite 41 dieses Berichts),
- Beurteilung der Konzeption und der operativen Umsetzung des Risikomanagements inklusive IKS,
- Beurteilung und Überprüfung des Liquiditätsmanagements und der Finanzierungsstrategie,
- Beurteilung und Überprüfung der Steuerstrategie,
- Beurteilung von Due-Diligence-Dokumentationen und Transaktionsvereinbarungen bei der Übernahme von Gesellschaften, die in die Zuständigkeit des Verwaltungsrats fallen.

Das Audit and Risk Committee trifft sich auf Einladung des Vorsitzenden, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zu zwei ordentlichen Sitzungen pro Jahr im Zusammenhang mit dem Jahres- und Halbjahresabschluss. Der CEO und der CFO nehmen in der Regel auf Einladung des Vorsitzenden mit beratender Stimme an den Sitzungen des Audit and Risk Committee teil.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt acht Sitzungen und ein Workshop abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug drei Stunden.

Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Oberaufsichts- und Oberleitungsfunktion in den Bereichen Vergütung, Personalpolitik (inkl. Nachfolgeplanung) sowie Aus- und Weiterbildung bezüglich Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat bezweckt mit dem Nomination and Compensation Committee:

- Sicherstellung einer optimalen personellen Zusammensetzung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- Sicherstellung einer marktgerechten und angemessenen Entlöhnung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- Gewährleistung einer sinnvollen Aus- und Weiterbildung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- Einhaltung der Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften.

Das Nomination and Compensation Committee ist ein vorbereitender Ausschuss für den Verwaltungsrat und hat grundsätzlich keine Entscheidungskompetenzen.

Das Nomination and Compensation Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:

- Überprüfung der Übereinstimmung von Personalpolitik und strategischer Ausrichtung der Mobimo-Gruppe inklusive Einhaltung der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften,
- Beurteilung des CEO in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsratspräsidenten,
- Erstellen eines Antrags zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der erfolgsabhängigen Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung,
- Erarbeitung/Prüfung des jährlichen Vergütungsberichts,
- frühzeitige Planung von Ersatz/Nachfolge in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sowie Erarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats,

› Vorschlag zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der Vergabe von Mandaten der Gesellschaft oder Tochtergesellschaften an Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung, andere Mitarbeitende der Gruppengesellschaften und nahestehende natürliche oder juristische Personen,
› Prüfung der von der Geschäftsleitung erarbeiteten Empfehlung zur jährlichen Lohnpolitik und zu den Sozialleistungen und Empfehlung zuhanden des Verwaltungsrats.

Das NCC trifft sich auf Einladung des Vorsitzenden so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zu zwei ordentlichen Sitzungen pro Jahr. In der Regel finden diese Sitzungen im ersten und im letzten Quartal statt.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt acht Sitzungen und sechs Telefonkonferenzen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug zwei Stunden.

Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und der Mobimo-Gruppe sowie die Überwachung der Geschäftsleitung. Gegenüber den Gruppengesellschaften hat der Verwaltungsrat sodann, soweit gesetzlich zulässig, Initiativ-, Aufsichts- und übergeordnete Entscheidfunktion. Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft und die Mobimo-Gruppe 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 insbesondere folgende Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der Führung der Mobimo-Gruppe zu:
› Festlegung der Strategie/Konzernpolitik, der Grundsätze zu deren Umsetzung sowie daraus abgeleitet die Festlegung der Geschäftspolitik der Gruppengesellschaften,
› Grundsatzentscheide betreffend Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Gesellschaften der Mobimo-Gruppe, der Revisionsstellen von Gesellschaften der Mobimo-Gruppe, der mit der Vertretung betrauten Personen sowie des externen Liegenschaftenschätzers,
› Festlegung der Grundsätze im Rechnungswesen inklusive Konsolidierung aller Jahresrechnungen,
› Festlegung und Kontrolle der Finanz- und Investitionsbudgets der Mobimo-Gruppe und der Gruppengesellschaften,
› Beschlüsse über die Gründung sowie den Erwerb und die Veräusserung von Gruppen- oder Beteiligungsgesellschaften,
› Festlegung der Corporate Identity,
› Genehmigung von Beteiligungs- und Optionsplänen,
› Festlegung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie,
› Kontrolle der mit der Börsenkotierung durchzuführenden Massnahmen.

Gestützt auf die Delegationsnorm von Artikel 20 der Statuten (auf www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten) und im gesetzlich und statutarisch zulässigen Rahmen hat der Verwaltungsrat die operative Führung der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften im Sinn einer einheitlichen Leitung vollumfänglich an die Geschäftsleitung unter der Leitung des CEO übertragen. Die Geschäftsleitung setzt die Konzern- und Geschäftspolitik im Rahmen der vom Verwaltungsrat gesetzten Vorgaben um.

Die Geschäftsleitung hat folgende Hauptaufgaben und Kompetenzen:
› operative Leitung der Gesellschaft, der Mobimo-Gruppe und der Gruppengesellschaften im Rahmen der Unternehmenspolitik und -strategie, der Mittelfristplanungen und der Jahresbudgets sowie Vollzug der Beschlüsse des Verwaltungsrats,
› Vorbereitung des Jahresbudgets,
› Ausgestaltung und Beschluss über alle zur Geschäftsführung notwendigen Reglemente und Pflichtenhefte, soweit diese nicht in der Kompetenz des Verwaltungsrats liegen.

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Immobilien-Committee und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf von Liegenschaften durch die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft sind bei der Mobimo Holding AG wie folgt geregelt:
› Die operativen Entscheidungen betreffend Liegenschaftstransaktionen bis zu einem Wert von CHF 10 Mio. sind vom Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert;
› für Entscheide betreffend Immobilientransaktionen mit einem Wert zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. ist das Immobilien-Committee zuständig;
› Liegenschaftstransaktionen mit einem Transaktionsvolumen von über CHF 30 Mio. obliegen dem Verwaltungsrat.

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident hält regelmässig Koordinations- und Informationssitzungen mit dem CEO ab. Weitere Details zur Zusammenarbeit im Rahmen der Ausschüsse finden sich im Abschnitt Interne Organisation auf der Seite 32.

Der Verwaltungsrat und seine Ausschüsse verfügen über folgende Informations- und Kontrollinstrumente:
› Monatlich erhält der Verwaltungsrat ein Reporting, das die aktuelle Erfolgsrechnung mit Abweichungsanalyse zum Budget, das Budget, den Forecast sowie ausgewählte Kennzahlen der operativen Bereiche enthält;
› Ergänzend dazu werden dem Verwaltungsrat quartalsweise Kommentare zu einzelnen Projekten und die Segmentsrechnung ohne bilanzielle Kennzahlen zur Verfügung gestellt;
› Jährlich wird das Audit and Risk Committee über den aktuellen Stand und die Wirkung des internen Kontrollsystems sowie des Risikomanagements bzw. der Risikobeurteilung informiert. Der Verwaltungsrat wiederum wird vom Audit and Risk Committee in Kenntnis gesetzt;
› Vorbereitend zum Budgetierungsprozess wird die jährlich überarbeitete Mehrjahresplanung im Audit and Risk Committee sowie im Verwaltungsrat präsentiert und besprochen;

› Zusätzlich präsentieren die einzelnen operativen Bereiche ihren Fortschrittsbericht mehrmals jährlich dem Immobilien-Committee respektive dem Verwaltungsrat.

Aufgrund der Grösse der Gesellschaft ist eine institutionalisierte interne Revision nicht zweckmässig. Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch den Bereich Finanzen wahrgenommen. Die Umsetzung von Entwicklungen im regulatorischen Umfeld und in der Rechnungslegung wird frühzeitig mit der externen Revision erarbeitet.

Geschäftsleitung

Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich aus dem CEO, dem CFO, den Leitern der Geschäftsbereiche Entwicklung, Realisierung, Bewirtschaftung für die Deutschschweiz plus dem Leiter Suisse romande zusammen. Der Leiter Suisse romande verantwortet die operativen Entwicklungs-, Realisierungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten in der Westschweiz. CEO Daniel Ducrey führt den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen direkt.

Geschäftsleitung per 31. Dezember 2019

CEO Daniel Ducrey					
CFO Manuel Itten	**Leiter Entwicklung** Marco Tondel	**Leiter Realisierung** Vinzenz Manser	**Leiter Bewirtschaftung** Christoph Egli	**Leiter Portfolio und Transaktionen** Daniel Ducrey	**Leiter Suisse romande** Marc Pointet

Daniel Ducrey (CH)
CEO (seit 3. April 2019)

Architekt FH
Jahrgang: 1964

Daniel Ducrey ist seit dem 3. April 2019 CEO der Mobimo-Gruppe. Neben seiner Funktion als CEO führt er direkt die Abteilungen Portfolio und Transaktionen sowie das Corporate Center.

Verwaltungsratspräsidien innerhalb der Mobimo-Gruppe
Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real SA, Petit Mont-Riond SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Promisa SA, CC Management SA, Mobimo Zürich Nord AG, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, BSS&M Real Estate AG, Indigo Suisse SA, Flonplex SA

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe
Mobimo FM Service AG

Beruflicher Werdegang

Seit 2019	CEO, Mobimo, Küsnacht
2015 – 2018	CEO, Steiner Group, Zürich
2012 – 2015	CEO, Steiner India Ltd., Mumbai
2009 – 2012	Business Unit Head, Steiner Group, Region Westschweiz, Lausanne (ab 2009 Mitglied der Geschäftsleitung)
1999 – 2009	Losinger Construction AG, Bern (ab 2008 Mitglied der Geschäftsleitung)
1992 – 1999	Architekt und Bauleiter, SAPCO AG, Givisiez
1987 – 1988	Bauzeichner, Architekturbüro Grobéty, Andrey, Sottas, Fribourg
1986 – 1987	Bauzeichner, Architekturbüro Claude Bielmann, Marly

Ausbildung

2004	Nachdiplomstudium in Betriebswirtschaft und Unternehmensführung, FH Bern
1992	Dipl. Architekt, FH Biel
1983	Ausbildung zum Hochbauzeichner, Fribourg

Manuel Itten (CH)
CFO (bis zum Sommer 2020)

Betriebsökonom FH
Jahrgang: 1965

Manuel Itten ist seit dem 12. Dezember 2004 für Mobimo tätig, bis Februar 2009 als Verantwortlicher für das Controlling und seit 1. März 2009 als CFO.

Verwaltungsratspräsidien innerhalb der Mobimo-Gruppe
Mobimo FM Service AG, Kumag AG

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe
Mobimo AG, Mobimo Management AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, O4Real SA, Promisa SA, CC Management SA, Mobimo Zürich Nord AG, Petit Mond-Riond SA, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, BSS&M Real Estate AG, Indigo Suisse SA, Flonplex SA

Beruflicher Werdegang

Seit 2009	CFO, Mobimo, Küsnacht
2004 – 2009	Leiter Controlling, Mobimo, Küsnacht
2000 – 2004	Leiter Controlling, Livit AG, Zürich
1999 – 2000	Wirtschaftsprüfer und Berater, Zürich
1988 – 1996	Verschiedene leitende Funktionen im Bereich Verkaufsförderung (Marketing)

Ausbildung

1999	Betriebsökonom HWV, FH Winterthur
1988	Abschluss der kaufmännischen und gestalterischen Grundausbildung

Christoph Egli (CH)
Leiter Bewirtschaftung

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Jahrgang: 1973

Christoph Egli arbeitet seit dem 1. November 2007 für Mobimo, seit dem 1. August 2010 als Leiter Bewirtschaftung. Seit dem 1. August 2019 ist Christoph Egli Mitglied der Geschäftsleitung und verantwortlich für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands, für das Arealmanagement und die Aktivitäten der Mobimo FM Service AG.

Beruflicher Werdegang

Seit 2019	Leiter Bewirtschaftung (als Mitglied der Geschäftsleitung), Mobimo, Küsnacht
2010 – 2019	Leiter Bewirtschaftung, Mobimo, Küsnacht
2008 – 2010	Teamleiter Bewirtschaftung, Mobimo, Küsnacht
2007 – 2008	Immobilienbewirtschafter, Mobimo, Küsnacht
2005 – 2007	Immobilienverwalter mit Kaderfunktion, Hauseigentümerverband, Winterthur und Umgebung
1997 – 2005	Immobilienverwalter in diversen Positionen, Winterthur Versicherung/Wincasa, Winterthur und Zürich
1990 – 1997	Notariatssekretär, Notariat, Grundbuch- und Konkursamt, Andelfingen

Ausbildung

2018	Experte in Organisationsmanagement mit eidg. Diplom
2017	Spezialist in Unternehmensorganisation mit eidg. Fachausweis
2010	Immobilientreuhänder mit eidg. Diplom
2007	Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis
2000	Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis
1993	Ausbildung zum kaufmännischen Angestellten

Vinzenz Manser (CH)
Leiter Realisierung

Dipl. Architekt HTL, MAS in Real Estate Management HWZ
Jahrgang: 1967

Vinzenz Manser ist seit 1. März 2002 für Mobimo tätig, seit 1. Juni 2008 leitet er die Realisierung. Seit 1. Januar 2018 ist er Mitglied der Geschäftsleitung.

Beruflicher Werdegang

Seit 2018	Leiter Realisierung (als Mitglied der Geschäftsleitung), Mobimo, Küsnacht
2008 – 2017	Leiter Projektmanagement, Mobimo, Küsnacht
2002 – 2008	Projektmanager, Mobimo, Küsnacht
1999 – 2002	Gesamtprojektleiter, Mobag AG, Zürich
1994 – 1999	Bauleiter, Projektleiter, Gesamtprojektleiter für diverse grosse Bauprojekte, Caretta und Weidmann AG, Zürich
1993 – 1994	Planungsleiter und Bauleiter, Conarenco AG, Zürich
1990 – 1992	Bauleiter und Baukostencontroller, Emch und Berger Zürich AG, Zürich

Ausbildung

2008	Master of Advanced Studies in Real Estate Management HWZ, Zürich
1997	Dipl. Architekt HTL, Zürich
1990	Ausbildung zum Tiefbauzeichner, St. Gallen
1987	Ausbildung zum Maurer, St. Gallen

Marc Pointet (CH)
Leiter Suisse romande

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA HSG
Jahrgang: 1974

Marc Pointet ist seit 1. November 2006 für Mobimo tätig, seit 1. März 2013 als Leiter Suisse romande. Seit dem 1. April 2015 ist er Mitglied der Geschäftsleitung.

Beruflicher Werdegang

Seit 2015	Leiter Suisse romande (als Mitglied der Geschäftsleitung), Mobimo, Küsnacht
2013 – 2015	Leiter Suisse romande, Mobimo, Küsnacht
2006 – 2013	Teamleiter Projektmanagement, Mobimo, Küsnacht
2004 – 2006	Niederlassungsleiter, Karl Steiner AG, St. Moritz
2003 – 2004	Assistent des CEO, Karl Steiner AG, Zürich
2002 – 2003	Projektmitarbeiter, Credit Suisse, Zürich

Ausbildung

2012	Executive MBA, HSG St. Gallen
2001	Dipl. Architekt, ETH Zürich

Marco Tondel (CH)
Leiter Entwicklung

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA ZHAW
Jahrgang: 1974

Marco Tondel arbeitet seit dem 1. Januar 2012 bei Mobimo, seit dem 1. Juli 2014 als Leiter Entwicklung Dritte. Seit dem 1. Januar 2018 ist er Mitglied der Geschäftsleitung und leitet die Entwicklungsaktivitäten von Mobimo.

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

BSS&M Real Estate AG, Mobimo Zürich Nord AG, Kumag AG

Beruflicher Werdegang

Seit 2018	Leiter Entwicklung (als Mitglied der Geschäftsleitung), Mobimo, Küsnacht
2014 – 2017	Leiter Entwicklung Dritte, Mobimo, Küsnacht
2012 – 2014	Projektleiter Entwicklung Dritte, Mobimo, Küsnacht
2005 – 2011	Vizedirektor Projektentwicklung für das Allreal-Portfolio und für Dritte, Zürich
2002 – 2005	Projektleiter Projektentwicklung und Entwurf, BSS Architekten, Schwyz/Zürich
2000 – 2002	Projektleiter Entwurf und Ausführung, Architekturbüro Alioth Langlotz Stalder Buol, Zürich

Ausbildung

2008	Studiengang Real Estate Investment Banking, European Business School, Wiesbaden
2005	Executive MBA ZHAW, Winterthur
2000	Dipl. Architekt, ETH Zürich

Im Berichtsjahr aus der Geschäftsleitung ausgeschiedene Mitglieder

Dr. Christoph Caviezel (CH)
CEO (bis 2. April 2019)

Dr. iur., Rechtsanwalt
Jahrgang: 1957

Christoph Caviezel war vom 1. Oktober 2008 bis zum 2. April 2019 CEO der Mobimo Holding AG. Seit dem 2. April 2019 ist er Mitglied des Verwaltungsrats.

Beruflicher Werdegang

2008 – 2019	CEO, Mobimo, Küsnacht
2001 – 2008	CEO, Intershop Holding AG, Zürich (ab 2003 Mitglied des Verwaltungsrats)
1995 – 2001	Intershop Holding AG, Zürich (ab 1999 Mitglied der Geschäftsleitung)
1986 – 1995	Leiter Immobilienabteilung, SBB, Luzern
1980 – 1986	Tätigkeit als Rechtsanwalt

Ausbildung

1988	Dr. iur., Universität Fribourg
1983	Anwaltspatent des Kantons Graubünden

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Bankrat der Graubündner Kantonalbank, Chur
- Mitglied des Verwaltungsrats der Cham Group AG, Cham
- Mitglied des Verwaltungsrats der BZ Bank AG, Freienbach
- Mitglied des Verwaltungsrats der Kuoni Mueller und Partner Holding AG, Zürich

Thomas Stauber (CH)
Leiter Immobilien, stv. CEO (bis 31. Juli 2019)

Dipl. Bauingenieur ETH/SIA, NDS BWI
Jahrgang: 1964

Thomas Stauber war ab dem 1. November 2011 als Geschäftsleitungsmitglied für Mobimo tätig und baute die Entwicklung für Dritte auf. Ab dem 1. Juli 2014 leitete er den Geschäftsbereich Immobilien. Per 31. Juli 2019 schied er aus dem Gremium aus.

Beruflicher Werdegang

2014 – 2019	Leiter Immobilien (als Mitglied der Geschäftsleitung), Mobimo Küsnacht
2011 – 2014	Leiter Entwicklung Dritte, Mobimo, Küsnacht
2004 – 2011	Leiter Akquisition und Projektentwicklung, Allreal Generalunternehmung AG, Zürich (als Mitglied der Geschäftsleitung)
2002 – 2004	Geschäftsführer, Bauengineering AG, Zürich
2000 – 2002	Leiter Projektentwicklung, tk3 AG, Basel (als Mitglied der Geschäftsleitung)
1995 – 2000	Leiter technische Planung und Realisierung des Sony Centers am Potsdamer Platz, Sony Berlin GmbH, Berlin
1989 – 1994	Projektleitender Bauingenieur

Ausbildung

1994	Nachdiplomstudium in Betriebs- und Produktionswissenschaften, ETH Zürich
1989	Dipl. Bauingenieur, ETH Zürich

Anstehende Veränderungen in der Geschäftsleitung

CFO Manuel Itten wird Mobimo per Sommer 2020 nach 15-jähriger Tätigkeit für das Unternehmen verlassen, um eine neue unternehmerische Herausforderung anzunehmen. Die Suche nach einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger ist eingeleitet.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen sowie auch keine amtlichen Funktionen oder politischen Ämter aus.

Gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV dürfen die Mitglieder der Geschäftsleitung je folgende weitere Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren:

- maximal ein Mandat von (in- oder ausländischen) Gesellschaften, die die Bedingungen für eine Publikumsgesellschaft gemäss Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR erfüllen, sowie zusätzlich
- maximal fünf Mandate von Gesellschaften, die nicht als Publikumsgesellschaft gemäss Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR gelten.

Keinen Einschränkungen unterliegen Mandate bei Rechtseinheiten, die nicht verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder in ein entsprechendes ausländisches Register eintragen zu lassen, sowie ehrenamtliche Mandate bei steuerlich anerkannten gemeinnützigen Organisationen. Die Annahme solcher Mandate bzw. Anstellungen bedarf jedoch in jedem Fall der vorherigen Zustimmung des Verwaltungsrats. Kein Mitglied der Geschäftsleitung überschreitet die zulässige Anzahl Mandate.

Managementverträge

Es existieren keine Managementverträge mit Drittparteien. Zwischen den Gruppengesellschaften einerseits und der Mobimo Management AG und/oder der Mobimo FM Service AG andererseits gibt es Dienstleistungsvereinbarungen.

Vergütung und Beteiligungen

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Mobimo sind im separaten Vergütungsbericht ab der Seite 43 dieses Geschäftsberichts aufgeführt.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Nachfolgend wird im Zusammenhang mit den Mitwirkungsrechten der Aktionäre Bezug auf die entsprechenden statutarischen Bestimmungen der Mobimo Holding AG genommen. Die aktuellen Statuten der Gesellschaft sind auf www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten zu finden.

Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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 Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze 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 Artikel 12 der Statuten kann sich jeder Aktionär durch seinen gesetzlichen Vertreter, einen mittels schriftlicher Vollmacht bevollmächtigten Dritten (der nicht Aktionär sein muss) oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter an der Generalversammlung vertreten lassen. Der Verwaltungsrat regelt das Verfahren und die Bedingungen für das Erteilen der Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Allgemeine Weisungen eines Aktionärs sind sowohl bezüglich der in der Einladung zur Generalversammlung gestellten Anträge zu Verhandlungsgegenständen als auch bezüglich nicht angekündigter oder neuer Anträge zulässig. Insbesondere gilt die allgemeine Weisung, hinsichtlich in der Einladung bekannt gegebener oder noch nicht bekannt gegebener Anträge jeweils im Sinn des Verwaltungsrats zu stimmen, als gültig zur Stimmrechtsausübung. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, über die Online-Aktionärsplattform Sherpany elektronisch Unterlagen zur Generalversammlung zu beziehen oder Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu erteilen.

Die Generalversammlung wählt den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche und juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Hat Mobimo keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder fällt dieser aufgrund fehlender Unabhängigkeit oder aus anderen Gründen aus, ernennt der Verwaltungsrat einen solchen für die nächste oder laufende Generalversammlung. Bereits abgegebene Vollmachten und Instruktionen behalten ihre Gültigkeit für den neuen unabhängigen Stimmrechtsvertreter, sofern ein Aktionär nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet hat.

Statutarische Quoren

Es bestehen keine statutarischen Quoren, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung hinausgehen (Art. 703 und 704 OR).

Einberufung der Generalversammlung

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

Die ordentliche Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, einberufen und einmal jährlich, innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, abgehalten. Der Verwaltungsrat kann jederzeit eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen sind durch den Verwaltungsrat aufgrund eines Generalversammlungsbeschlusses einzuberufen, auf Begehren der Revisionsstelle oder wenn einer oder mehrere Aktionäre, die zusammen mindestens 5% des Aktienkapitals vertreten, dies schriftlich und unter Angabe der Geschäfte für die Tagesordnung verlangen.

Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Überdies werden unter Beachtung derselben Frist an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre persönliche Einladungen verschickt. In der Einladung sind alle Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrats und allfälliger Aktionäre, die 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.

Traktandierung

Das Traktandierungsrecht der Aktionäre ist in Artikel 9 der Statuten geregelt. Aktionäre, die mindestens 0,5% des Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Traktandierungsbegehren sind schriftlich mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung einzureichen.

Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Artikel 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 an das Audit and Risk Committee übertragen. Das AC hat nachfolgend alle Entscheidungen, die keine Auswirkungen auf eine börsenrechtliche Meldeschwelle haben oder Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung betreffen, an den CFO delegiert. Frühestens 20 Tage vor und bis zum Tag nach der Generalversammlung kann das Aktienbuch für Eintragungen geschlossen werden. Effektiv bleibt das Aktienregister vor der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 in Luzern ab dem 25. März 2020 bis zum 1. April 2020 für Eintragungen geschlossen.

Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat entschieden, den Aktionären jährlich den Vergütungsbericht zur Konsultativabstimmung vorzulegen, unabhängig davon, ob wesentliche Änderungen zum Vorjahr eingetreten sind. Der Vergütungsbericht befindet sich auf den Seiten 43 bis 47.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Angebotspflicht

Die Gesellschaft hat im Zusammenhang mit dem BewG auf die Aufnahme einer statutarisch zulässigen Opting-out- oder Opting-up-Klausel verzichtet. Es gilt somit die gesetzliche Regelung nach Art. 135 FinfraG bezüglich der Pflicht zur Unterbreitung eines Angebots. Das heisst, 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 für alle kotierten Aktien der Gesellschaft unterbreiten.

Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle der Mobimo Holding AG ist seit der Gründung im Dezember 1999 die KPMG AG, Luzern. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Leitender Revisor ist seit dem Jahr 2013 Kurt Stocker. Seine maximale Amtsdauer beträgt sieben Jahre. Der Rotationsrhythmus entspricht der gesetzlichen Regelung.

Für die Zukunft strebt der Verwaltungsrat eine Trennung von Steuermandat und Revisionsmandat an. Er wird der Generalversammlung vom 31. März 2020 daher vorschlagen, das Revisionsmandat neu an die Ernst & Young AG zu vergeben.

Revisionshonorar und zusätzliche Honorare

Die Honorare der KPMG AG für Revisionsleistungen des Geschäftsjahres 2019 betragen CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.). Sie beinhalten die Honorarvergütungen für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung, der statutarischen Einzelabschlüsse aller Tochtergesellschaften, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresabschlusses.

Als zusätzliche Honorare hat die KPMG AG im Berichtsjahr CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) in Rechnung gestellt. Die zusätzlichen Honorare betreffen Steuerberatungsleistungen und Leistungen im Bereich Due Diligence.

Die Honorare des unabhängigen Liegenschaftenschätzers Jones Lang LaSalle AG für das Geschäftsjahr 2019 betrugen CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.).

Informationsinstrumente der externen Revisionsstelle

Grundsätzlich finden jährlich zwei Sitzungen zwischen AC und Revisionsstelle statt, jeweils zum Jahres- und Halbjahresabschluss. Einmal jährlich findet eine Sitzung zwischen Verwaltungsratspräsident, Vorsitzenden des AC und der Revisionsstelle statt. Die Ergebnisse der Prüfung werden dem AC in einem umfassenden Bericht präsentiert.

Informationspolitik

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt aktuell und transparent.

Publikationsorgan der Gesellschaft für öffentliche Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB).

Die Finanzberichterstattung 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. 53 f. des Kotierungsreglements. Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf www.mobimo.ch unter Investoren > Ad-hoc-Mitteilungen und die Anmeldung zum Newsletter mit den Ad-hoc-Mitteilungen auf www.mobimo.ch unter Investoren > Investoren-Service zu finden.

Weitere Informationen zur Gesellschaft befinden sich auf der Website www.mobimo.ch.

Kontakt

Mobimo Holding AG
Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7

Daniel Ducrey, CEO
Tel. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

Vergütungsbericht

Die Vergütungspläne von Mobimo sollen sicherstellen, dass qualifizierte Führungskräfte rekrutiert, motiviert und an das Unternehmen gebunden werden können.

Der Vergütungsbericht wird gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) vom 20. November 2013, der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) und den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse verfasst.

Dieser Vergütungsbericht enthält eine Übersicht über den Inhalt und die Verfahren für die Festsetzung der Vergütung und der Beteiligungsprogramme des Verwaltungsrats sowie der Geschäftsleitung inklusive der wichtigsten statutarischen Bestimmungen. Ergänzend dazu wird der Vergleich der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung mit den tatsächlich geleisteten Vergütungen gezeigt.

Vergütung des Verwaltungsrats

Grundsätze

Die Vergütung an den Verwaltungsrat ist in Artikel 22 der Statuten geregelt. Die Statuten sind auf der Website www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten einsehbar.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung sowie auf einen Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats werden nach den gleichen Grundsätzen entschädigt. Das Vergütungsmodell der Mitglieder des Verwaltungsrats ist modulartig aufgebaut und berücksichtigt die effektiv wahrgenommenen Tätigkeiten und Funktionen der Mitglieder. Die Vergütung wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats jeweils zuzüglich des Arbeitgeberanteils der Sozialabgaben entrichtet. Der Verwaltungsrat erhält keine auf kurzfristigen Erfolg ausgerichteten erfolgsabhängigen Vergütungsanteile. Vielmehr wird er durch den teilweisen Bezug der Vergütung in gesperrten Aktien an den langfristigen Erfolg der Gesellschaft gebunden.

Neuregelung seit der Generalversammlung 2019

Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 beschlossen, dass 25% der Vergütung in Form von Aktien ausgerichtet werden. Für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Die Zuteilung aller Aktien erfolgt einmal jährlich per 31. März. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Der Verwaltungsrat legte an der Verwaltungsratssitzung vom 2. April 2019 eine Sperrfrist fest, die drei Jahre beträgt (bisher freiwilliger Bezug mit fünfjähriger Sperrfrist). Die Aktien sind während der Sperrfrist in einem Depot beim Aktienregister zu führen. Das Ausscheiden eines Verwaltungsrats aus dem Gremium hat weder einen Einfluss auf die Sperrfrist noch auf den Besitz der Aktien.

Genehmigung durch die Generalversammlung

Der maximale Gesamtbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats muss von der Generalversammlung jährlich prospektiv jeweils für die Dauer bis zum Ende der nächsten ordentlichen Generalversammlung genehmigt werden.

Vergütungsregelung Verwaltungsrat, gültig ab GV 2019

Mitglied im Verwaltungsrat: TCHF 70 (bis GV 2019: TCHF 70)		
Verwaltungsratspräsident: + TCHF 130 (bis GV 2019: + TCHF 200)		
Immobilien-Committee	**Audit and Risk Committee**	**Nomination and Compensation Committee**
Mitglied: + TCHF 55 (bis GV 2019: + TCHF 70)	Mitglied: + TCHF 35 (bis GV 2019: + TCHF 50)	Mitglied: + TCHF 15 (bis GV 2019: + TCHF 20)
Vorsitzender: + TCHF 20 (bis GV 2019: + TCHF 30)	Vorsitzender: + TCHF 20 (bis GV 2019: + TCHF 30)	Vorsitzender: + TCHF 20 (bis GV 2019: + TCHF 30)

Im Fall der Nichtgenehmigung des Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats kann der Verwaltungsrat entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen oder eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und der Generalversammlung einen neuen Antrag für den Gesamtbetrag vorlegen.

Modulare fixe Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung des Verwaltungsrats setzt sich entsprechend den Tätigkeiten aus verschiedenen Modulen zusammen. Sie bestehen aus einer fixen Basisvergütung sowie den fixen Zuschlägen für die weiteren ausgeübten Aufgaben und Funktionen. Als Basisentschädigung erhalten alle Mitglieder des Verwaltungsrats eine Vergütung von CHF 70 000 pro Jahr. Mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 senkte der Verwaltungsrat die fixen Zuschläge für die weiteren Tätigkeiten deutlich. Der Verwaltungsrat will mit diesem Beitrag zur Kostenreduktion ein Zeichen setzen und erreichten Effizienzsteigerungen und Prozessoptimierungen Rechnung tragen. Es werden seit der Generalversammlung 2019 folgende Beträge ausgerichtet:

Für die Tätigkeiten in einem Verwaltungsratsausschuss:
- als Mitglied des Immobilien-Committee (IC) CHF 55 000 (bisher CHF 70 000),
- als Mitglied des Audit and Risk Committee (AC) CHF 35 000 (bisher CHF 50 000),
- als Mitglied des Nomination and Compensation Committee (NCC) CHF 15 000 (bisher CHF 20 000).

Für die Funktionen als Präsident sowie Vorsitzender:
- für die Ausübung des Präsidiums des Verwaltungsrats CHF 130 000 (bisher CHF 200 000),
- für das Amt des Vorsitzenden eines Verwaltungsratsausschusses CHF 20 000 (bisher CHF 30 000).

Mit dieser Regelung wird für den Verwaltungsrat eine aufwands- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt.

Vergütung der Geschäftsleitung

Grundsätze

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist in den Artikeln 28 und 29 der Statuten geregelt. Die Statuten sind auf der Website www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten zu finden.

Das Vergütungssystem soll sicherstellen, dass die Geschäftsleitung eine Vergütung erhält, die ihre Erfolge bei der Umsetzung der Strategie und ihren Beitrag an die Unternehmensperformance massgeblich berücksichtigt.

Das Vergütungssystem beruht auf den drei in der nachfolgenden Darstellung beschriebenen Prinzipien:

Leistungsorientiert
- Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung anhand von qualitativen (Anteil 35%) und quantitativen (Anteil 65%) Kriterien
- Koppelung des Vergütungssystems an die Umsetzung der Unternehmensstrategie

Konkurrenzfähig, marktkonform und transparent
- Gewinnung und Bindung hochqualifizierter Führungskräfte
- Faire und angemessene Vergütung sowohl im internen als auch im externen Vergleich mit den wichtigsten kotierten Schweizer Immobilienunternehmen

Ausgerichtet an den Interessen der Aktionäre
- Förderung der überdurchschnittlichen Leistung und Wertschöpfung im Interesse der Aktionäre
- Erfolgsabhängige Vergütung, davon mindestens 50% in Form von gesperrten Aktien als Long-Term Incentive

Die Gesamtvergütung besteht für jedes Mitglied der Geschäftsleitung aus einem Basislohn (inkl. Spesenpauschale), allfälligen weiteren erfolgsunabhängigen Elementen und einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie aus Sozialabgaben, Lohnnebenleistungen und Beiträgen an die Altersvorsorge. Die Gesamtvergütung berücksichtigt Verantwortungsstufe, Aufgabengebiet, fachliche Kompetenzen und Funktion des Geschäftsleitungsmitglieds sowie Zielerreichung und Marktverhältnisse.

Die Vergütung wird vom Gesamtverwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses im Rahmen der Marktverhältnisse festgelegt und jährlich überprüft, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Lohnniveaus im Schweizer Immobilienmarkt. Für solche Lohnvergleiche werden die bedeutenden, an der SIX Swiss Exchange kotierten schweizerischen Immobilienunternehmen Swiss Prime Site AG, PSP Swiss Property AG, Allreal Holding AG, Intershop Holding AG, Zug Estates Holding AG und Warteck Invest AG herangezogen. Dadurch soll die Gesellschaft aus der relativ kleinen Anzahl geeigneter Personen durch ein konkurrenzfähiges Vergütungssystem die gewünschten Geschäftsleitungsmitglieder rekrutieren und langfristig binden können.

Genehmigung durch die Generalversammlung

Der maximale Gesamtbetrag der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung muss von der Generalversammlung jährlich für das laufende Geschäftsjahr, in dem die jeweilige Generalversammlung stattfindet, genehmigt werden. Vor Genehmigung dürfen keinerlei Zahlungen von erfolgsabhängigen Vergütungen für die betreffende Periode geleistet werden.

Der maximale Gesamtbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung muss von der Generalversammlung jährlich prospektiv für das nächste Geschäftsjahr genehmigt werden.

Im Fall der Nichtgenehmigung der Gesamtbeträge der Vergütung der Geschäftsleitung kann der Verwaltungsrat entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen oder eine

ausserordentliche Generalversammlung einberufen und der Generalversammlung einen neuen Antrag für den erfolgsunabhängigen bzw. erfolgsabhängigen Gesamtbetrag vorlegen.

Fixe Vergütung

Die fixe Vergütung richtet sich analog der Gesamtvergütung nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet, den fachlichen Voraussetzungen und den Kompetenzen eines jeden Mitglieds der Geschäftsleitung bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung und wird als monatliches Gehalt ausbezahlt.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung in einem Reglement. Obwohl die Statuten die maximale erfolgsabhängige Vergütung für jedes einzelne Geschäftsleitungsmitglied bei 150% seines erfolgsunabhängigen Bruttolohns erlauben, ist diese Grenze in den heute geltenden Arbeitsverträgen bei 100% des erfolgsunabhängigen Bruttolohns fixiert. Mindestens 50% der erfolgsorientierten Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft als Long-Term Incentive ausgerichtet. Die ausgegebenen Aktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren versehen.

Modell der Erfolgsbeteiligung

Gemäss dem seit 1. Januar 2015 gültigen Vergütungsreglement ist die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung zu 65% vom Erreichen bestimmter quantitativer Ziele durch die Gesellschaft und zu 35% vom Erreichen individueller Leistungsziele (qualitative Ziele) abhängig. Die erfolgsorientierte Vergütung ist gemäss dem Vergütungsreglement auf maximal 100% des fixen Bruttolohns begrenzt.

Der Verwaltungsrat hat, basierend auf der Unternehmensstrategie, als massgebende Erfolgszahl zur Berechnung der quantitativen Zielerreichung die Eigenkapitalrendite exklusive des Neubewertungserfolgs bestimmt. Der Anspruch auf eine Vergütung aus quantitativer Zielerreichung setzt jedoch voraus, dass eine Eigenkapitalrendite ohne Neubewertungserfolg von mindestens 4,5% erzielt worden ist.

Ab dem Jahr 2020 wird diese Grenze im Einklang mit den deutlich tieferen Immobilienmarktrenditen auf 4,0% herabgesetzt. Sodann wird neu der Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften bei der Berechnung der massgebenden Eigenkapitalrendite nicht mehr berücksichtigt. Dafür werden der Netto-Neubewertungserfolg der Entwicklungen für das eigene Portfolio sowie der operative Netto-Neubewertungserfolg auf den Anlageliegenschaften angerechnet. Damit soll die aus der eigenen Entwicklung erzielte Wertschöpfung, nicht hingegen die rein marktbedingte Wertsteigerung, incentiviert werden.

Bei Erreichen der minimalen Eigenkapitalrendite steigt der Anspruch der Geschäftsleitungsmitglieder in einer vom Verwaltungsrat definierten Bandbreite linear an.

Die qualitativen Zielsetzungen umfassen individuelle Leistungsziele wie unternehmens-, segments- bzw. funktionsspezifische Ziele, persönliche Ziele sowie betriebswirtschaftliche und/oder marktrelevante Kennzahlen. Der Vergütungsausschuss gibt jährlich die zur Ausarbeitung der individuellen Leistungsziele massgebenden Zielsetzungen, basierend auf der Strategie von Mobimo, vor. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung unterbreitet anschliessend dem Vergütungsausschuss einen konkreten Vorschlag für die individuellen Leistungsziele. Diese werden vom Verwaltungsrat verabschiedet.

Die Beurteilung der qualitativen Zielerreichung erfolgt einmal jährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres. Diese Beurteilung erfolgt in einer ersten Phase durch den Vorsitzenden der Geschäftsleitung für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung respektive durch den Verwaltungsratspräsidenten für den Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Anschliessend erfolgt die Beurteilung durch den Vergütungsausschuss. Die Zielerreichung jedes Mitglieds der Geschäftsleitung bestimmt dessen individuellen Anspruch auf den Anteil der erfolgsabhängigen Vergütung, basierend auf den qualitativen Zielsetzungen.

Entrichtung der erfolgsabhängigen Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils im Folgejahr bis spätestens vor der Generalversammlung ausbezahlt.

Als Long-Term Incentive werden mindestens 50% der erfolgsabhängigen Vergütung in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Die Aktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt. Der Verwaltungsrat legt auf Antrag des Vergütungsausschusses den Zeitpunkt der Zuteilung und des Eigentumsübergangs sowie die Sperrfristen der Aktien fest. Der Wert der Aktien entspricht dem Börsenkurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt.

Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass aufgrund eines Eintritts von im Voraus bestimmten Ereignissen wie einem Kontrollwechsel oder der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses Sperrfristen verkürzt oder aufgehoben werden, Vergütungen unter Annahme der Erreichung der Zielwerte ausgerichtet werden oder Vergütungen wegfallen. Insbesondere erhalten Mitglieder der Geschäftsleitung grundsätzlich auch bei einer allfälligen Freistellung bis zur Beendigung ihres Arbeitsvertrags einen Pro-rata-Anteil der vertraglich vereinbarten Vergütung, sofern das Arbeitsverhältnis vom Arbeitgeber nicht aus einem wichtigen, vom Arbeitnehmer zu verantwortenden Grund gekündigt wurde. Die erfolgsabhängige Vergütung wird grundsätzlich ebenfalls entrichtet, sofern für die Kündigung kein wichtiger, vom Arbeitnehmer zu verantwortender Grund vorlag. Der Verwaltungsrat entscheidet im Einzelfall auf der Basis des Arbeitsvertrags und der konkreten Umstände über die Entrichtung dieser Vergütungen oder über deren Nichtgewährung und auch über eine allfällige Aufhebung von Sperrfristen.

Die Gesellschaft hat Anspruch auf Rückzahlung aller erfolgsabhängigen Vergütungen, die aufgrund einer Jahresrechnung ausgerichtet wurden, die infolge von strafrechtlichen Sachverhalten oder

sonstigen Manipulationen nicht dem effektiven Resultat der Gesellschaft entsprechen. Der Rückzahlungsanspruch besteht im Umfang der entsprechenden Verfälschung.

Zusatzbetrag für die Vergütung an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder
Der Zusatzbetrag für die Vergütung an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung ist in Artikel 29 der Statuten geregelt. Die Statuten sind auf der Website www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten einsehbar.

Für jedes Mitglied der Geschäftsleitung, das nach der Generalversammlung, die über den Gesamtbetrag der Vergütung abgestimmt hat, ernannt wird, besteht ein Zusatzbetrag im Umfang von 30% des für die relevanten, prospektiv bereits gutgeheissenen Perioden genehmigten Gesamtbetrags der Geschäftsleitung. Dieser Betrag deckt zudem auch die Periode ab, die zwischen der Ernennung und dem Beginn der prospektiv bereits gutgeheissenen Periode liegt. Der effektiv in Anspruch genommene Zusatzbetrag muss von der Generalversammlung nicht genehmigt werden.

Die Gesellschaft darf im Rahmen des bereits genehmigten Gesamtbetrags oder des Zusatzbetrags einem neu eintretenden Mitglied der Geschäftsleitung eine Antrittsprämie zum Ausgleich von durch den Stellenwechsel erlittenen Nachteilen gewähren.

Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen

Die unten stehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2019 erfassten Beträgen. Die Vergütung des Verwaltungsrats wird gemäss den Statuten prospektiv für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung genehmigt. Daher wird die genehmigte Vergütung linear auf neun Monate gekürzt und mit den für die Periode April bis Dezember 2019 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

Verwaltungsrat

TCHF	Genehmigt 2.4.2019 – 31.3.2020	Genehmigt 2.4.2019 – 31.12.2019 (9 Monate/pro rata)	Geleistet 2.4.2019 – 31.12.2019	Genehmigt 27.3.2018 – 2.4.2019	Geleistet 27.3.2018 – 2.4.2019
Fixe Vergütung inkl. Aktien	1 100	825	767	1 300	1 257

Geschäftsleitung

TCHF	Genehmigt 1.1.2019 – 31.12.2019	Geleistet 1.1.2019 – 31.12.2019	Genehmigt 1.1.2018 – 31.12.2018	Geleistet 1.1.2018 – 31.12.2018
Fixe Vergütung	3 100	3 069	3 100	2 988
Erfolgsabhängige Vergütung	3 000	768	3 100	910

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 gemäss VegüV

Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Verwaltungsrats, an nahestehende Personen und an die Geschäftsleitung die folgenden Vergütungen ausgerichtet.

Vergütung an den Verwaltungsrat

Name, Funktion (TCHF)	Honorare, Löhne	Aktien	Sozial-leistungen	2019 Total	Honorare, Löhne	Aktien	Sozial-leistungen	2018 Total
Peter Schaub, Präsident VR (ab April 2019)	230	0	0	230	170	0	0	170
Brian Fischer, VR	151	0	11	162	170	0	12	182
Wilhelm Hansen, VR	125	0	6	131	140	0	9	149
Daniel Crausaz, VR	124	0	0	124	120	0	0	120
Bernard Guillelmon, VR	109	0	8	117	120	0	9	129
Bernadette Koch, VR (ab April 2019)	90	0	6	96	n/a	n/a	n/a	n/a
Christoph Caviezel, VR (ab April 2019)	94	0	0	94	n/a	n/a	n/a	n/a
Georges Theiler, Präsident VR (bis April 2019)	85	0	5	90	340	0	21	361
Peter Barandun, VR (bis April 2019)	35	0	3	38	110	30	10	150
Total	**1 043**	**0**	**39**	**1 082**	**1 170**	**30**	**61**	**1 261**

Zusätzliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehende Personen respektive Unternehmen

An der Generalversammlung 2019 wurde kein Betrag mehr für zusätzliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehende Personen respektive Unternehmen beantragt.

Vergütung an die Geschäftsleitung

TCHF	2019 Total	2018 Total	2019 Daniel Ducrey, CEO (ab 1. März 2019)	2018 Christoph Caviezel, CEO
Honorare, Löhne	2 352	2 410	474	703
Erfolgsbeteiligung in bar	427[1]	418	76	123
Erfolgsbeteiligung in Aktien	342	420	77	123
Übrige Leistungen[2]	716	650	140	196
Total	**3 837**	**3 898**	**767**	**1 145**

[1] 2019 wurde bei einem austretenden Geschäftsleitungsmitglied der Erfolgsbeitrag pauschal in bar ausbezahlt.
[2] Die übrigen Leistungen enthalten Vorsorgebeiträge, allfällige Dienstaltersgeschenke bzw. Privatanteile auf Fahrzeugen sowie die Arbeitgeberbeiträge für Sozialversicherungen.

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2019 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde durch die Generalversammlung vom 2. April 2019 eine fixe Vergütung von CHF 3 Mio. für die Geschäftsleitung genehmigt.

Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte aufgrund der Annahme, dass eine Quote von 50% (Vorjahr 50%) gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen

Es wurden im Geschäftsjahr 2019 keine Darlehen oder Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2019 bestanden keine derartigen Forderungen.

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Wir haben den Vergütungsbericht vom 31. Dezember 2019 der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Abschnitten „Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen“ sowie „Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 gemäss VegüV“ auf den Seiten 46 bis 47 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 – 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 6. Februar 2020

FINANZBERICHT

50 Konzernrechnung

108 Detailangaben zum Immobilienportfolio

118 Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

124 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

128 Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

135 Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

138 EPRA-Performance-Kennzahlen

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2019	2018
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	4	125 013	114 124
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	61 674	62 162
Sonstige Erlöse		5 900	4 208
Umsatzerlöse		**192 586**	**180 494**
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	70 370	61 737
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	–18 823	–19 772
Erfolg aus Neubewertung		**51 547**	**41 965**
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	**6 376**	**29 026**
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4	–18 344	–20 153
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	–58 653	–55 956
Direkter betrieblicher Aufwand		**–76 997**	**–76 109**
Aktivierte Eigenleistungen		7 058	6 640
Personalaufwand	16	–28 928	–30 366
Betriebsaufwand	20	–11 172	–10 814
Verwaltungsaufwand	21	–2 800	–3 430
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		**137 670**	**137 405**
Abschreibungen	24	–2 311	–1 738
Amortisationen und Wertminderungen	25	–1 326	–2 038
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**134 033**	**133 629**
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		2 540	3 069
Finanzertrag		2 553	2 162
Finanzaufwand		–30 910	–29 168
Finanzergebnis	10	**–28 357**	**–27 007**
Gewinn vor Steuern (EBT)		**108 216**	**109 692**
Steueraufwand	19	–5 131	–19 400
Gewinn		**103 086**	**90 291**
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		103 161	90 623
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		–75	–332
Gewinn je Aktie in CHF	31	15.64	14.26
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	31	15.64	14.26

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	2019	2018
Gewinn		**103 086**	**90 291**
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		**–6 111**	**1 599**
Verlust/Gewinn Finanzinstrumente für Hedge Accounting	11	–7 421	3 504
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge	11	134	152
Steuereffekte	11	1 177	–2 057
Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		**–3 074**	**274**
Neubewertung Personalvorsorge	17	–3 652	338
Steuereffekte	19	578	–64
Sonstiges Ergebnis		**–9 185**	**1 873**
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		–9 185	1 873
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	0
Gesamtergebnis		**93 900**	**92 164**
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		93 975	92 496
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		–75	–332

Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2019	31.12.2018
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	13	45 823	153 556
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22	13 047	34 842
Finanzanlagen	27	124	0
Forderungen aus Ertragssteuern		17 147	13 025
Sonstige Forderungen	23	2 869	15 339
Vertragsvermögenswerte	8	15 854	17 450
Promotion (Liegenschaften)	9	259 332	194 861
Aktive Rechnungsabgrenzung		2 768	4 663
Total Umlaufvermögen		**356 964**	**433 737**
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
› Geschäftsliegenschaften	5	1 366 910	1 208 030
› Wohnliegenschaften	5	1 222 690	1 097 140
› Entwicklungsliegenschaften	5	95 280	144 140
› Anlageliegenschaften im Bau	5	343 360	420 760
Sachanlagen			
› Selbst genutzte Liegenschaften	24	14 734	13 738
› Übrige Sachanlagen	24	5 990	6 227
Immaterielle Anlagen	25	8 096	7 749
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	26	29 527	29 287
Finanzanlagen	27	4 922	2 701
Latente Steuerguthaben	19	2 302	1 664
Total Anlagevermögen		**3 093 811**	**2 931 437**
Total Aktiven		**3 450 775**	**3 365 174**

TCHF	Erläuterungen	31.12.2019	31.12.2018
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	182 020	87 848
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	11	297	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18 209	17 531
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		5 697	9 678
Derivative Finanzinstrumente	11/15	105	162
Sonstige Verbindlichkeiten	28	4 625	4 376
Vertragsverbindlichkeiten	8	5 297	5 126
Käuferanzahlungen		90	505
Passive Rechnungsabgrenzung	29	41 804	40 716
Total kurzfristiges Fremdkapital		**258 144**	**165 943**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	1 412 368	1 452 840
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	11	3 895	0
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	12 623	8 477
Derivative Finanzinstrumente	11/15	32 541	27 192
Latente Steuerverbindlichkeiten	19	198 948	197 213
Total langfristiges Fremdkapital		**1 660 375**	**1 685 722**
Total Fremdkapital		**1 918 519**	**1 851 664**
Eigenkapital	14		
Aktienkapital		154 476	154 476
Eigene Aktien		–1 110	–1 216
Kapitalreserven		136 604	202 611
Gewinnreserven		1 242 286	1 151 315
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		**1 532 256**	**1 507 185**
Nicht beherrschende Anteile		**0**	**6 324**
Total Eigenkapital		**1 532 256**	**1 513 509**
Total Passiven		**3 450 775**	**3 365 174**

Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	2019	2018
Gewinn vor Steuern		108 216	109 692
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	5	–51 547	–41 965
Aktienbasierte Vergütungen	18	304	450
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		3 931	2 449
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	25	1 326	2 038
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	–6 376	–29 026
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		–2 540	–3 069
Finanzergebnis	10	28 357	27 007
Veränderungen			
› Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31 809	23 975
› Vertragsvermögenswerte		–8 541	22 388
› Promotion (Liegenschaften)		–89 798	3 569
› Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		14 417	10 292
› Personalvorsorgeverbindlichkeiten		494	2 762
› Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		342	–1 841
› Vertragsverbindlichkeiten		171	565
› Käuferanzahlungen		–325	610
› Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		–8 712	1 349
Bezahlte Ertragssteuern		–9 066	–26 880
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		**12 465**	**104 364**
Investitionen in Finanzanlagen	27	–3 234	–400
Investitionen in Anlageliegenschaften	5	–86 189	–216 028
Investitionen in Sachanlagen	24	–958	–2 360
Investitionen in immaterielle Anlagen	25	–1 673	–1 717
Devestition Finanzanlagen	27	0	150 000
Devestition Sachanlagen		53	0
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	6	22 526	176 743
Devestition Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		0	200
Erhaltene Dividenden		2 396	1 893
Erhaltene Zinsen		199	25
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**–66 881**	**108 354**
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	11	155 800	173 274
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	11	–101 747	–212 615
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten	11	–276	0
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen		0	–19
Nennwertrückzahlung	14	0	–34 812
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14	–65 982	–27 352
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen	33	–9 175	–8 200
Erwerb eigener Aktien	14	–300	–1 856
Bezahlte Zinsen		–31 638	–34 685
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**–53 317**	**–146 265**
Veränderung flüssige Mittel		**–107 733**	**66 453**
Flüssige Mittel Anfang Periode		153 556	87 103
Flüssige Mittel Ende Periode		**45 823**	**153 556**

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläut.	Aktien-kapital	Eigene Aktien	Kapital-reserven	Hedging-reserve	Übrige Gewinn-reserven	Total Gewinn-reserven	Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	Nicht beherr-schende Anteile	Total Eigenkapital
Bestand 1.1.2018		**180 327**	**–133**	**145 390**	**–21 060**	**1 080 478**	**1 059 418**	**1 385 002**	**15 172**	**1 400 174**
Gewinn						90 623	90 623	90 623	–332	90 291
Cashflow-Hedges:	11									
› Marktwertänderungen					3 504		3 504	3 504		3 504
› Transfer in die Erfolgsrechnung					152		152	152		152
› Steuereffekte					–2 057		–2 057	–2 057		–2 057
Personalvorsorge:	17									
› Neubewertung						338	338	338		338
› Steuereffekt						–64	–64	–64		–64
Sonstiges Ergebnis		**0**	**0**	**0**	**1 599**	**274**	**1 873**	**1 873**	**0**	**1 873**
Gesamtergebnis		**0**	**0**	**0**	**1 599**	**90 897**	**92 496**	**92 496**	**–332**	**92 164**
Nennwertrückzahlung		–34 822	10					–34 812		–34 812
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14			–27 352				–27 352		–27 352
Aktienbasierte Vergütungen:	14/18									
› Kapitalerhöhung	14	8 971		84 570				93 541		93 541
› VR und Management	18		764	3		–316	–316	450		450
Erwerb eigener Aktien			–1 856					–1 856		–1 856
Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	32					–284	–284	–284	–8 516	–8 800
Bestand 31.12.2018/ 1.1.2019		**154 476**	**–1 216**	**202 611**	**–19 461**	**1 170 776**	**1 151 315**	**1 507 185**	**6 324**	**1 513 509**
Gewinn						103 161	103 161	103 161	–75	103 086
Cashflow-Hedges:	11									
› Marktwertänderungen					–7 421		–7 421	–7 421		–7 421
› Transfer in die Erfolgsrechnung					134		134	134		134
› Steuereffekte					1 177		1 177	1 177		1 177
Personalvorsorge:	17									
› Neubewertung						–3 652	–3 652	–3 652		–3 652
› Steuereffekt						578	578	578		578
Sonstiges Ergebnis		**0**	**0**	**0**	**–6 111**	**–3 074**	**–9 185**	**–9 185**	**0**	**–9 185**
Gesamtergebnis		**0**	**0**	**0**	**–6 111**	**100 087**	**93 975**	**93 975**	**–75**	**93 900**
Nennwertrückzahlung		0	0					0		0
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14			–65 982				–65 982		–65 982
Aktienbasierte Vergütungen:	14/18									
› VR und Management	18		406	–24		–78	–78	304		304
Erwerb eigener Aktien			–300					–300		–300
Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	32					–2 926	–2 926	–2 926	–6 249	–9 175
Bestand 31.12.2019		**154 476**	**–1 110**	**136 604**	**–25 572**	**1 267 858**	**1 242 286**	**1 532 256**	**0**	**1 532 256**

Anhang zur Konzernrechnung

Allgemeine Informationen

1. Geschäftstätigkeit

Die Mobimo Holding AG ist die Muttergesellschaft des Konzerns Mobimo, dessen Aktivitäten ausschliesslich in der Schweiz erfolgen. Die Geschäftstätigkeit umfasst einerseits das langfristige Halten und Bewirtschaften von Geschäfts- und Wohnliegenschaften und anderseits den Bau und Verkauf von Wohneigentum sowie die Entwicklung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften für das eigene Portfolio und für Drittinvestoren.

Die Mobimo Holding AG ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern.

2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

Allgemeines

Die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie zur Rechnungslegung) der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange).

Die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Cashflows der Mobimo-Gruppe. Bei der Erstellung der Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 (Vergleichsperiode) wurden sämtliche Bestimmungen der IFRS eingehalten mit Ausnahme von IAS 12.15(b), auf dessen Anwendung in Einklang mit IAS 1.19 verzichtet wurde. IAS 12.15(b) schreibt vor, dass beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit auf einer zu versteuernden temporären Differenz keine latente Steuerverbindlichkeit erfasst werden darf, wenn der Ansatz im Rahmen eines Geschäftsvorfalls erfolgt, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und welcher zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder den bilanziellen Gewinn vor Steuern nach IFRS noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

Mobimo hatte im August 2018 sämtliche Aktien der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG übernommen. Der Kaufpreis unter Berücksichtigung der Transaktionskosten betrug CHF 181,2 Mio. Mit dem Kauf der Gesellschaft wurden Liegenschaften im Wert von CHF 288,4 Mio., sonstige Vermögenswerte/Verbindlichkeiten im Betrag von CHF 2,1 Mio. und Hypotheken im Umfang von CHF 67,8 Mio. übernommen. Der Verkauf der Gesellschaft führt zu keiner Besteuerung bei den Verkäufern aufgrund eines Verkaufs von Liegenschaften. Die mutmasslichen Steuerfolgen im Betrage von CHF 41,5 Mio. werden aufgeschoben, das heisst, es erfolgt erst eine Besteuerung, wenn Mobimo die von der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG gehaltenen Liegenschaften veräussert. Bei der Bestimmung des Kaufpreises wurde diese aufgeschobene Steuerschuld entsprechend berücksichtigt.

Die Immobiliengesellschaft Fadmatt AG erfüllte die Kriterien für einen Geschäftsbetrieb gemäss IFRS 3 nicht und die Akquisition der Gesellschaft stellte somit keinen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 dar. Es handelte sich vielmehr um den Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Gemäss den Bestimmungen von IFRS 3.2(b) muss Mobimo den Kaufpreis bei der Ersterfassung auf die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verteilen. Ein Goodwill darf nicht angesetzt werden.

Aufgrund der Bestimmungen von IAS 12.15(b) durften in der vorliegenden Transaktion keine latenten Steuerverbindlichkeiten erfasst werden. Das IFRIC hat im März 2017 bestätigt, dass diese Bestimmung auch für einen Fall gilt, wo nicht direkt Liegenschaften, sondern eine Gesellschaft, welche diese Liegenschaften hält, erworben wird. Als Konsequenz hätte Mobimo die oben erwähnten latenten Steuerverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG nicht erfassen dürfen. Der auf die Steuerverbindlichkeit entfallende Teil des Kaufpreises hätte auf die übrigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verteilt werden müssen. Da die Liegenschaften als Renditeliegenschaften zum Fair Value bewertet worden waren, hätte sich daraus – unter der Annahme, dass die CHF 41,5 Mio. primär den Liegenschaften zugeteilt worden wären – unmittelbar nach der Erstkonsolidierung ein erfolgswirksam zu erfassender Neubewertungsgewinn in entsprechender Höhe ergeben, auf dem eine entsprechende latente Steuerverbindlichkeit von rund CHF 8,8 Mio. gebildet worden wäre. Für den verbleibenden Betrag der aufgeschobenen Steuern (geschätzt rund CHF 32,7 Mio.) wäre nie eine Verbindlichkeit erfasst worden. Als Folge davon hätten diese Steuern im Zeitpunkt des Verkaufs einer dieser Liegenschaften anteilig als Aufwand erfasst werden müssen. Mobimo war der Ansicht, dass der oben erwähnte Neubewertungsgewinn keine wirtschaftliche Substanz gehabt hätte und dem Bilanzleser eine Fehlinformation geliefert hätte. Im Weiteren wären die latenten Steuerverbindlichkeiten nicht vollständig gewesen und das Eigenkapital entsprechend zu hoch ausgewiesen worden. Für die Immobilienbranche wesentliche Kennzahlen wie der NAV wären ebenfalls falsch dargestellt worden. Aus den Aussagen des IFRIC

konnte zudem geschlossen werden, dass die Auswirkungen der Anwendung von IAS 12.15(b) auf die vorliegende Transaktion seitens des IASB nicht so gewollt waren, aber eine Überarbeitung des Standards derzeit keine Priorität hat.

Gemäss IFRS-Rahmenkonzept ist es das grundlegende Ziel der Finanzberichterstattung, den Investoren und Geldgebern nützliche Informationen zur Verfügung zu stellen, welche als Entscheidungsgrundlage dienen können. Mobimo war zum Schluss gekommen, dass dieses Ziel bei Anwendung von IAS 12.15(b) und den oben beschriebenen Konsequenzen nicht mehr hätte erreicht werden können. Die Konzernrechnung hätte kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Cashflows vermittelt. Mobimo hatte sich mit Berufung auf IAS 1.19 deshalb entschieden, IAS 12.15(b) nicht anzuwenden. Die latente Steuerverbindlichkeit von CHF 41,5 Mio. wurde im Akquisitionszeitpunkt erfasst und die übernommenen Liegenschaften wurden mit CHF 288,4 Mio. bewertet. Die latenten Steuerverbindlichkeiten per 31. Dezember 2018 sind im Vergleich zur Anwendung von IAS 12.15(b) deshalb um CHF 32,7 Mio. höher angesetzt. Damit ergab sich in der Konzernrechnung 2018 auch kein Neubewertungsgewinn in Höhe von CHF 41,5 Mio. und kein Aufwand für latente Steuern von CHF 8,8 Mio.

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 Anlageliegenschaften inklusive der Anlageliegenschaften im Bau, der Derivate und der in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet» geführten Finanzanlagen, welche alle zu Verkehrswerten bewertet sind, und der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen bzw. Joint Ventures, die zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten und in der Folgebewertung zum anteiligen Eigenkapital bewertet werden.

Die Erläuterungen im Anhang zur Konzernrechnung sind in Abschnitte unterteilt, die Mobimo für das Verständnis der Ertrags- und Finanzlage als relevant erachtet. Ebenso sind die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sowie die wesentlichen Schätzungsunsicherheiten zur besseren Verständlichkeit jeweils direkt am Anfang der Erläuterung, die den Sachverhalt behandelt, aufgeführt.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Die Erstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit IFRS verlangt vom Management Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen 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.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten sind in den folgenden relevanten Erläuterungen im Anhang detailliert beschrieben:
- Fair Value der Anlageliegenschaften, Seite 63,
- Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen und der Verkaufserlöse sowie der Gesamtkosten von Promotionen, Seite 73,
- Ertragssteuern, Seite 94.

Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2019 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:
- IFRS 16 – Leasingverhältnisse,
- IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung,
- Änderungen zu IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung,
- Änderungen zu IAS 28 – Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures,
- Änderungen zu IAS 19 – Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen,
- Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2015 – 2017

Die Neuerungen hatten mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

Erstmalige Anwendung von IFRS 16

Mobimo wendet seit dem 1. Januar 2019 IFRS 16 «Leasingverhältnisse» an, der den bisherigen Standard zu Leasingverhältnissen, IAS 17, abgelöst hat. IFRS 16 schreibt ein einziges Bilanzierungsmodell für Leasingnehmer vor. Somit entfällt für Leasingnehmer eine Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverhältnissen. Die Leasingverhältnisse sind in Form einer Leasingverbindlichkeit für die künftigen Leasingzahlungen sowie mit einem Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert in der Bilanz zu erfassen, sofern es sich nicht um kurzfristige Verträge mit einer Laufzeit unter zwölf Monaten oder um ein Leasinggut mit geringem Wert handelt.

Beim Leasinggeber hingegen sind die Vorschriften in IFRS 16 ähnlich zu den Vorschriften in IAS 17, wodurch die buchhalterische Abbildung der Leasingverhältnisse weiterhin davon abhängig ist, ob es sich beim jeweiligen Leasingverhältnis um ein Finanzierungs- oder ein Operating-Leasing handelt.

Entsprechend dem Geschäftsmodell tritt Mobimo hauptsächlich als Leasinggeberin auf. Sämtliche dieser Leasingverhältnisse sind weiterhin als Operating-Leasingverhältnisse einzustufen. Somit ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen zur Anwendung von IAS 17. Für Geschäfte, bei denen Mobimo als Leasingnehmerin auftritt, wurde der Barwert der Zahlungsverpflichtungen aus bisherigen Leasingverhältnissen als Leasingverbindlichkeit bilanziert, und die korrespondierenden Nutzungsrechte wurden in Höhe der Leasingverbindlichkeiten angesetzt.

Die Zahlungsverpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen per 31. Dezember 2018 gemäss Erläuterung 31 des Anhangs zur Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 lassen sich wie folgt zum erstmaligen Ansatz der Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019 überleiten:

TCHF	2019
Operative Leasingverpflichtungen per 31. Dezember 2018 gemäss Anhang zur Konzernrechnung 2018	11 831
Diskontiert unter Anwendung des durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatzes per 1. Januar 2019	4 465
Effekt aus der Umstellung:	
› Ansatzbefreiung für kurzfristige Leasingverhältnisse	–51
› Ansatzbefreiung für Vermögenswerte mit geringfügigem Wert	–13
Leasingverbindlichkeit 1. Januar 2019	**4 400**
davon kurzfristige Leasingverbindlichkeit	262
davon langfristige Leasingverbindlichkeit	4 139

Die Leasingverbindlichkeiten wurden unter Verwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes per 1. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 5,5%. Die verwendeten Zinssätze sind durch die Laufzeiten der Leasingverträge und die Qualität der Leasinggüter beeinflusst.
Die per 1. Januar 2019 erstmalig angesetzten Nutzungsrechte werden wie folgt behandelt:

Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Grundstücken im Baurecht
In Abhängigkeit vom Ausweis der zugrunde liegenden Liegenschaft werden Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Grundstücken im Baurecht entweder in der Bilanzposition Promotion (Liegenschaften) oder Anlageliegenschaften ausgewiesen. Während Nutzungsrechte für Grundstücke im Baurecht von Anlageliegenschaften im Anwendungsbereich von IAS 40 liegen und dementsprechend lediglich einer Neubewertung unterliegen, werden die Nutzungsrechte für Grundstücke im Baurecht von Promotionsobjekten ordentlich abgeschrieben. Die resultierenden Abschreibungen werden, sofern mit dem Objekt Mieterträge erzielt werden, im direkten Aufwand für vermietete Liegenschaften erfasst. Bei Objekten im Bau ohne Mieterträge werden die Abschreibungen in der Regel als Gestehungskosten aktiviert.

Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Büroräumlichkeiten
Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Büroräumlichkeiten sind Bestandteil der Bilanzposition Selbst genutzte Liegenschaften. Die auf den Nutzungsrechten vorgenommenen Abschreibungen werden in der Position Abschreibungen ausgewiesen.

Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16

Die folgende Tabelle zeigt die Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16, die per 1. Januar 2019 in der Bilanz erfasst wurden:

TCHF	31.12.2018	Anwendung von IFRS 16	1.1.2019
Promotion (Liegenschaften)	194 861	476	195 338
Total Umlaufvermögen	**433 737**	**476**	**434 213**
Anlageliegenschaften			
› Geschäftsliegenschaften	1 208 030	1 827	1 209 857
Sachanlagen			
› Selbst genutzte Liegenschaften	13 738	2 097	15 835
Total Anlagevermögen	**2 931 437**	**3 924**	**2 935 361**
Total Aktiven	**3 365 174**	**4 400**	**3 369 574**
Kurzfristige Leasingverbindlichkeit	0	262	262
Total kurzfristiges Fremdkapital	**165 943**	**262**	**166 204**
Langfristige Leasingverbindlichkeit	0	4 139	4 139
Total langfristiges Fremdkapital	**1 685 722**	**4 139**	**1 689 860**
Total Fremdkapital	**1 851 664**	**4 400**	**1 856 065**
Total Passiven	**3 365 174**	**4 400**	**3 369 574**

Mobimo wendete für die Erstanwendung von IFRS 16 per 1. Januar 2019 die modifizierte retrospektive Methode («Modified retrospective approach») an. Somit wurde auf ein vollständiges Restatement der Vergleichsperioden verzichtet.

Da die Nutzungsrechte jeweils zum Wert der entsprechenden Leasingverbindlichkeit im Zeitpunkt der Erstanwendung angesetzt wurden, hatte die Umstellung auf IFRS 16 keine Auswirkungen auf das Eigenkapital per 1. Januar 2019.

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.

Standard/Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
Änderungen zu IFRS-Standards	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	**	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
Änderungen zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	**	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	*	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform des Referenzzinssatzes	**	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	**	1.1.2021	Geschäftsjahr 2021

* Die Auswirkungen wurden durch Mobimo analysiert. Vgl. unten stehende Erläuterung zum Standard.
** Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo erwartet.

Änderungen zu IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit

Mobimo prüft derzeit noch die detaillierten Auswirkungen der Änderungen zu IAS 1 und IAS 8. Aus der Anwendung der neuen Bestimmungen könnte sich eine Anpassung der im Anhang offengelegten Abschlussinformationen ergeben.

Segmentberichterstattung

3. Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger von Mobimo orientiert sich an den zwei Geschäftssegmenten des Unternehmens. Die Geschäftstätigkeit dieser Segmente kann wie folgt umschrieben werden:

Immobilien

Das Segment Immobilien weist den Erfolg der Anlageliegenschaften aus, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Der Erfolg setzt sich aus den Erträgen und den damit zusammenhängenden Aufwänden der Geschäftsliegenschaften und der Wohnliegenschaften zusammen. Das Anlageportfolio wird durch das interne Portfoliomanagement kontinuierlich optimiert. Für jede Anlageliegenschaft wird auf Basis der Unternehmensstrategie die individuelle Objektstrategie festgelegt. Der Nutzungs- und Mietermix wird laufend überprüft. Mobimo strebt eine breite Diversifikation zur Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen an. Für die Betreuung der Mieterschaft, den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften sowie für die Vermarktung der Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsflächen sind die eigenen Bewirtschaftungs- und Vermarktungsteams zuständig. Ferner werden im Segment das Facility Management und die verwandten Services ausgewiesen, die für die Liegenschaften des eigenen Portfolios und deren Mieter sowie für ausgewählte Drittkunden erbracht werden.

Entwicklung

Das Segment Entwicklung weist den Erfolg aus Anlageprojekten im Bau für das eigene Portfolio, aus der Entwicklung für institutionelle und private Investoren (Geschäftsbereich Entwicklung Dritte) sowie aus dem Bau und Verkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum aus. Die im Geschäftsbereich Entwicklung Dritte angebotenen Leistungen reichen von reinen Entwicklungsdienstleistungen bis zu schlüsselfertigen Immobilien. Das Tätigkeitsgebiet der Entwicklung umfasst die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten auf Arealen und Bauland, die Überwachung der Bautätigkeit während der Bauphase sowie die Betreuung der Käuferschaft bei Stockwerkeigentumsprojekten und den Verkauf von Stockwerkeigentum. Die Entwicklungen für den Verkauf (Dritte und Stockwerkeigentum) werden unter den Positionen Promotion (Liegenschaften) sowie Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Erläuterungen 8 und 9). Die Entwicklungen für das eigene Portfolio werden in den Positionen Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften (vgl. Erläuterung 5) geführt.

Der Verwaltungsrat, der als Hauptentscheidungsträger identifiziert wurde, überwacht das Ergebnis der einzelnen Segmente auf Stufe des EBIT. Dieses wird nach den gleichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelt wie in der Konzernrechnung nach IFRS. Ertragssteuern und Zinsen werden nicht in das Segmentergebnis mit eingerechnet. 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 Promotion (Liegenschaften), Vertragsvermögenswerte, Anlageliegenschaften, selbst genutzte Liegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau. 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 ausser Transfer von Segmentaktiven keine Transaktionen statt. Eine Elimination von Intersegmenttransaktionen war somit nicht notwendig.

Aufgrund der ausschliesslichen Tätigkeit von Mobimo in der Schweiz ist eine geografische Segmentierung von Umsatz und Anlagevermögen hinfällig.

Die Unterteilung des Ertrags aus der Vermietung von Liegenschaften auf Geschäftsliegenschaften, Wohnliegenschaften und Promotionen ist in Erläuterung 4 ersichtlich.

Segmentinformationen 2019

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	104 891	20 121	125 013		125 013
Erfolg aus Neubewertung	45 740	5 807	51 547		51 547
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	61 674	61 674		61 674
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6 376	0	6 376		6 376
Sonstige Erlöse	5 900	0	5 900		5 900
Total Segmentertrag	**162 907**	**87 602**	**250 509**		**250 509**
Segmentergebnis EBIT[1]	**126 736**	**8 419**	**135 155**	**–1 121**	**134 033**
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures					2 540
Finanzergebnis					–28 357
Gewinn vor Steuern (EBT)					**108 216**
Steuern					–5 131
Gewinn					**103 086**
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)	0	259 332	259 332		259 332
Vertragsvermögenswerte[2]	0	15 854	15 854		15 854
Anlageliegenschaften	2 589 600	95 280	2 684 880		2 684 880
Selbst genutzte Liegenschaften	14 734		14 734		14 734
Anlageliegenschaften im Bau	0	343 360	343 360		343 360
Total Segmentaktiven	**2 604 334**	**713 826**	**3 318 160**		**3 318 160**
Nicht zugeteilte Aktiven				132 615	132 615
Total Aktiven					**3 450 775**
Abschreibungen und Amortisationen	–1 709	–1 928	–3 637		–3 637
Investitionen in Anlagevermögen	21 601	70 353	91 954	2 631	94 585

[1] Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.
[2] Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 5 297 gegenüber.

Segmentinformationen 2018

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	99 282	14 842	114 124		114 124
Erfolg aus Neubewertung	21 560	20 405	41 965		41 965
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	62 162	62 162		62 162
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	29 026	0	29 026		29 026
Sonstige Erlöse	4 208	0	4 208		4 208
Total Segmentertrag	**154 076**	**97 409**	**251 485**		**251 485**
Segmentergebnis EBIT[1]	**115 392**	**19 536**	**134 928**	**–1 299**	**133 629**
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures					3 069
Finanzergebnis					–27 007
Gewinn vor Steuern (EBT)					**109 692**
Steuern					–19 400
Gewinn					**90 291**
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)	0	194 861	194 861		194 861
Vertragsvermögenswerte[2]	0	17 450	17 450		17 450
Anlageliegenschaften	2 305 170	144 140	2 449 310		2 449 310
Selbst genutzte Liegenschaften	13 738	0	13 738		13 738
Anlageliegenschaften im Bau	0	420 760	420 760		420 760
Total Segmentaktiven	**2 318 908**	**777 212**	**3 096 120**		**3 096 120**
Nicht zugeteilte Aktiven				269 054	269 054
Total Aktiven					**3 365 174**
Abschreibungen und Amortisationen	–1 315	–2 460	–3 775		–3 775
Investitionen in Anlagevermögen	304 280	110 493	414 773	4 078	418 851

[1] Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.
[2] Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 5 126 gegenüber.

Anlageportfolio

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten
Die Liegenschaften sind zu den Fair Values bewertet, die gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 ermittelt wurden. Die Bewertungen basieren auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, die in der Erläuterung 5 im Abschnitt «Angaben zur Bewertung» ausgeführt sind. Ebenfalls sind eine qualitative Analyse der Sensitivität der Fair Values der Anlageliegenschaften auf eine Veränderung der Inputfaktoren sowie eine quantitative Analyse der Sensitivität der Fair Values auf eine Diskont- und Kapitalisierungssatzänderung ersichtlich.

4. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Rechnungslegungsgrundsätze
Die Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften beinhalten die Soll-Mieterträge 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. mieterspezifische Ausbauten oder mietfreie Perioden) gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Ertrags aus Vermietung erfasst.
Mobimo hält derzeit keine Mietverträge, die als Finanzierungsleasing zu klassieren sind.
Als Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften gelten die Mieterträge aus Anlageliegenschaften, welche hauptsächlich einer geschäftlichen Nutzung dienen inklusive allfälliger Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften im Bereich Geschäft.
Als Mieterträge aus Wohnliegenschaften gelten die Mieterträge aus Anlageliegenschaften, welche hauptsächlich einer Wohnnutzung dienen, inklusive allfälliger Mieterträge aus Wohnnutzungen im Bau und Entwicklungsliegenschaften im Bereich Wohnen.
Der Mietertrag Promotion ergibt sich aus Erträgen aus Umwandlungsobjekten bzw. zum Weiterverkauf erworbenen Objekten.
Der direkte Aufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung (inkl. Hauswartentschädigung, Vermarktung und Liegenschaftensteuern) stehenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwälzt wurden. Wesentliche Kosten zur Erlangung eines Mietvertrags werden aktiviert und über die Laufzeit des Vertrags als Aufwand erfasst.

Der Erfolg aus Vermietung setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2019	2018
Geschäftsliegenschaften	77 305	75 126
Wohnliegenschaften	43 818	34 510
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	**121 123**	**109 637**
Promotion	3 890	4 488
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	**125 013**	**114 124**
Geschäftsliegenschaften	–11 745	–13 192
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	–131	–446
Wohnliegenschaften	–5 741	–5 757
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	–106	–90
Aufwand Anlageliegenschaften	**–17 723**	**–19 485**
Vermietete Liegenschaften Promotion	–533	–593
Debitorenverlust Promotion	–88	–75
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	**–18 344**	**–20 153**
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	**106 669**	**93 971**

Der Ertrag aus Vermietung Liegenschaften enthält neben den eigentlichen Mieterträgen auch sonstige liegenschaftenbezogene Erträge in der Höhe von CHF 1,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,9 Mio.), die insbesondere aus Einnahmen für die kurzzeitige Nutzung der im Bestand der Anlageliegenschaften gehaltenen Parkhäuser bestehen. Diesen Erträgen liegen demnach keine Mietverhältnisse nach IFRS 16 zugrunde.

Mobimo als Vermieterin

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

TCHF	Geschäfts-liegen-schaften	Wohn-liegen-schaften	Anlage-liegen-schaften im Bau	2019 Total
innerhalb des 1. Jahres	66 042	4 594	10 610	81 246
innerhalb des 2. Jahres	57 813	3 184	9 444	70 440
innerhalb des 3. Jahres	45 644	3 007	8 580	57 231
innerhalb des 4. Jahres	34 642	2 584	7 738	44 964
innerhalb des 5. Jahres	27 698	2 180	6 679	36 557
innerhalb des 6. Jahres und länger	250 553	3 968	50 703	305 224
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	**482 392**	**19 516**	**93 755**	**595 663**

Neu werden in der oben stehenden Aufstellung die vertraglichen Mieteinnahmen in Übereinstimmung mit IFRS 16 für die ersten fünf Jahre einzeln gezeigt. Ebenfalls werden bereits abgeschlossene Mietverträge für die Anlageliegenschaften im Bau berücksichtigt. Für Verträge, bei welchen der Mietvertragsbeginn abhängig vom Bauende ist, erfolgte für den Fertigstellungszeitpunkt eine Schätzung.

TCHF	Geschäfts-liegen-schaften	Wohn-liegen-schaften	2018 Total
innerhalb des 1. Jahres	58 044	5 486	63 530
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	165 295	5 489	170 784
innerhalb des 6. Jahres und länger	263 489	3 379	266 869
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	**486 828**	**14 355**	**501 182**

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinssatz (Referenzzinssatz) gebunden.

Per 31. Dezember 2019 stammen CHF 122,7 Mio. bzw. 98,9% (Vorjahr CHF 118,6 Mio. bzw. 99,2%) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit einer Indexklausel oder einer Bindung an den Hypothekarzinssatz.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	31.12.2019	31.12.2018
SV Group	6,6	6,3
Swisscom-Gruppe	6,5	5,3
Coop-Gruppe	3,0	3,1
Senevita AG	2,9	3,1
Rockwell Automation Switzerland	2,7	2,8
Total	**21,7**	**20,6**

5. Anlageliegenschaften

Rechnungslegungsgrundsätze
Die Anlageliegenschaften 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 (erworbene oder selbst erstellte), die über einen längeren Zeitraum gehalten und bewirtschaftet 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 Konsumentenpreisindexes erhöht werden können.

Wohnliegenschaften
Dabei handelt es sich um Objekte (erworbene oder selbst erstellte), die über einen längeren Zeitraum gehalten und bewirtschaftet und an Private als Wohnräume vermietet werden. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinssatz (Referenzzinssatz) gebunden.

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

Entwicklungsliegenschaften
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 Entwicklungsliegenschaften klassiert.

Anlageliegenschaften im Bau
Der Kategorie Anlageliegenschaften im Bau werden die Liegenschaften zugewiesen, sobald eine Baubewilligung vorliegt und in naher Zukunft mit dem Bau begonnen wird. Nach der Fertigstellung erfolgt die Umgliederung in die Wohn- oder Geschäftsliegenschaften.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Liegenschaften zu den Fair Values bewertet und die Wertänderungen über die Erfolgsrechnung erfasst. Dafür erfolgt auf den Bilanzstichtag eine Bewertung durch einen unabhängigen Liegenschaftsexperten. Die Fair Values werden auf Basis von IFRS 13 bestimmt (vgl. Abschnitt «Angaben zur Bewertung»).

Die Behandlung der im Bestand der Anlageliegenschaften bilanzierten Vermögenswerte aus Nutzungsrechten wird in Erläuterung 2 im Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IFRS 16» dargelegt.

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäftsliegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau	2019 Total
Verkehrswert 31. Dezember 2018	**1 208 030**	**1 097 140**	**144 140**	**420 760**	**2 870 070**
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	1 827	0	0	0	1 827
Verkehrswert 1. Januar 2019	**1 209 857**	**1 097 140**	**144 140**	**420 760**	**2 871 897**
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 31. Dezember 2018	1 058 233	865 811	180 384	407 555	2 511 983
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	1 827	0	0	0	1 827
Bestand 1. Januar 2019	1 060 060	865 811	180 384	407 555	2 513 809
Zugänge aus Investitionen[1]	13 010	6 496	3 409	58 619	81 533
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	1 183	1 183
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	1 148	125	0	6 274	7 547
Abgänge	–15 811	0	0	0	–15 811
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	39 081	0	–10 559	0	28 522
Transfer zwischen Kategorien	145 710	65 078	–55 684	–155 104	0
Bestand 31. Dezember 2019	**1 243 197**	**937 510**	**117 549**	**318 527**	**2 616 783**
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar 2019	149 797	231 329	–36 244	13 205	358 087
Höherbewertungen[2]	16 997	37 429	2 286	13 658	70 370
Tieferbewertungen[2]	–7 906	–780	–3 843	–6 294	–18 823
Abgänge[3]	–455	0	0	0	–455
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	0	0	2 278	0	2 278
Transfer zwischen Kategorien	–34 720	17 202	13 254	4 264	0
Kumulierte Neubewertung 31. Dezember 2019	**123 713**	**285 180**	**–22 269**	**24 833**	**411 457**
Verkehrswert 31. Dezember 2019	**1 366 910**	**1 222 690**	**95 280**	**343 360**	**3 028 240**
davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 720	0	420	0	2 140
Verkehrswert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember 2019	**1 365 190**	**1 222 690**	**94 860**	**343 360**	**3 026 100**

[1] Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.
[2] 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.
[3] In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

TCHF	Geschäftsliegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau	2018 Total
Verkehrswert 1. Januar	**1 367 490**	**730 650**	**118 960**	**366 660**	**2 583 760**
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 219 963	562 039	147 460	317 359	2 246 821
Zugänge aus Käufen[1]	0	288 376	0	0	288 376
Zugänge aus Investitionen[2]	9 958	3 672	4 985	95 685	114 300
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	2 986	2 986
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	1 671	0	0	6 729	8 400
Abgänge	–67 897	–81 004	0	0	–148 900
Transfer zwischen Kategorien	–105 462	92 729	27 939	–15 205	0
Bestand 31. Dezember	**1 058 233**	**865 811**	**180 384**	**407 555**	**2 511 983**
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	147 527	168 611	–28 500	49 301	336 939
Höherbewertungen[3]	10 047	25 084	367	26 240	61 737
Tieferbewertungen[3]	–10 518	–3 052	–3 142	–3 060	–19 772
Abgänge[4]	–9 252	–11 565	0	0	–20 817
Transfer zwischen Kategorien	11 992	52 251	–4 969	–59 275	0
Kumulierte Neubewertung 31. Dezember	**149 797**	**231 329**	**–36 244**	**13 205**	**358 087**
Verkehrswert 31. Dezember	**1 208 030**	**1 097 140**	**144 140**	**420 760**	**2 870 070**

[1] Zugänge aus Käufen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge, insbesondere aus dem Erwerb der Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG.
[2] Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.
[3] 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.
[4] In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

Bewegungen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Anlageliegenschaften erworben. Die Details zu den verkauften Liegenschaften sind in Erläuterung 6 ersichtlich.

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Cham, Brunnmatt 4/6/8	
Promotion (Liegenschaften)	Geschäftsliegenschaften
St. Erhard, Längmatt	
Promotion (Liegenschaften)	Entwicklungsliegenschaften
Regensdorf, Althardstrasse 30	
Entwicklungsliegenschaften	Promotion (Liegenschaften)
Aarau, Aeschbachweg 2	
Aarau, Aeschbachweg 12	
Aarau, Buchserstrasse 9/11	
Aarau, Buchserstrasse 15	
Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Aarau, Aeschbachweg 6/8	
Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	
Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	
Entwicklungsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften

Angaben zu den Bewertungen

Die Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt nach den Bestimmungen des Standards IFRS 13. 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. 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.

Per 31. Dezember 2019 und 2018 sind sämtliche Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften sowie die Anlageliegenschaften im Bau durch das Liegenschaftenbewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG (JLL) bewertet worden.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften (Geschäfts-, Wohn-, Entwicklungsliegenschaften) sowie teilweise der Anlageliegenschaften im Bau erfolgt mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge (Mieteinnahmen abzüglich Betriebs- und Unterhaltskosten) bestimmt. Für die Bewertungen der Anlageliegenschaften im Bau kann auch das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Per 31. Dezember 2019 wurden keine Liegenschaften nach dem Residualwertverfahren bewertet. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung, unter zusätzlicher Rücksichtnahme des Risikos und des Zeiteffekts, verbleibt ein Residuum, welches den wirtschaftlich vertretbaren Betrag zum Ankauf des Projekts darstellt. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Bewertungen von JLL werden auf Basis eines Zwei-Phasen-DCF-Modells erstellt. Dieses bildet die Zahlungsströme in einem Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren sowie einem kapitalisierten Exit-Cashflow ab. Dabei gelangt für den Detailbetrachtungszeitraum ein nominaler Diskontierungszinssatz zum Einsatz, da für die Mittelflüsse in der Detailbetrachtungsperiode die Teuerung berücksichtigt wird. Die Kapitalisierung des Exit-Cashflows im Zwei-Phasen-Modell erfolgt hingegen auf Basis eines realen Kapitalisierungszinssatzes.

Weil die für die Bewertungen wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren wie zum Beispiel die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Marktmieten oder die strukturellen Leerstandsquoten in der Regel von Informationen aus weniger aktiven Märkten abgeleitet werden müssen, liegt der Wertermittlung der Liegenschaft eine modellbasierte Bewertung gemäss Stufe 3 zugrunde, wobei auch hier angepasste Inputparameter der Stufe 2 Anwendung finden. Weiterführende Informationen zur Bewertungsmethode sind im Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers auf den Seiten 124 bis 127 enthalten.

Mieteinnahmen und Leerstand
Die Schätzung der jährlichen Soll-Mieteinnahmen erfolgt ausgehend von den Mietzinseinnahmen zum Bewertungsstichtag unter Würdigung der mietvertraglich vereinbarten oder der gesetzlich zulässigen Indexierung der Vertragsmieten. Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt, während Wohnmietverträge an die Veränderung des quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes der Nationalbank geknüpft sind, allerdings zusätzlich einen Teuerungsanteil beinhalten.

Bei auslaufenden Gewerbemietverträgen kommen Marktmieten zum Einsatz, die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilt werden. Der erforderliche Zeitbedarf für die Realisierung der Marktmieten wird unter Berücksichtigung der lokalen Gesetzgebungen sowie des Einspracherisikos der neuen Mieter zur Mietzinsänderung ermittelt, allerdings ohne diese detailliert abzubilden. Die entsprechenden Marktmieten stammen aus den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien-Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen wird in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete angesetzt.

Bei auslaufenden Mietverträgen von Gewerbeflächen kommt ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand zum Einsatz. Die Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) liegt üblicherweise zwischen drei und neun Monaten und wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt. Im Einzelfall werden aber auch längere oder kürzere Absorptionszeiten eingesetzt. Wohnmietverträge sind in der Regel nicht befristet, daher werden keine spezifischen Leerstände angesetzt. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstands berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten
Als Grundlage für die in den Bewertungen eingesetzten Bewirtschaftungskosten dienen die historischen Liegenschaftsabrechnungen sowie die Benchmarks des Bewertungsunternehmens. Die abgebildeten Kosten umfassen Betriebs- und Instandhaltungskosten, die aufgrund vertraglicher Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder die infolge Leerstands vom Hauseigentümer zu tragen sind.

Die in den Bewertungen eingesetzten Instandsetzungskosten für den Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren basieren auf detaillierten Gebäudeanalysen des Portfoliomanagements und der daraus resultierenden Investitionsplanung. Diese wird von JLL auf ihre Plausibilität geprüft, im Bedarfsfall angepasst und entsprechend in den Bewertungen berücksichtigt. Zudem berücksichtigt JLL eigene Schätzungen für notwendige Investitionen während der Zehnjahresperiode. Die Annahmen bezüglich der langfristig erforderlichen Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen («Capex»), welche im Exit-Wert reflektiert sind, werden durch das Bewertungsunternehmen objektspezifisch unter der Annahme modelliert, dass bestimmte Teile der Bauwerkssubstanz jeder einzelnen Liegenschaft zyklisch erneuert werden müssen.

Entwicklungs- und Baukosten
Zur Ermittlung der künftig anfallenden Realisierungskosten stellt Mobimo pro Einzelprojekt Investitionsrechnungen, Projektstatusinformationen (Ausführungs- und Vermietungsstände, geplante Fertigstellungstermine usw.) sowie die bis zum Stichtag getätigten Investitionskosten per Stichtag zur Verfügung. Die Unterlagen werden vom Schätzer plausibilisiert und in den Bewertungen berücksichtigt.

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze
Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert. Die Sätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen (z.B. Bundesobligation), adjustiert um einen spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objekts auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Der Risikozuschlag reflektiert somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer risikofreien Anlage.

Nicht beobachtbare Inputfaktoren Als wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren wurden die Marktmieten, die Leerstände sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze identifiziert. In der nachstehenden Tabelle sind die verwendeten Werte der Inputfaktoren zusammengefasst.

Anlageklasse/Stufe/ Bewertungsmethode	Fair Value in CHF Mio.	Inputfaktoren	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2019	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2018
Geschäftsliegenschaften Stufe 3 DCF	2019: 1 365 2018: 1 208	Diskontierungssatz (nominal)	3,70% bis 6,20% (4,17%)	3,80% bis 6,30% (4,21%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,20% bis 5,70% (3,67%)	3,30% bis 5,80% (3,71%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 297)	CHF 37 bis CHF 467 (CHF 300)
		Strukturelle Leerstandsquote	0,00% bis 20,00% (5,87%)	2,00% bis 20,00% (5,32%)
Wohnliegenschaften Stufe 3 DCF	2019: 1 223 2018: 1 097	Diskontierungssatz (nominal)	3,00% bis 3,60% (3,30%)	3,20% bis 3,80% (3,43%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,50% bis 3,10% (2,80%)	2,70% bis 3,30% (2,93%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 174 bis CHF 385 (CHF 296)	CHF 174 bis CHF 386 (CHF 300)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,00% bis 6,39% (2,52%)	0,50% bis 4,05% (1,79%)
Entwicklungsliegenschaften Stufe 3 DCF	2019: 95 2018: 144	Diskontierungssatz (nominal)	3,60% bis 5,50% (4,23%)	3,50% bis 5,00% (4,28%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,10% bis 5,00% (3,73%)	3,00% bis 4,50% (3,78%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 106 bis CHF 401 (CHF 255)	CHF 152 bis CHF 401 (CHF 260)
		Strukturelle Leerstandsquote	3,24% bis 19,39% (5,43%)	3,24% bis 22,83% (6,79%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2019: 343 2018: 421	Diskontierungssatz (nominal)	3,40% bis 4,60% (4,15%)	3,50% bis 4,90% (4,25%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,90% bis 4,10% (3,65%)	3,00% bis 4,40% (3,75%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 176 bis CHF 253 (CHF 238)	CHF 48 bis CHF 260 (CHF 230)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,45% bis 12,54% (7,41%)	1,44% bis 12,72% (7,83%)

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2019 3,82% (Vorjahr 3,92%), in der Bandbreite von 3,00% bis 6,20% (Vorjahr 3,20% bis 6,30%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt per 31. Dezember 2019 3,32% (Vorjahr 3,42%), in der Bandbreite von 2,50% bis 5,70% (Vorjahr 2,70% bis 5,80%).

Per Stichtag sind keine Liegenschaften gemäss Anforderung der höchsten und besten Verwendung anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet worden.

Sensitivität der Inputfaktoren
Der Fair Value ist umso höher, je tiefer der Diskontierungszinssatz 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. Führt eine negative Marktstimmung zu erhöhten Leerständen, geraten meist die Marktmieten unter Druck. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein tiefes Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungszinssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden.

Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien von 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 Diskontierungszinssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren respektive Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch Mobimo beeinflusst werden. Derzeit kann am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass institutionelle Anleger aufgrund des aktuellen Negativzinsumfelds sowie ihres damit verbundenen Anlagenotstands Liegenschaften teils zu sehr tiefen Renditen an guten Lagen kaufen. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von der letzten Verkehrswertschätzung positiv abweichen kann.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2019 um 8,6% bzw. um CHF 260 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2019 um 7,3% bzw. um CHF 221 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 31.12.2019	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2019	Veränderung Fair Value in % 31.12.2018	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2018
–0,40	14,5%	438	14,3%	410
–0,30	10,5%	317	10,3%	297
–0,25	**8,6%**	**260**	**8,5%**	**243**
–0,20	6,7%	204	6,7%	191
–0,10	3,3%	99	3,2%	93
+0,10	–3,1%	–93	–3,0%	–87
+0,20	–5,9%	–180	–5,9%	–170
+0,25	**–7,3%**	**–221**	**–7,3%**	**–209**
+0,30	–8,7%	–262	–8,6%	–247
+0,40	–11,2%	–340	–11,2%	–321

Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2019 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 9,2 Mio. (Vorjahr CHF 46,7 Mio.) Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 100,0 Mio.

6. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

Rechnungslegungsgrundsätze
Der Erfolg aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften entspricht der Differenz zwischen dem Nettoerlös und dem bilanzierten Verkehrswert sowie den zurechenbaren Verkaufskosten (z.B. Notariats- und Grundbuchgebühren). Der Verkauf wird zum Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle erfasst, was in der Regel der Eintragung im Grundbuch entspricht.

Der Erfolg aus Verkauf ergibt sich wie folgt:

TCHF	2019	2018
Verkaufserlös Anlageobjekte	22 550	200 000
Anlagewert	–16 266	–169 717
Auflösung von Kostenabgrenzungen für Verkäufe aus Vorjahren	116	831
Verkaufskosten	–24	–2 088
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	**6 376**	**29 026**

Im Vojahr waren CHF 22,0 Mio. der Verkaufserlöse noch in den Forderungen enthalten und somit nicht Cash-wirksam. Diese Forderungen wurden im Januar 2019 bezahlt.

Im Berichtsjahr wurde die folgende Liegenschaft verkauft:

Liegenschaft	Anlagekategorie
Zürich, Treichlerstr. 10/Dolderstr. 16	Geschäftsliegenschaft

Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Für Projekte, bei denen ein durchsetzbarer Vertrag mit einem Kunden abgeschlossen wurde, besteht eine Projektkalkulation, in der mit den Gesamtkosten sowie dem Verkaufserlös gerechnet wird. Der Verkaufserlös ist aus dem durchsetzbaren Vertrag ersichtlich bzw. ableitbar, während die Gesamtkosten auf Offerten oder abgeschlossenen Verträgen mit Lieferanten, Erfahrungswerten der Vergangenheit, Objektspezifikationen des Projekts, Benchmarkwerten für Baukosten sowie weiteren relevanten Faktoren wie beispielsweise der geplanten Bauzeit basieren. Zudem wird festgelegt, ob die Umsatzerfassung über die Zeit oder einen Zeitpunkt erfolgt und wie der Projektfortschritt gemessen werden soll. Für vertraglich nicht geregelte Werte oder für Werte, bei denen mehrere Varianten eintreffen können, müssen Annahmen und Schätzungen getroffen werden. Bei Abweichungen zwischen Annahmen bzw. Schätzungen und tatsächlich realisierten Werten können zukünftige Anpassungen in der Konzernrechnung notwendig sein.
Die Projekte werden regelmässig unter anderem bezüglich Projektfortschritt, Vertragsanpassungen, Einhaltung der Kosten, Erzielung der Marge, Verzögerungen oder rechtlicher Risiken überprüft. Änderungen einzelner Bedingungen werden bei den jeweiligen Positionen der Bilanz oder Erfolgsrechnung berücksichtigt (z.B. bei den Forderungen, Vertragsvermögenswerten oder Vertragsverbindlichkeiten in der Bilanz bzw. bei den Erlösen oder Aufwendungen in der Erfolgsrechnung). Erwartete Verluste werden sofort vollständig erfasst.

Für Projekte, bei denen noch kein durchsetzbarer Vertrag mit einem Kunden abgeschlossen wurde, wird eine Projektkalkulation erstellt, in der die Gesamtkosten sowie die Verkaufserlöse budgetiert werden. Die Ermittlung der budgetierten Gesamtkosten sowie der geplanten Verkaufspreise erfolgt auf der Basis verschiedener Grundlagen und Annahmen. Dazu gehören Erfahrungswerte der Vergangenheit, 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 Projektkalkulation notwendig ist, kann eine Anpassung der Buchwerte, das heisst eine Bildung bzw. Anpassung von Wertberichtigungen für Verlustprojekte, notwendig werden.

7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze

Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)

Beim Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) erbringt Mobimo basierend auf einem Vertrag mit einem Dritten Leistungen von reinen Entwicklungsdienstleistungen bis zu schlüsselfertigen Immobilien. Dies entspricht den Umsätzen des Geschäftsbereichs Entwicklung Dritte. Je nach Ausgestaltung des Auftrags besitzt Mobimo das zu überbauende Grundstück zuerst selbst, verkauft es dann jedoch an den Auftraggeber, oder das entsprechende Grundstück befindet sich bereits im Besitz des Dritten. Die Erlöserfassung bei Entwicklungen für Dritte ist von den vertraglich vereinbarten Leistungen und Bedingungen abhängig. Bei solchen Aufträgen sind die verschiedenen Leistungskomponenten zu analysieren und zu beurteilen, ob die einzelnen Komponenten (z.B. Landverkauf und Baubetreuung bzw. Projektausführung) alleine eine Leistung an den Käufer darstellen oder ob sie zusammengefasst werden müssen. Falls die Leistungskomponenten zusammengefasst werden, erfolgt die Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC). Der Leistungsfortschritt wird im Normalfall basierend auf dem Projektfortschritt ermittelt. Dieser basiert auf der Einschätzung des Projektleiters und des Managements und wird plausibilisiert und überprüft durch den Vergleich zwischen bereits angefallenen und zukünftig anfallenden Kosten unter Berücksichtigung der Abgrenzungen für bereits erhaltene, jedoch durch die Gegenpartei noch nicht fakturierte Leistungen. Bei Aufteilung der Leistungskomponenten mit Landverkauf und separater Dienstleistung erfolgt die Umsatzerfassung des Landverkaufs zeitpunktbezogen. Für die Dienstleistungen erfolgt die Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC). Die Zahlungen erfolgen nach den vertraglichen Abmachungen.

Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Unter Verkauf Promotion (Liegenschaften) werden Verkäufe von Wohneigentum (hauptsächlich Wohnungen sowie Nebenobjekte wie z.B. Parkplätze) ausgewiesen (in der Regel an natürliche Personen, selten an juristische Personen). Ebenfalls unter Verkauf Promotion (Liegenschaften) wird der Verkauf von Liegenschaften, die als Bauland oder als fertig gestellte Liegenschaften zum Weiterverkauf gehalten werden, gezeigt. Beim Ertrag aus Verkauf von Stockwerkeigentum beginnt ab Zeitpunkt der Beurkundung der Stockwerkeinheit die Umsatzerfassung für die entsprechende Einheit. Mobimo ist es ab dem Zeitpunkt der Beurkundung nicht mehr möglich, dem Käufer eine andere Wohnung zur Verfügung zu stellen, ohne den laufenden Vertrag zu brechen. Ebenfalls erfüllt der beurkundete Kaufvertrag das Kriterium eines durchsetzbaren Vergütungsanspruchs für bereits geleistete Arbeiten. Deshalb ist bei Stockwerkeinheiten, für die ein beurkundeter Kaufvertrag besteht, Umsatz im Rahmen des Fortschrittsgrads zu verbuchen, wenn hinreichende Kenntnisse vorliegen, dass der Vertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen der Vereinbarung mit dem Käufer beidseitig erfüllt wird. Bei Beurkundung sind in der Regel 20% des Kaufpreises durch den Käufer geschuldet. Im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung liegt der Fortschrittsgrad in der Regel bei 100% und der ausstehende Kaufpreis ist geschuldet.

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) ergibt sich wie folgt:

TCHF	2019	2018
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	32 466	37 672
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	29 208	24 490
Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	**61 674**	**62 162**
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	–30 081	–31 851
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	–27 331	–23 008
Veränderungen von Wertberichtigungen	–1 241	–1 097
Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	**–58 653**	**–55 956**
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	**3 021**	**6 206**

Der Ertrag aus Entwicklungen umfasst die Erträge aus Projekten für Drittinvestoren (POC).

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) sind bei der Überbauung Aarau, Torfeld 4 neun fertiggestellte Wohnungen und in Zürich, Turbinenstrasse eine fertiggestellte Wohnung enthalten, welche im Verlauf des Geschäftsjahres beurkundet wurden. Ebenfalls konnten bei Regensdorf, im Pfand noch die restlichen 13 Parkplätze verkauft werden, weshalb die bestehende Wertberichtigung auf diesen Parkplätzen aufgelöst werden konnte. Bei den Stockwerkeigentumsprojekten Schaffhausen, Fischerhäuserstrasse und Lachen, Zürcherstrasse wurde entschieden, diese nicht selber zu realisieren, sondern zu verkaufen. Ebenfalls wurde das Projekt Güttingen, Hauptstrasse und die Liegenschaft St. Moritz, Via Maistra verkauft.

8. Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten

Rechnungslegungsgrundsätze
Ansprüche, die aus der Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC) resultieren, werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Für jedes Projekt werden die entsprechenden Ansprüche mit den bereits fälligen Anzahlungen verrechnet (Auftragssaldi). Positive Nettopositionen sind in der Bilanzposition «Vertragsvermögenswerte» und negative Nettopositionen in der Bilanzposition «Vertragsverbindlichkeiten» enthalten.

Die Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

	2019 Vertrags-vermögens-wert	2019 Vertrags-verbindlich-keit
Bestand 31. Dezember 2018	**17 450**	**5 126**
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren		–4 585
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode nicht im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren	16 505	–18 654
Veränderungen aufgrund von erhaltenen Anzahlungen	–7 965	23 411
Transfers zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–10 047	
Sonstige Veränderungen	–90	0
Bestand 31. Dezember 2019	**15 854**	**5 297**

Im Vorjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

	2018 Vertrags-vermögens-wert	2018 Vertrags-verbindlich-keit
Bestand 1. Januar 2018	**67 172**	**4 561**
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren		–3 685
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode nicht im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren	42 174	–12 745
Veränderungen aufgrund von erhaltenen Anzahlungen	–64 562	16 994
Transfers zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–25 992	
Sonstige Veränderungen	–1 342	0
Bestand 31. Dezember 2018	**17 450**	**5 126**

Die nachfolgende Tabelle zeigt, in welchem Jahr die Umsätze aus zum Bilanzstichtag noch nicht oder nur teilweise erfüllten Leistungsverpflichtungen erwartet werden:

TCHF	Erwarteter Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) 2019	Total 2019	Erwarteter Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) 2018	Total 2018
Erwartet innerhalb des 1. Jahres	49 235	49 235	42 197	42 197
Erwartet innerhalb des 2. Jahres	5 850	5 850	42 244	42 244
Total	**55 085**	**55 085**	**84 441**	**84 441**

9. Promotion (Liegenschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze
Promotionen sind Umwandlungsobjekte sowie Neubauobjekte, bei denen 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 den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte erworben hat und für welche die Absicht besteht, dass diese zukünftig an Drittinvestoren verkauft werden, oder sonstige zum Weiterverkauf erworbene Liegenschaften. Promotionen werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der Endverlust sofort erfasst.

Als Bauland/Entwicklungsprojekte werden bereits im Eigentum von Mobimo befindliche Grundstücke oder Anzahlungen für beurkundete Landkäufe sowie die angefallenen Entwicklungskosten klassiert, wenn mit der Realisierung des Projekts gerechnet wird, die Ausführungsarbeiten aber noch nicht begonnen haben.
Als Immobilien im Bau werden Liegenschaften bilanziert, deren bauliche Vollendung noch nicht abgeschlossen ist und für die noch keine Verkäufe (Beurkundungen) von Stockwerkeigentum stattgefunden haben.
Als fertig erstellte Immobilien gelten Liegenschaften, die baulich abgeschlossen sind, oder unmittelbar zur Weiterveräusserung erworbene fertiggestellte Liegenschaften. Bei Liegenschaften zum Verkauf im Stockwerkeigentum werden diese spätestens bei der ersten Eigentumsübertragung als fertig erstellt klassiert; noch ausstehende Kosten werden zu diesem Zeitpunkt abgegrenzt. Umwandlungsobjekte sind Liegenschaften, die mit der Absicht zur Entwicklung und dem Verkauf an Dritte erworben wurden, zum Bilanzstichtag jedoch noch vermietet sind. Eine Umklassierung erfolgt bei Abbruch respektive Umbau.

Die Behandlung der Vermögenswerte aus Nutzungsrechten im Bereich der Promotion wird in Erläuterung 2 im Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IFRS 16» dargelegt.

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Bauland/Entwicklungsprojekte	149 404	70 623
Immobilien im Bau	17 494	0
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	92 434	124 238
Total Promotion (Liegenschaften)	**259 332**	**194 861**

Der Bestand an Bauland/Entwicklungsprojekten hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:
Es wurden die Liegenschaften Arlesheim, Bruggweg 60; Maur, Dorfacherstrasse und Oberägeri, Lutisbachweg mit der Absicht erworben, darauf Wohnungen im Stockwerkeigentum zu realisieren. Daneben konnte bei den bereits bilanzierten Projekten Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19; Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux und Zürich, Allmendstrasse 92 – 96 mit der Eigentumsübertragung und den damit fälligen Schlusszahlungen der Erwerbsprozess abgeschlossen werden. Im Geschäftsjahr 2019 hat das Könizer Stimmvolk der Abgabe von Land im Baurecht zugestimmt. Das Entwicklungsprojekt Köniz, Niederwangen Ried Ost soll teilweise mit Investoren entwickelt werden. Die Projekte Schaffhausen, Fischerhäuserstrasse 61; Lachen, Zürcherstrasse 19 sowie Güttingen, Hauptstrasse wurden nicht weiterverfolgt, sondern verkauft.

Mit dem Erhalt der Baubewilligung wurde die Liegenschaft Meggen, Gottliebenrain 5/7 aus den fertig erstellten Immobilien und Umwandlungsobjekten in die Immobilien im Bau umklassiert. Hier sollen 30 Wohnungen sowie sechs Gewerbeflächen im Stockwerkeigentum entstehen.

Bei den fertig erstellten Immobilien und Umwandlungsobjekten konnten im Berichtsjahr bei Aarau, Torfeld 4 die letzten neun Wohnungen sowie bei der Liegenschaft Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) eine Wohnung beurkundet und zu Eigentum übertragen werden. Im Weiteren wurde entschieden, das Projekt St. Moritz nicht weiterzuverfolgen, die Liegenschaft wurde daher verkauft. Zu den Anlageliegenschaften wurden die Liegenschaften St. Erhard, Längmatt sowie Cham, Brunnmatt 4/6/8 umklassiert, während die Liegenschaft Regensdorf, Althardstrasse 30 aus den Anlageliegenschaften zu den Umwandlungsobjekten zugewiesen wurde. Diese Liegenschaft soll mit einem Investor weiterentwickelt werden. Als Umwandlungsobjekte wurden im Berichtsjahr die Liegenschaften Dübendorf, Birchlerstrasse sowie im Rahmen des Erwerbs der Kumag AG die Liegenschaft Zürich, Letzigraben 114/116 (vgl. Erläuterung 32) erworben.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 0,8 Mio. (Vorjahr CHF 17,3 Mio.). Der Buchwert der wertberichtigten Liegenschaften/STWE-Einheiten beträgt CHF 7,2 Mio. (Vorjahr CHF 55,3 Mio.).

Die in den Promotion enthaltenen Vermögenswerte aus Nutzungsrechten haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

TCHF	Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	2019 Total
Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember 2018	**0**	**0**
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	476	476
Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 1. Januar 2019	**476**	**476**
Abschreibungen	–7	–7
Transfer an Anlageliegenschaften	–470	–470
Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember 2019	**0**	**0**

Finanzierung und Risikomanagement

10. Finanzergebnis

Rechnungslegungsgrundsätze
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.

Die laufenden Zinszahlungen der abgeschlossenen Zinssatz-Swaps werden im Zinsaufwand erfasst. Die Verkehrswertanpassungen von nicht als Cashflow-Hedge eingestuften Zinssatz-Swaps werden im Ertrag bzw. Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate) ausgewiesen. Allfällige Ineffektivitäten von als Cashflow-Hedge eingestuften Zinssatz-Swaps werden im Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate) ausgewiesen.

Der Finanzerfolg des Berichtsjahres ergibt sich wie folgt:

TCHF	2019	2018
Finanzertrag		
Zinsen aus Bank- und anderen Guthaben	90	23
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	109	1
Dividendenerträge von Finanzanlagen	147	147
Verkehrswertanpassung der Finanzanlagen	78	68
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	2 129	1 923
Total Finanzertrag	**2 553**	**2 162**
Finanzaufwand		
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten	–29 232	–30 156
Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten	–232	0
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	–178	–194
Sonstige Finanzaufwendungen	–1 269	1 183
Total Finanzaufwand	**–30 910**	**–29 168**
Total Finanzergebnis	**–28 357**	**–27 007**

Im Berichtsjahr sind im Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate) wie im Vorjahr keine Ineffektivitäten erfasst.
Im Geschäftsjahr 2019 wurden Baukreditzinsen von total CHF 1,3 Mio. (Vorjahr CHF 3,2 Mio.) auf Promotionen, Entwicklungs- und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,91% (Vorjahr 2,01%). In den sonstigen Finanzaufwendungen ist eine Wertberichtigung in der Höhe der über die Laufzeit erwarteten Ausfallverluste von CHF 1,0 Mio. (Vorjahr Auflösung von CHF 1,5 Mio.) für Finanzanlagen enthalten.

11. Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie derivative Finanzinstrumente

Rechnungslegungsgrundsätze
Finanzverbindlichkeiten
Die Finanzverbindlichkeiten bestehen aus ausstehenden Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten.
Bei langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die vereinbarte Restlaufzeit grösser als zwölf Monate. Alle anderen Verträge werden als kurzfristig eingestuft, inklusive 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.
Leasingverbindlichkeiten
Der Ansatz und die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten wird in Erläuterung 2 im Abschnitt «erstmalige Anwendung von IFRS 16» dargelegt.
Derivative Finanzinstrumente
Mobimo setzt derivative Finanzinstrumente (z.B. Zinssatz-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 Cashflow-Hedge eingestuft. Der effektive Teil der Veränderung der Verkehrswerte der Derivate wird erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort in der Erfolgsrechnung erfasst. Sobald die abgesicherten Transaktionen (Zinszahlungen) eintreten, erfolgen eine Übertragung der kumulierten nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung und ein Ausweis im Finanzergebnis.
Die Verkehrswertänderungen auf allen übrigen Derivaten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen.

Die Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

TCHF	1.1.2019	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen					31.12.2019
		Auf-nahme	Rück-zahlung	Auf-nahme	Rück-zahlung	Amorti-sation	Fair-Value-Verände-rungen	Umgliede-rung	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	3 947	0	–3 947	0	0	0	0	3 644	3 644
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	83 902	75 600	–97 800	0	0	–43	0	116 717	178 376
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	**87 848**	**75 600**	**–101 747**	**0**	**0**	**–43**	**0**	**120 361**	**182 020**
Hypotheken	724 253	80 200	0	250	0	–1 006	0	–120 361	683 336
Anleihen	728 586	0	0	0	0	446	0	0	729 033
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**1 452 840**	**80 200**	**0**	**250**	**0**	**–560**	**0**	**–120 361**	**1 412 368**
Total Finanzverbindlichkeiten	**1 540 688**	**155 800**	**–101 747**	**250**	**0**	**–603**	**0**	**0**	**1 594 388**
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	262	0	–276	21	0	0	0	290	297
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4 139	0	0	46	0	0	0	–290	3 895
Total Leasingverbindlichkeiten	**4 400**	**0**	**–276**	**67**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4 192**
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	162	0	0	0	0	0	–773	717	105
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	**162**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**–773**	**717**	**105**
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	23 011	0	0	0	0	0	7 421	0	30 432
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	4 181	0	0	0	0	0	–1 355	–717	2 109
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	**27 192**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6 066**	**–717**	**32 541**
Total derivative Finanzinstrumente	**27 353**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5 293**	**0**	**32 646**

Im Vorjahr haben sich folgende Veränderungen ergeben:

TCHF	31.12.2017	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen					31.12.2018
		Auf-nahme	Rück-zahlung	Auf-nahme	Rück-zahlung	Amorti-sation	Fair-Value-Verände-rungen	Umgliede-rung	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	5 059	0	–4 779	0	0	0	0	3 667	3 947
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	34 506	0	–22 480	9 027	0	–111	0	62 959	83 902
Anleihe	164 856	0	–165 000	0	0	144	0	0	0
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	**204 421**	**0**	**–192 259**	**9 027**	**0**	**34**	**0**	**66 625**	**87 848**
Hypotheken	734 675	18 800	–20 355	59 124	–433	–932	0	–66 625	724 253
Anleihen	573 732	154 474	0	0	0	380	0	0	728 586
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**1 308 407**	**173 274**	**–20 355**	**59 124**	**–433**	**–552**	**0**	**–66 625**	**1 452 840**
Total Finanzverbindlichkeiten	**1 512 828**	**173 274**	**–212 614**	**68 151**	**–433**	**–519**	**0**	**0**	**1 540 688**
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	22	0	0	0	0	0	–140	280	162
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	**22**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**–140**	**280**	**162**
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	26 515	0	0	0	0	0	–3 504	0	23 011
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	6 244	0	0	0	0	0	–1 783	–280	4 181
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	**32 758**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**–5 287**	**–280**	**27 192**
Total derivative Finanzinstrumente	**32 780**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**–5 427**	**0**	**27 353**

Die Aufnahme unter den nicht Cash-wirksamen Veränderungen resultierte hauptsächlich aus der Übernahme von Fremdfinanzierungen beim Erwerb der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG.

Finanzverbindlichkeiten

In den Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	Total
Emissionserlös	197 967	154 474	149 452	225 119	727 012
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	1 333	28	225	–12	1 574
Bestand 1.1.2019	199 300	154 502	149 677	225 107	728 586
Amortisationen Emissionskosten	299	106	54	–12	446
Bilanzwert 31.12.2019	199 599	154 607	149 731	225 096	729 033

Eckwerte	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)
Volumen	CHF 200 Mio.	CHF 155 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.
Laufzeit	7 Jahre (19.5.2014 – 19.5.2021)	5 Jahre (2.10.2018 – 2.10.2023)	10 Jahre (16.9.2014 – 16.9.2024)	9 Jahre (20.3.2017 – 20.3.2026)
Zinssatz	1,625% p.a., zahlbar jährlich am 19.5., erstmals am 19.5.2015	0,875% p.a., zahlbar jährlich am 2.10., erstmals am 2.10.2019	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmals am 16.9.2015	0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmals am 20.3.2018
Effektivzinssatz	1,7921%	0,9562%	1,9264%	0,7550%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	24298406	39863345	25237980	35483611

Unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung (d.h., anstelle der Fälligkeit der festen Vorschüsse wurden die Fälligkeiten der designierten Zinssatz-Swaps berücksichtigt) wiesen die Finanzverbindlichkeiten per Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten auf:

TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Fällig innerhalb des 1. Jahres	182 020	87 848
Fällig innerhalb des 2. Jahres	258 413	120 132
Fällig innerhalb des 3. Jahres	154 707	258 138
Fällig innerhalb des 4. Jahres	203 685	155 230
Fällig innerhalb des 5. Jahres	169 636	203 839
Fällig innerhalb des 6. Jahres	91 407	169 686
Fällig innerhalb des 7. Jahres	264 820	11 249
Fällig innerhalb des 8. Jahres	68 942	264 865
Fällig innerhalb des 9. Jahres	265	68 942
Fällig innerhalb des 10. Jahres	265	265
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	200 230	200 495
Total Finanzverbindlichkeiten	**1 594 388**	**1 540 688**

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 5,3 Jahre (Vorjahr 6,1 Jahre).

Es bestehen folgende Zinsbindungen (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung/unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung):

TCHF	31.12.2019	31.12.2018
bis zu 1 Jahr	182 020	87 848
bis 2 Jahre	258 413	120 132
bis 3 Jahre	154 707	258 138
bis 4 Jahre	203 685	155 230
bis 5 Jahre	169 636	203 839
mehr als 5 Jahre	625 928	715 501
Total Finanzverbindlichkeiten	**1 594 388**	**1 540 688**

Per 31. Dezember 2019 sind unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps CHF 1 532,5 Mio. (Vorjahr CHF 1 528,5 Mio.) fest und CHF 61,9 Mio. (Vorjahr CHF 12,2 Mio.) variabel verzinslich. Als variabel gelten neben variablen Hypotheken und Roll-over-Hypotheken Kredite mit einer Gesamtlaufzeit von unter einem Jahr (feste Vorschüsse).

Der durchschnittliche Zinssatz der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps betrug 1,82% (Vorjahr 2,01%).

Leasingverbindlichkeiten

Die per Bilanzstichtag bestehenden Leasingverbindlichkeiten entfallen hauptsächlich auf Baurechtszinsen für die Liegenschaften St. Erhard, Längmatt und Basel, Lyonstrasse 40 und die Miete für Büroräumlichkeiten in Küsnacht. Die restlichen Verpflichtungen beziehen sich auf Drittmieten für Räumlichkeiten und Park- bzw. Garagenplätze sowie die Miete von Kopiergeräten.

Den Leasingverbindlichkeiten stehen folgende Vermögenswerte aus Nutzungsrechten gegenüber:

TCHF	31.12.2019
Anlageliegenschaften	2 140
Sachanlagen	1 851
Total Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	**3 991**

Derivative Finanzinstrumente

Per Bilanzstichtag hielt Mobimo die folgenden Zinssatz-Swaps zur Zinsabsicherung:

TCHF	Nominalwert 2019	Buchwert 2019	Verkehrswert-anpassungen 2019	davon erfasst im sonstigen Ergebnis	davon erfasst in Erfolgsrechnung (Finanzertrag)
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	20 800	105	612	0	612
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	**20 800**	**105**	**612**	**0**	**612**
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	117 880	30 432	–7 421	–7 421	0
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	34 000	2 109	1 355	0	1 355
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	**151 880**	**32 541**	**–6 066**	**–7 421**	**1 355**
Total derivative Finanzinstrumente	**172 680**	**32 646**	**–5 454**	**–7 421**	**1 967**

Im Berichtsjahr ist ein Zinssatz-Swap ohne Hedge Accounting mit einem Nominalwert von CHF 10,5 Mio. ausgelaufen. Die Verkehrswertsanpassung von CHF 0,2 Mio. wurde in der Erfolgsrechnung erfasst.

TCHF	Nominalwert 2018	Buchwert 2018	Verkehrswert-anpassungen 2018	davon erfasst im sonstigen Ergebnis	davon erfasst in Erfolgsrechnung (Finanzertrag)
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	10 500	162	140	0	140
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	**10 500**	**162**	**140**	**0**	**140**
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	118 145	23 011	3 504	3 504	0
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	54 800	4 181	1 783	0	1 783
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	**172 945**	**27 192**	**5 287**	**3 504**	**1 783**
Total derivative Finanzinstrumente	**183 445**	**27 353**	**5 427**	**3 504**	**1 923**

Die Cashflow-Hedge-Reserve hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

TCHF	Hedging-reserve 2019	davon Cash-flow-Hedge-Reserve für laufende Zinsabsiche-rungen	davon Cash-flow-Hedge-Reserve aus Zinsabsiche-rungen, für welche Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird	Hedging-reserve 2018	davon Cash-flow-Hedge-Reserve für laufende Zinsabsiche-rungen	davon Cash-flow-Hedge-Reserve aus Zinsabsiche-rungen, für welche Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird
Bestand 1. Januar	**19 461**	**19 189**	**272**	**21 060**	**20 669**	**391**
Verlust/Gewinn Finanzinstrumente für Hedge Accounting	7 421	7 421		–3 504	–3 504	
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge	–134		–134	–152		–152
Steuereffekte	–1 177	–1 192	15	2 057	2 025	32
Total derivative Finanzinstrumente	**25 572**	**25 419**	**153**	**19 461**	**19 189**	**272**

Der Bestand an Cashflow-Hedge-Reserven aus Zinsabsicherungen, für welche Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird, ergab sich aus der Absicherung mittels eines Zinssatz-Swaps über CHF 10 Mio., für welchen das Hedge Accounting im Verlauf des Jahres 2016 aufgrund zu hoher Ineffektivität beendet wurde. Die bis zur Beendigung des Hedge Accounting im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Bewertungsänderungen werden über die Restlaufzeit des Zinssatz-Swaps in die Erfolgsrechnung umgebucht. Für das Berichtsjahr beträgt der Effekt CHF –0,2 Mio. (Vorjahr CHF –0,2 Mio.). Per Bilanzstichtag verblieben noch CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) der ursprünglich erfassten Ineffektivität in der Cashflow-Hedge-Reserve.

Die Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting wiesen per Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten auf:

	Nominalwert in TCHF 2019	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 2019	Nominalwert in TCHF 2018	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 2018
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	1 325	1,8%	1 325	1,8%
Fällig innerhalb von 6 bis 10 Jahren	1 325	1,8%	1 325	1,8%
Fällig innerhalb von 11 bis 15 Jahren	65 230	1,8%	65 495	1,8%
Fällig innerhalb von 16 bis 20 Jahren	50 000	1,8%	50 000	1,8%
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	**117 880**	**1,8%**	**118 145**	**1,8%**

12. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beträgt:

TCHF	2019	2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	178
Sonstige Forderungen	0	13 919
Promotionen	8 638	7 987
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	2 412 530	2 448 820
Selbst genutzte Liegenschaften	12 669	12 962
Buchwert der verpfändeten Aktiven	**2 433 837**	**2 483 866**

Es handelt sich hierbei um den Buchwert jener Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen und freier Limiten der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit Hypotheken im Umfang von CHF 865,3 Mio. (Vorjahr CHF 812,1 Mio.) belastet (vgl. Erläuterung 11).

13. Flüssige Mittel

Rechnungslegungsgrundsätze
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. Flüssige Mittel fallen unter die Bestimmungen für die Erfassung von Wertberichtigungen gemäss IFRS 9. Mobimo hat keinen wesentlichen Wertberichtigungsbedarf identifiziert, weshalb keine Wertberichtigung erfasst wurde.

Die flüssigen Mittel enthalten Bargeldbestände und Kontokorrentguthaben von CHF 35,8 Mio. (Vorjahr CHF 143,6 Mio.) und Geldmarktkontoguthaben von CHF 10,0 Mio. (Vorjahr CHF 10,0 Mio.) bei Schweizer Finanzinstituten. Die maximale Kündigungsfrist der Geldmarktkontoguthaben beträgt 35 Tage. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,00% (Vorjahr 0,00%).

14. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze

Aktienkapital
Das Aktienkapital wird als Eigenkapital ausgewiesen, da keine Rückzahlungspflicht und keine Dividendengarantie bestehen. Transaktionskosten, die bei einer Kapitalerhöhung anfallen und direkt der Ausgabe von neuen Aktien zugerechnet werden können, werden abzüglich der zugehörigen Ertragssteuern vom Betrag der Kapitalerhöhung abgezogen. Dividenden werden als Verbindlichkeit ausgewiesen, sobald sie von der Generalversammlung beschlossen wurden und somit geschuldet sind.

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

Aktienbestand

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1.1.2018	**6 218 170**	**–501**	**6 217 669**
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		2 953	2 953
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital zum Erwerb Immobiliengesellschaft Fadmatt AG	383 377		383 377
Rückkauf eigener Aktien		–7 385	–7 385
Bestand 31.12.2018/1.1.2019	**6 601 547**	**–4 933**	**6 596 614**
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		1 601	1 601
Rückkauf eigener Aktien		–1 050	–1 050
Bestand 31.12.2019	**6 601 547**	**–4 382**	**6 597 165**

Kapitalstruktur

Kapital 31. Dezember 2019	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	154 476	6 601 547	23.40
Genehmigtes Kapital (bis 27. März 2020)	max. 19 109	816 623	23.40
Bedingtes Kapital	max. 759	32 446	23.40

Kapital 31. Dezember 2018	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	154 476	6 601 547	23.40
Genehmigtes Kapital (bis 27. März 2020)	max. 19 109	816 623	23.40
Bedingtes Kapital	max. 759	32 446	23.40

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Änderungen des Aktienkapitals. Im Vorjahr wurde eine Nennwertreduktion von CHF 34,8 Mio. (CHF 5.60 pro Aktie, 6 218 170 Aktien) vorgenommen. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG (vgl. Erläuterung 32) wurden im August 2018 383 377 neue Aktien im Rahmen einer genehmigten Kapitalerhöhung ausgegeben, wodurch das Aktienkapital um CHF 9,0 Mio. und die Kapitaleinlagereserven um CHF 84,6 Mio. anstiegen. Mit diesen neu ausgegebenen Aktien wurde ein Teil des Kaufpreises beglichen, weshalb dies eine aktienbasierte Vergütung im Sinne von IFRS 2 darstellte.

Es besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innert einer Frist von längstens zwei Jahren (bis März 2020) durch Ausgabe von höchstens 816 623 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 23.40 je Aktie um maximal CHF 19,1 Mio. zu erhöhen.

Des Weiteren besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 0,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 32 446 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 23.40 für nach dem 5. Mai 2010 geschaffene Bezugsrechte im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Dividende/Ausschüttung

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 10.00 pro Aktie beschlossen. Am 8. April 2019 wurden CHF 10.00 pro Aktie als Ausschüttung ausbezahlt. Der Verwaltungsrat plant an der kommenden Generalversammlung vom 31. März 2020 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion zu beantragen. Die Ausschüttung wird nach Abschluss des Kapitalherabsetzungsverfahrens voraussichtlich Ende Juni erfolgen.

Die Ausschüttungsrendite (Kapitaleinlage- bzw. Nennwertrückzahlung) beträgt, unter Berücksichtigung der geplanten Ausschüttung für das Geschäftsjahr, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre rund 4,0% (Vorjahr 4,3%).

15. Finanzielles Risikomanagement

Mobimo ist aufgrund ihrer Tätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese lassen sich in Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken zusammenfassen. Unter den Marktrisiken ist insbesondere das Zinsänderungsrisiko von Bedeutung.

Das Risikomanagement wird durch das interne Controlling gewährleistet. Dieses richtet sich nach den Grundsätzen des Risikomanagementkonzepts von Mobimo, die durch das Audit and Risk Committee überwacht werden.

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 finanziellen 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.

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, aus Vertragsvermögenswerten 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, Forderungen aus Mietverträgen und Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften). Das Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Immobilienverkäufen ist begrenzt, da diesen ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zugrunde liegt – regelmässig sichergestellt durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen. Das Ausfallrisiko bei Mietverträgen wird über Bonitätsprüfungen sowie über die Überwachung der Altersstruktur der Ausstände vermindert. Zusätzlich werden Mieterkautionen, Bank- oder Versicherungsgarantien im Umfang von drei bis sechs Monatsmieten verlangt. Diese Sicherheiten betrugen per Ende Jahr CHF 44,1 Mio. (Vorjahr CHF 20,5 Mio.). Die Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und die Vertragsvermögenswerte werden entweder durch Zahlungsversprechen abgedeckt oder bestehen gegenüber institutionellen Investoren mit guter Bonität. Deshalb wird bei den Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und der Vertragsvermögenswerte mit einem geringen Ausfallrisiko gerechnet. Aufgrund der unwesentlichen erwarteten Verluste hat Mobimo darauf verzichtet, eine Wertberichtigung zu erfassen. Für die Finanzanlagen wurde das Kreditausfallsrisiko beurteilt und eine entsprechende Wertberichtigung erfasst (vgl. Erläuterung 27).

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:

TCHF	Buchwerte 2019	Buchwerte 2018
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	45 823	153 556
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13 047	34 842
Sonstige Forderungen[1]	2 553	14 309
Vertragsvermögenswerte	15 854	17 450
Aktive Rechnungsabgrenzung[2]	1 630	2 303
Finanzanlagen (Forderungen und Darlehen)	2 667	400
Total	**81 574**	**222 860**

1 Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.
2 Ohne vorausbezahlte Kosten.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Mobimo ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Anlageobjekte werden bei Bedarf mit mittel- bis langfristigen und Entwicklungsobjekte Wohneigentum mit kurzfristigen Krediten refinanziert. Des Weiteren kann sich Mobimo bei Bedarf über die Ausgabe von Obligationenanleihen finanzieren. Die Steuerung der Liquidität erfolgt mit einem Liquiditätsplanungs-Tool, kombiniert mit einer Hypothekendatenbank.

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

TCHF	Buchwert 2019	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1 – 3 Monate	3 – 12 Monate	1 – 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[1]	5 986	5 986	5 986				
Sonstige Verbindlichkeiten[2]	4 345	4 345	3 745	600			
Passive Rechnungsabgrenzungen[3]	28 057	28 057		28 057			
Finanzverbindlichkeiten	1 594 388	1 715 286	2 652	62 919	139 840	839 903	669 973
Leasingverbindlichkeiten							
Leasingverbindlichkeiten	4 192	10 977	43	86	386	1 403	9 058
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	32 646	32 253	0	1 189	3 570	11 498	15 996
Total	**1 669 614**	**1 796 904**	**12 425**	**92 850**	**143 797**	**852 804**	**695 027**

[1] Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.
[2] Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.
[3] Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

TCHF	Buchwert 2018	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1 – 3 Monate	3 – 12 Monate	1 – 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[1]	7 292	7 292	7 292				
Sonstige Verbindlichkeiten[2]	4 115	4 115		4 115			
Passive Rechnungsabgrenzungen[3]	29 677	29 677		29 677			
Finanzverbindlichkeiten	1 540 688	1 684 514	2 652	37 773	69 412	806 077	768 601
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	27 353	28 829	0	1 228	4 177	11 996	11 427
Total	**1 609 126**	**1 754 428**	**2 652**	**80 086**	**73 590**	**818 073**	**780 028**

[1] Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.
[2] Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.
[3] Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

Marktrisiken

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen in Marktpreisen wie Wechselkurse, Zinssätze und Verkehrswerte von Finanzinstrumenten eine Auswirkung auf den Gewinn und den Marktwert der durch Mobimo gehaltenen Finanzinstrumente haben können.

Das Ziel des Managements von Marktrisiken ist die Überwachung und Kontrolle solcher Risiken, um sicherzustellen, dass diese Risiken einen bestimmten Umfang nicht überschreiten.

Währungsrisiko

Der Konzern ist nur in der Schweiz tätig und beinahe sämtliche Geschäftstransaktionen werden in CHF abgewickelt.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko teilt sich auf in ein zinsbedingtes Risiko einer Änderung des Marktwerts, das heisst das Risiko, dass sich der Marktwert eines Finanzinstruments aufgrund von Schwankungen des Marktzinssatzes verändert, sowie ein zinsbedingtes Cashflow-Risiko, das heisst das Risiko, dass sich die zukünftigen Zinszahlungen aufgrund von Schwankungen des Marktzinssatzes ändern.

Nachfolgend findet sich eine Beschreibung der zinstragenden Finanzinstrumente sowie Sensitivitätsanalysen bezüglich der beiden Komponenten des Zinsänderungsrisikos. Die flüssigen Mittel des Konzerns werden zur Reduktion von variablen Hypotheken eingesetzt oder kurzfristig angelegt.

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen Anleihensobligationen, Kredite zur Finanzierung von Anlageliegenschaften und Promotionen. Bei Anlageliegenschaften wird dem Zinsrisiko in der Regel durch den Abschluss langjähriger Festzinshypotheken Rechnung getragen. Es werden nach Bedarf auch derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung eingesetzt. Bei Anwendung von Cashflow-Hedge-Accounting bestimmt Mobimo die Existenz der wirtschaftlichen Beziehung zwischen dem derivativen Finanzinstrument und dem abgesicherten Grundgeschäft basierend auf den zugrunde liegenden Konditionen (Referenzinssatz, Laufzeit, Fälligkeit, Zinsanpassungstermine sowie Nominalbetrag). Mobimo wendet jeweils eine Sicherungsquote von 1:1 an.

Per Bilanzstichtag bestehen keine Baufinanzierungen auf Anlageliegenschaften (Vorjahr ebenfalls keine).
Mobimo hat sich aufgrund ihrer Marktbeurteilung zum Ziel gesetzt, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten langfristig zu halten, und zwar durch Neuaufnahme langfristiger Anleihen bzw. von Hypotheken mit langer Laufzeit oder mittels derivativer Finanzinstrumente.
Weitere Informationen zum Zinssatzprofil der Finanzverbindlichkeiten und den Anleihensobligationen sowie zu den Forward Rate Agreements und den Zinssatz-Swaps sind aus der Erläuterung zu den Finanzverbindlichkeiten ersichtlich (vgl. Erläuterung 11).

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, die zum Fair Value bewertet werden. Die Anpassungen 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 Finanzinstrumenten werden direkt im sonstigen Ergebnis erfasst.

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das Konzernergebnis durch die Fair-Value-Änderung der nicht als Hedge Accounting eingestuften Swaps um CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) erhöht. Für die als Hedge Accounting eingestuften Swaps hätte sich durch die Fair-Value-Änderung das sonstige Ergebnis (Eigenkapital) um CHF 17,4 Mio. (Vorjahr CHF 18,0 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das Konzernergebnis sowie das sonstige Ergebnis in ähnlichem 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 inklusive Marge verzinst. Von den per Stichtag offenen variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten waren CHF 117,8 Mio. (Vorjahr CHF 118,1 Mio.) durch Zinssatz-Swaps abgesichert. Eine Veränderung des Zinssatzes resultiert somit in einer Veränderung der Fair Values der Zinssatz-Swaps (vgl. Erläuterung 11). Für die übrigen CHF 61,9 Mio. (Vorjahr CHF 12,2 Mio.) variablen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten und die flüssigen Mittel hätte eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte das Konzernergebnis aufgrund des negativen Zinsniveaus nur unwesentlich beeinflusst. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Fair Values

Die Bilanzwerte der flüssigen Mittel, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der übrigen kurzfristigen Forderungen, der kurzfristigen Finanzanlagen (Festgelder) und des kurzfristigen Fremdkapitals entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeit annähernd den Fair Values.
Zinssatz-Swaps werden per Stichtag in der Bilanz zum Fair Value erfasst. Der Fair Value entspricht dem Barwert des Termingeschäfts.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per Stichtag nach Bewertungsmethode. Für eine Erklärung der einzelnen Stufen vgl. Erläuterung 5 «Anlageliegenschaften».

31. Dezember 2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 379
Derivative Finanzinstrumente	0	32 646	0

31. Dezember 2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 301
Derivative Finanzinstrumente	0	27 353	0

Mobimo hält keine zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente, die der Stufe 1 zuzuordnen wären.
Stufe-2-Fair-Values für die derivativen Finanzinstrumente basieren auf Bewertungen der Gegenpartei (Banken). Diese Bewertungen der Gegenpartei werden durch Vergleich mit Berechnungen, bei denen die zukünftig erwarteten Cashflows mit dem Marktzinssatz diskontiert werden, auf ihre Plausibilität überprüft.
Stufe-3-Fair-Values für die Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet) basieren auf einer DCF-Bewertung.
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 zwischen 71 und 110 Basispunkten je nach Laufzeit (Vorjahr 0,80%). Die per 31. Dezember 2019 verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 0,45% und 1,27% (Vorjahr zwischen 0,15% und 1,58%). Der Fair

Value der Anleihen entspricht dem Börsenschlusskurs per Bilanzstichtag. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich der Buchwerte zu den Fair Values für die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten per Bilanzstichtag.

TCHF	Buchwert 31.12.2019	Fair Value 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018	Fair Value 31.12.2018
Hypotheken (Stufe 2)	865 356	910 855	812 102	859 990
Anleihen (Stufe 1)	729 033	761 808	728 586	742 515
Total	**1 594 388**	**1 672 662**	**1 540 688**	**1 602 505**

Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

TCHF	Buchwert 2019	Buchwert 2018
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	45 823	153 556
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13 047	34 842
Sonstige Forderungen[1]	2 553	14 309
Aktive Rechnungsabgrenzung[2]	1 630	2 303
Finanzanlagen (Festgelder und Darlehen)	2 667	400
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	**65 720**	**205 409**
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen)	2 379	2 301
Total erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	2 379	2 301
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[3]	5 986	7 292
Sonstige Verbindlichkeiten[4]	4 345	4 115
Passive Rechnungsabgrenzungen[5]	28 057	29 677
Finanzverbindlichkeiten	1 594 388	1 540 688
Leasingverbindlichkeiten	4 192	0
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	**1 636 968**	**1 581 773**
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	2 214	4 343
Zu Absicherungszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	30 432	23 011

1 Ohne Steuerforderungen und Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.
2 Ohne vorausbezahlte Kosten.
3 Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.
4 Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.
5 Ohne Ertragssteuerabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

Kapitalmanagement

Der Verwaltungsrat strebt eine solide Kapitalbasis an. Gemäss Anlagerichtlinien muss die Eigenkapitalquote über 40% liegen. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) von maximal 150%.

Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendeten Kennzahlen sind Eigenkapitalquote, Net Gearing und Zinsdeckungsfaktor. Sie wurden während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten.

Die Kennzahlen sind per Bilanzstichtag wie folgt:

TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	1 532 256	1 513 509
Bilanzsumme	3 450 775	3 365 174
Eigenkapitalquote	**44,4%**	**45,0%**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	182 020	87 848
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 412 368	1 452 840
Flüssige Mittel	–45 823	–153 556
Nettofinanzschulden	**1 548 566**	**1 387 132**
Eigenkapital	1 532 256	1 513 509
Net Gearing	**101,1%**	**91,7%**

Personal

16. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2019	2018
Gehälter	–19 615	–18 643
Erfolgsbeteiligungen (Geschäftsleitung/Mitarbeitende)	–1 405	–1 911
Sozialversicherungen	–2 021	–1 889
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	–43	–31
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	–2 306	–4 066
Entschädigung Verwaltungsrat	–1 048	–1 200
Externe Weiterbildungskosten	–178	–254
Sonstiger Personalaufwand	–2 311	–2 372
Total Personalaufwand	**–28 928**	**–30 366**
Personalbestand 31. Dezember (Vollzeitstellen)	161,5	157,3
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	161,2	149,0

Im Berichtsjahr wurden an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung folgende im Personalaufwand enthaltene Entschädigungen entrichtet:

TCHF	2019	2018
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	**–4 880**	**–5 159**
Davon entfallen auf		
› Gehälter	–3 821	–4 020
› aktienbasierte Vergütungen	–342	–450
› Sozialleistungen	–717	–689

Weitere Details zu den Vergütungen an die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung sind in der Erläuterung 18 aufgeführt.

17. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Verpflichtungen 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, die erfolgswirksam erfasst werden, umfassen den laufenden Dienstzeitaufwand, den nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand, Gewinne und Verluste aus Planabgeltungen und den Nettozinsaufwand. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen sind Bestandteil des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands. Der Nettozinsaufwand entspricht dem Betrag, der sich ergibt, wenn man den Diskontsatz mit der Nettovorsorgeverpflichtung zu Beginn des Geschäftsjahres multipliziert. Neubewertungen, die versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aufgrund von Annahmeänderungen und Erfahrungsabweichungen sowie den Vermögensertrag abzüglich der Beträge umfassen, die im Nettozinsaufwand enthalten sind, werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Alle Mitarbeitenden 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. Bei der überobligatorischen beruflichen Vorsorge sind die Risiken Tod und Invalidität vollständig rückversichert. Die verschiedenen Leistungen sind in einem Reglement festgelegt, wobei das BVG Mindestleistungen vorschreibt. Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung werden von Arbeitgebern und Arbeitnehmern beglichen. Im Fall einer Unterdeckung können verschiedene Massnahmen beschlossen werden (z.B. Anpassung der Pensionszusage 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 Pläne der Personalvorsorge nach IAS 19 als leistungsorientiert.

Die nachfolgende Tabelle (Passiven werden darin entgegen der konventionellen Darstellung im Finanzbericht mit negativem Vorzeichen ausgewiesen) zeigt die Entwicklung der Nettoverpflichtung im Berichtsjahr auf:

TCHF	Planvermögen zu Marktwerten 2019	Barwert Vorsorge-verpflichtungen 2019	Netto-verbindlichkeit 2019	Planvermögen zu Marktwerten 2018	Barwert Vorsorge-verpflichtungen 2018	Netto-verbindlichkeit 2018
Bestand 1. Januar	**37 307**	**–45 784**	**–8 477**	**37 104**	**–43 157**	**–6 053**
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers		–2 335	–2 335		–1 723	–1 723
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand		116	116		–2 311	–2 311
Zinsertrag/Zinsaufwand	337	–385	–48	245	–277	–32
Total Nettovorsorgeaufwand in der Erfolgsrechnung	**337**	**–2 603**	**–2 266**	**245**	**–4 311**	**–4 066**
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	649		649	–1 859		–1 859
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste						
› Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen		–4 282	–4 282		1 896	1 896
› Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen		–20	–20		301	301
Total Neubewertung Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis (OCI)	**649**	**–4 302**	**–3 652**	**–1 859**	**2 197**	**338**
Arbeitgeberbeiträge	1 773		1 773	1 304		1 304
Arbeitnehmerbeiträge	1 350	–1 350	0	1 044	–1 044	0
Ein-/ausbezahlte Leistungen	–1 851	1 851	0	–531	531	0
Bestand 31. Dezember	**39 565**	**–52 188**	**–12 623**	**37 307**	**–45 784**	**–8 477**

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Zunahme um CHF 4,3 Mio.) im Geschäftsjahr 2019 erklärt sich hauptsächlich durch die Senkung des Diskontsatzes von 0,85% auf 0,30%. Die Abnahme von CHF 1,9 Mio. im Vorjahr erklärt sich hauptsächlich durch die damalige Erhöhung des Diskontsatzes von 0,65% auf 0,85%.

Der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand von CHF –2,3 Mio. im Vorjahr ergab sich hauptsächlich aus der Erhöhung der Altersgutschriften sowie des maximal versicherten Lohns per 1. Januar 2019.

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2020 betragen CHF 1,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,7 Mio.).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Plan-aktiven 2019 in %	Markt-werte 2019 in TCHF	Plan-aktiven 2018 in %	Markt-werte 2018 in TCHF
Flüssige Mittel	1%	469	1%	424
Aktien (kotiert)	24%	9 583	25%	9 301
Obligationen (kotiert)	51%	19 984	50%	18 515
Immobilien	19%	7 503	19%	7 073
Alternative Anlagen	5%	2 026	5%	1 995
Total	**100%**	**39 565**	**100%**	**37 307**

Im Planvermögen per 31. Dezember 2019 sind weder Aktien der eigenen Firmen noch von den Firmen genutzte Immobilien vorhanden.

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

	2019	2018
Annahmen für den in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand:		
Diskontsatz	0,85%	0,65%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,25%	1,25%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,00%	0,10%
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren für heute 45 Jahre alte aktiv Versicherte		
› Mann	24,5	24,4
› Frau	26,5	26,4
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
› Mann	22,7	22,6
› Frau	24,8	24,7
Annahmen für die in der Bilanz ausgewiesene Pensionsverpflichtungen:		
Diskontsatz	0,30%	0,85%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,25%	1,25%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,00%	0,00%

Eine Änderung der Annahmen um +/– 25 Basispunkte beim Diskontsatz und bei den Salärsteigerungen bzw. um +/– 10 Basispunkte bei den Rentenerhöhungen hätte den folgenden prozentualen Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen:

	2019	2019	2019
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten:	Diskontsatz	Salärsteigerungen	Rentenerhöhungen
Anstieg	–3,9%	0,7%	1,2%
Senkung	4,2%	–0,7%	–1,2%

	2018	2018	2018
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten:	Diskontsatz	Salärsteigerungen	Rentenerhöhungen
Anstieg	–3,4%	0,6%	1,0%
Senkung	3,7%	–0,7%	–1,0%

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Leistungszahlungen der Pensionskasse erwartet:

TCHF	2019	2018
bis zu einem Jahr	554	542
bis 5 Jahre	3 025	2 797
mehr als 5 Jahre	48 609	42 445
Total	**52 188**	**45 784**

Die Duration der Vorsorgeverpflichtungen per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 19,6 Jahre (Vorjahr 18,3 Jahre).

18. Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Rechnungslegungsgrundsätze
Aktienbasierte 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 aktienbasierte Vergütungen einzustufen. Die Kosten für aktienbasierte Vergütungen werden über den Leistungszeitraum verteilt 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.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat erhält eine fixe Entschädigung, die modulartig aufgebaut ist. Die Module entsprechen den einzelnen Tätigkeiten im Verwaltungsrat, wodurch eine aufwand- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt wird. Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 beschlossen, dass ca. 25% der Vergütung in Form von Aktien ausgerichtet werden (Vorjahr Wahlrecht: bar, teilweise oder ganz in Aktien). Für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Die Zuteilung aller Aktien erfolgt einmal jährlich per 31. März. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Der Verwaltungsrat legte an der Generalversammlung 2019 eine Sperrfrist fest, die drei Jahre beträgt (bisher freiwilliger Bezug mit fünfjähriger Sperrfrist). Die Aktien sind während der Sperrfrist in einem Depot beim Aktienregister zu führen. Das Ausscheiden eines Verwaltungsrats aus dem Gremium hat weder einen Einfluss auf die Sperrfrist noch auf den Besitz der Aktien. Insgesamt wurden 2019 Vergütungen in der Höhe von CHF 1,0 Mio. in bar (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) und CHF 0 in Form von Aktien (Vorjahr CHF 0,03 Mio. bzw. 121 Stück) ausgerichtet. Da die effektive Auszahlung in Aktien für den Verwaltungsrat erstmals per 31. März 2020 erfolgt, sind im Berichtsjahr keine Zahlungen in Aktien enthalten.

Geschäftsleitung

Gemäss dem aktuellen Vergütungsreglement, gültig seit 1. Januar 2015, werden 65% der variablen Vergütung auf der Grundlage von quantitativen Kriterien und 35% auf der Basis von qualitativen Kriterien, basierend auf der Strategie von Mobimo, festgelegt. Der Verwaltungsrat hat als massgebende Erfolgszahl zur Berechnung des quantitativen Ziels die Eigenkapitalrendite exklusive des Neubewertungserfolgs bestimmt. Der Anspruch auf eine Vergütung setzt jedoch voraus, dass eine Mindesteigenkapitalrendite ohne Neubewertungserfolg von 4,5% erzielt worden ist. Ab dem Erreichen dieser Mindesteigenkapitalrendite steigt der Anspruch der Geschäftsleitungsmitglieder in einer vom Verwaltungsrat definierten Bandbreite linear an. Informationen zum ab dem 1. Januar 2020 geltenden Modell der Erfolgsbeteiligung befinden sich im Vergütungsbericht auf Seite 45.

Die variable Vergütung ist auf maximal 100% des Fixlohns begrenzt. Das Reglement sieht sodann vor, dass der Verwaltungsrat die variable Vergütung kürzen darf, wenn den Aktionären nicht mindestens eine Dividende/Kapitalrückzahlung im Umfang des Vorjahres ausgeschüttet werden kann.
Mindestens 50% der variablen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Die ausgegebenen Aktien sind mit einer Sperrfrist versehen, die in der Regel fünf Jahre beträgt.

Für das Geschäftsjahr 2019 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 1 184 Aktien (Vorjahr 1 794 Aktien) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2019 von CHF 288.50 (Vorjahr CHF 234.00) pro Aktie. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Aktienbezugsquote von 50% (Vorjahr 50%) zur Anwendung gelangt.

Optionsprogramm

Es existieren keine ausstehenden Optionen.

Ertragssteuern

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten
Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegt in verschiedenen Kantonen, in denen die Besteuerung dieser Gewinne nicht mit der ordentlichen Gewinnsteuer erfolgt, einer speziellen Grundstückgewinnsteuer. Die Höhe der massgebenden Steuersätze hängt dabei von der Haltedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren.
Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft individuell eine Resthaltedauer geschätzt, die die Strategie von Mobimo widerspiegelt. Dabei wird mit einer Haltedauer von bis zu 20 Jahren gerechnet. 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.
Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 1. Januar 2020 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit um CHF 10,2 Mio. erhöhen.
Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteuerveranlagungen für Liegenschaftsverkäufe der laufenden Periode sowie vergangener Perioden noch nicht definitiv. Sofern das Ergebnis dieser Veranlagungen von den ursprünglichen Berechnungen abweicht, kann der Steueraufwand zukünftiger Perioden massgeblich beeinflusst werden.

19. Ertragssteuern

Rechnungslegungsgrundsätze
Die Ertragssteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragssteuern auf im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen. In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital verbucht.
Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden bzw. angekündigten Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf getätigten Liegenschaftenverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.
Latente Steuern werden gemäss der Balance-Sheet-Liability-Methode auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten bzw. angekündigt sind.
Aktive latente Steuern werden nur so weit berücksichtigt, als es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2019	2018
Total Aufwand für laufende Steuern	**–3 460**	**–23 143**
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	–14 251	2 527
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	12 580	1 216
Total Ertrag/Aufwand für latente Steuern	**–1 671**	**3 743**
Total Aufwand für Ertragssteuern	**–5 131**	**–19 400**

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwandsminderungen in der Höhe von CHF 2,1 Mio. (Vorjahr Aufwendungen von CHF 1,4 Mio.) für Gewinnsteuern aus den Vorperioden enthalten. Diese betreffen hauptsächlich Anpassungen und Neueinschätzungen für Steuerrückstellungen für noch offene Grundstückgewinnsteuerfälle. Die ebenfalls in den laufenden Steuern enthaltenen Grundstückgewinnsteuern fallen in Kantonen an, die eine solche Besteuerung von Grundstückgewinnen vorsehen.

Im Aufwand für laufende Steuern sowie im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) sind laufende Steueraufwendungen von CHF 1,2 Mio. (Vorjahr Steuererträge von CHF 2,2 Mio.) aus der Berücksichtigung

der Verluste (Vorjahr Gewinne) der als Cashflow-Hedging eingestuften Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) enthalten.

Am 19. Mai 2019 fand die Abstimmung zur Steuerreform und AHV-Finanzierung statt, die angenommen wurde. Im Zuge dieser Reform werden ab 1. Januar 2020 gewisse Steuerprivilegien entfallen, dafür sinken voraussichtlich die Steuersätze in den Kantonen.

Die Kantone Genf, Schaffhausen, St. Gallen, Waadt und Zürich haben die neuen Steuersätze bereits festgelegt. Dadurch konnten im Geschäftsjahr 2017 die latenten Steuern im Kanton Waadt tiefer angesetzt werden, während im Geschäftsjahr 2019 die latenten Steuern in den Kantonen Genf, Schaffhausen, St. Gallen und Zürich reduziert werden konnten. Daraus resultierte eine Nettoabnahme der latenten Steuerpositionen von CHF 12,5 Mio. (CHF 12,6 Mio. erfolgswirksam als Ertrag und CHF 0,1 Mio. gegenläufig im sonstigen Ergebnis erfasst).

Im Kanton Thurgau ist im ersten Halbjahr 2020 eine Abstimmung zur Reduktion des Gewinnsteuersatzes vorgesehen. Zudem sind für die Folgejahre weitere Steuersatzsenkungen möglich (u.a. im Kanton Zürich). Im Fall einer Annahme dieser Vorlagen und der Umsetzung der zusätzlichen Steuersatzsenkung in den Folgejahren könnte die per Bilanzstichtag vorhandene latente Steuerverbindlichkeiten nochmals leicht reduziert werden.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	Einheit	2019	2018
Konzernergebnis vor Steuern	TCHF	108 216	109 692
Anwendbarer Steuersatz	%	19,5	25,0
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	TCHF	–21 102	–27 423
Steuerlich nicht wirksame Aufwände	TCHF	423	340
Bildung/Auflösung laufender Steuern für Vorjahre	TCHF	2 090	–1 418
Nichtansatz von Verlustvorträgen	TCHF	–11	–10
Verrechnete steuerliche Verlustvorträge	TCHF	–25	–1 758
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	TCHF	1 161	9 428
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	TCHF	12 580	1 216
Übrige Effekte	TCHF	–247	224
Total Steuern	TCHF	**–5 131**	**–19 400**

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 15% (inkl. direkter Bundessteuer) massgebend ist, während Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit Steuersätzen von bis zu 35% besteuert werden.

In der Position Verrechnete steuerliche Verlustvorträge werden die Effekte zusammengefasst, die sich bei der Verrechnung der Verlustvorträge, für die am Ende des Vorjahres ein latentes Steueraktivum bestand, als Differenz zwischen anwendbarem Steuersatz und effektiv gültigem Steuersatz für die Verrechnung der Verlustvorträge ergeben.

Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

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

TCHF	2019 Aktiven	2019 Passiven	2018 Aktiven	2018 Passiven
Anlageliegenschaften		196 425		194 892
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	2 226		1 602	
Sonstige Positionen	3 988	8 353	1 593	6 473
Latente Steuern auf temporären Differenzen	**6 213**	**204 778**	**3 196**	**201 365**
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	1 919		2 621	
Total latente Steuern	**8 132**	**204 778**	**5 817**	**201 365**
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	–5 830	–5 830	–4 152	–4 152
Latente Steuerguthaben/ -verbindlichkeiten	**2 302**	**198 948**	**1 664**	**197 213**

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird.

Gemäss der bis Ende 2018 angewendeten Praxis der Steuerverwaltung des Kantons Zürich konnten kantonale Verluste der Gewinnsteuer nicht vollständig mit Gewinnen im gleichen Jahr verrechnet werden. Diese Verluste werden jedoch vorgetragen und können mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden. Per Bilanzstichtag hat Mobimo einen steuerlichen Nutzen von CHF 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 1,3 Mio.) aus solchen kantonalen Verlusten bilanziert. Die übrigen Guthaben von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 1,3 Mio.) beziehen sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den direkten Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern von CHF 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 7,0 Mio.). Das Total des steuerlichen Nutzens beträgt somit CHF 1,9 Mio. (Vorjahr CHF 2,6 Mio.).

Im Umfang von CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.) bestehen Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern im Umfang von CHF 0,03 Mio. (Vorjahr CHF 0,02 Mio.) gebildet wurden, weil zum aktuellen Zeitpunkt unklar ist, ob diese Verlustvorträge innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von sieben Jahren mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

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

Die Nettoveränderung der latenten Steuerpositionen von CHF 1,1 Mio. (von CHF 195,5 Mio. auf CHF 196,6 Mio.) resultierte aus der erfolgswirksamen Erfassung eines Aufwandes von CHF 1,7 Mio. und der Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 0,6 Mio., die zu einer Abnahme führten.

Im Vorjahr resultierte eine Nettoveränderung von CHF 36,5 Mio. von CHF 159,1 Mio. auf CHF 195,5 Mio. Davon stammten netto CHF 40,0 Mio. aus der Akquisition der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG und CHF 0,2 Mio. aus der Erstanwendung von IFRS 15. Die restliche Veränderung der Position resultierte aus einer erfolgswirksamen Erfassung von CHF 3,7 Mio. (Abnahme) und einer Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 0,1 Mio. (Zunahme).

Übrige Erläuterungen

20. Betriebsaufwand

Rechnungslegungsgrundsätze
Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit unter zwölf Monaten und für Leasingverhältnisse, denen ein geringer Wert zugrunde liegt, wird auf eine bilanzielle Erfassung einer Leasingverbindlichkeit und eines Vermögenswerts aus dem Nutzungsrecht verzichtet. Die Leasingzahlungen solcher Leasingverhältnisse werden von Mobimo direkt im Betriebsaufwand erfasst.

Im Betriebsaufwand sind unter anderem der Drittleistungsaufwand der Mobimo FM Service AG, Aufwendungen für IT, Kommunikation und Marketing, allgemeiner Büroaufwand und nicht rückforderbare Vorsteuern enthalten. Ebenfalls im Betriebsaufwand enthalten sind Kapital- und Minimalsteuern von CHF 0,7 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.) und Projektierungskosten von CHF 1,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.). Bei den Projektierungskosten handelt es sich um Aufwendungen für Projektentwicklungen und Machbarkeitsstudien für Projekte, bei denen aufgrund von externen Einflüssen, die Mobimo nicht beeinflussen kann, eine Unsicherheit besteht, ob diese Projekte überhaupt realisiert werden können. Daher werden diese Kosten dem Aufwand belastet, bis Sicherheit bezüglich der Realisierung besteht. Ab dann erfolgt die Aktivierung der Kosten.

Des Weiteren sind im Betriebsaufwand die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen aus nicht bilanzierten Leasingverhältnissen enthalten. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

TCHF	2019
Aufwand aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	96
Aufwand aus Leasingverhältnissen von geringwertigen Vermögenswerten	9
Total Betriebsaufwand aus Leasingverhältnissen	**105**

Im Vorjahr betrugen die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen CHF 0,5 Mio.

21. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2019	2018
Beratungsaufwand	–2 087	–2 147
Sonstiger Verwaltungsaufwand	–714	–1 283
Total Verwaltungsaufwand	**–2 800**	**–3 430**

22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	2019	2018
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	430	22 026
Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften)	0	2 872
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	13 675	10 804
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	70	137
Ausstehende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Personen	3	1
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	–1 131	–999
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**13 047**	**34 842**

Die Altersgliederung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach Wertberichtigungen setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2019	2018
Forderungen nicht fällig	11 385	31 368
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	1 016	2 585
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	261	203
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	384	684
Total	**13 047**	**34 842**

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

TCHF	2019	2018
Wertberichtigungen		
Bestand 1. Januar	999	601
Veränderung Wertberichtigungen	132	397
Bestand 31. Dezember	**1 131**	**999**

23. Sonstige Forderungen

In den sonstigen Forderungen im Vorjahr von CHF 15,3 Mio. waren CHF 13,9 Mio. als Sicherheiten zugunsten von Banken verpfändeter flüssiger Mittel enthalten. Diese Verpfändung konnte im Berichtsjahr aufgelöst werden.

24. Sachanlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer.

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 – 4 Jahre

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

Die Behandlung der im Bestand der Sachanlagen bilanzierten Vermögenswerte aus Nutzungsrechten wird in Erläuterung 2 im Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IFRS 16» dargelegt.

TCHF	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen Bestand	Übrige Sachanlagen im Bau	2019 Total
Kumulierte Anschaffungswerte				
Bestand 31. Dezember 2018	22 391	6 869	3 667	32 927
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	2 097	0	0	2 097
Bestand 1. Januar 2019	24 488	6 869	3 667	35 024
Zugänge	142	568	316	1 026
Abgänge	0	–206	0	–206
Transfer	0	3 983	–3 983	0
Bestand 31. Dezember 2019	**24 630**	**11 215**	**0**	**35 844**
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand 1. Januar 2019	–8 653	–4 309	0	–12 962
Abschreibungen	–1 243	–1 068	0	–2 311
Abgänge	0	153	0	153
Transfer	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember 2019	**–9 896**	**–5 224**	**0**	**–15 120**
Nettobuchwert 31. Dezember 2019	**14 734**	**5 990**	**0**	**20 724**
davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 798	53	0	1 851
Nettobuchwert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember 2019	**12 936**	**5 938**	**0**	**18 873**

In den selbst genutzten Liegenschaften sind die Liegenschaften Küsnacht, 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 und Mieterausbauten für die Selbstnutzung (Nettobuchwert CHF 0,7 Mio.) in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht.

Die Übrigen Sachanlagen Bestand setzen sich aus Computer-Hardware, Mobilien und Fahrzeugen zusammen. Nach der Fertigstellung der Anergieanlage in Kriens, welche Wärme und Kälte an Mieter und Dritte des Quartiers Kriens liefert, wurde diese im Berichtsjahr aus den Übrigen Sachanlagen im Bau in die Übrigen Sachanlagen Bestand transferiert.

TCHF	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen Bestand	Übrige Sachanlagen im Bau	2018 Total
Kumulierte Anschaffungswerte				
Bestand 1. Januar	21 254	5 920	3 530	30 704
Zugänge	1 137	1 086	137	2 360
Abgänge	0	–137	0	–137
Bestand 31. Dezember	**22 391**	**6 869**	**3 667**	**32 927**
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand 1. Januar	–7 800	–3 561	0	–11 361
Abschreibungen	–853	–885	0	–1 738
Abgänge	0	137	0	137
Bestand 31. Dezember	**–8 653**	**–4 309**	**0**	**–12 962**
Nettobuchwert 31. Dezember	**13 738**	**2 560**	**3 667**	**19 965**
Total übrige Sachanlagen 31. Dezember		6 227		

Die in den Sachanlagen enthaltenen Vermögenswerte aus Nutzungsrechten haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

TCHF	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen Bestand	2019 Total
Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember 2018	**0**	**0**	**0**
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	2 097	0	2 097
Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 1. Januar 2019	**2 097**	**0**	**2 097**
Zugänge	0	67	67
Abschreibungen	–299	–15	–314
Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember 2019	**1 798**	**53**	**1 851**
Total übrige Sachanlagen 31. Dezember 2019		53	

25. Immaterielle Anlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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 denen zwar eine vertragliche Grundlage betreffend den Erwerb der Grundstücke besteht, das Grundstück aber noch nicht in Eigentum übergegangen ist. Die Kategorie Software umfasst erworbene betriebliche Software. Die immateriellen Anlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Software wird über die individuell geschätzte Nutzungsdauer von mehrheitlich drei bis fünf Jahren amortisiert.

Die Werthaltigkeit der immateriellen Anlagen wird mindestens einmal jährlich beurteilt. Liegen Indikatoren einer nachhaltigen Wertminderung 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.

TCHF	Kaufrechte/ Bauprojekte	Software	2019 Total
Kumulierte Anschaffungswerte			
Bestand 1. Januar	5 587	9 339	14 926
Zugänge	71	1 602	1 673
Abgänge	0	–563	–563
Bestand 31. Dezember	**5 658**	**10 377**	**16 036**
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen			
Bestand 1. Januar	–2 665	–4 512	–7 177
Amortisationen	0	–1 326	–1 326
Wertminderungen	0	0	0
Abgänge	0	563	563
Bestand 31. Dezember	**–2 665**	**–5 275**	**–7 940**
Nettobuchwert 31. Dezember	**2 993**	**5 103**	**8 096**

Der Bestand Kaufrechte/Bauprojekte setzt sich zusammen aus einem beurkundeten Kaufrecht für ein Grundstück in Merlischachen (SZ) sowie aktivierten Entwicklungskosten für ein Bauprojekt in Zürich Oerlikon, bei dem Mobimo noch nicht Eigentümerin der Liegenschaft ist, aber eine vertragliche Grundlage für den Erwerb besitzt.

TCHF	Kaufrechte/ Bauprojekte	Software	2018 Total
Kumulierte Anschaffungswerte			
Bestand 1. Januar	5 349	7 860	13 209
Zugänge	238	1 479	1 717
Bestand 31. Dezember	**5 587**	**9 339**	**14 926**
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen			
Bestand 1. Januar	–2 165	–2 974	–5 139
Amortisationen	0	–1 538	–1 538
Wertminderungen	–500	0	–500
Bestand 31. Dezember	**–2 665**	**–4 512**	**–7 177**
Nettobuchwert 31. Dezember	**2 923**	**4 826**	**7 749**

26. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Rechnungslegungsgrundsätze

Beteiligungen zwischen 20% und 50%, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt, die sie hingegen nicht kontrolliert, sowie Anteile an Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) 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 Unternehmen und Joint Ventures bilanziert. In den nachfolgenden Berichtsperioden wird dieser Wert um den Anteil von Mobimo am zusätzlichen Kapital und erwirtschafteten Ergebnis sowie um allfällige Dividenden angepasst.

TCHF	2019	2018
Indigo Suisse SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	20 008	19 925
Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	9 520	9 363
Total	**29 527**	**29 287**

Beteiligungen an Joint Ventures

Indigo Suisse SA

Die Indigo Suisse SA (vormals Parking du Centre SA) ist eine 50%-Beteiligung von Mobimo. Indigo Suisse SA ist als Joint Venture unter gemeinschaftlicher Führung mit der Indigo Group S.A.S., einem Unternehmen im Bereich urbane Mobilität und Parklösungen, 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 Indigo Suisse SA wird bei Mobimo nach der Equity-Methode bilanziert.

Die folgenden Werte zeigen die finanziellen Eckdaten des Joint Venture, die an die Grundsätze der Konzernrechnung von Mobimo angepasst sind.

	Einheit	2019	2018
Kurzfristige Aktiven	TCHF	1 474	745
Langfristige Aktiven	TCHF	50 108	50 813
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 785	1 552
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	9 781	10 157
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:			
Flüssige Mittel	TCHF	1 071	534
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (exkl. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstigen Verbindlichkeiten oder Rückstellungen)	TCHF	200	100
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	6 300	6 600
Umsatz	TCHF	7 751	7 539
Abschreibungen	TCHF	–1 008	–959
Finanzaufwand	TCHF	–206	–319
Steueraufwand	TCHF	–470	–1 068
Gewinn	TCHF	3 166	4 577
Eigenkapital	TCHF	40 015	39 850
Beteiligungsquote	%	50	50
Wert der Beteiligung	**TCHF**	**20 008**	**19 925**
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	1 500	1 440

Beteiligung an assoziierten Gesellschaften

Flonplex SA

Flonplex SA ist eine Kinobetriebsgesellschaft in Lausanne, die mehrheitlich durch die Pathé Schweiz AG, eine Kinobetreibergesellschaft, 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 hat. 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 von Mobimo angepasst sind.

	Einheit	2019	2018
Kurzfristige Aktiven	TCHF	5 099	3 603
Langfristige Aktiven	TCHF	22 921	23 716
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	2 499	2 263
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 722	1 650
Umsatz	TCHF	10 854	10 197
Gewinn	TCHF	2 393	1 951
Eigenkapital	TCHF	23 799	23 406
Beteiligungsquote	%	40	40
Wert der Beteiligung	**TCHF**	**9 520**	**9 363**
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	800	309

27. Finanzanlagen

Rechnungslegungsgrundsätze
Die Finanzanlagen umfassen Festgelder, langfristige Darlehen an Dritte sowie nicht konsolidierte Beteiligungen. Als nicht konsolidierte Beteiligungen gelten solche, bei denen Mobimo einen Anteil unter 20% der Stimmrechte hält. Die Bilanzierung der Festgelder und Darlehen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen. Die nicht konsolidierten Beteiligungen werden als «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet» klassiert und zu Verkehrswerten bewertet, wobei die Verkehrswertanpassungen erfolgswirksam erfasst werden.

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

TCHF	2019	2018
Darlehen an Dritte	124	0
Kurzfristige Finanzanlagen	**124**	**0**
Darlehen an Dritte	2 543	400
Nicht konsolidierte Beteiligungen	2 379	2 301
Langfristige Finanzanlagen	**4 922**	**2 701**
Total	**5 046**	**2 701**

Bei den Darlehen an Dritte handelt es sich um Darlehen an Mieter für den Mieterausbau. In diesem Zusammenhang hat die Mobimo zusätzlich eine Solidarbürgschaft zu Gunsten eines Dritten von CHF 0,5 Mio. für dessen Darlehen an einen Mieter abgegeben.

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

Die Finanzanlagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

TCHF	2019	2018
Bestand 1. Januar	**2 701**	**152 233**
Zugänge	3 267	400
Abgänge	0	–150 000
Verkehrswertanpassung	78	68
Wertberichtigung	–1 000	0
Bestand 31. Dezember	**5 046**	**2 701**

28. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten von CHF 4,6 Mio. (Vorjahr CHF 4,4 Mio.) stellen im Berichts- und im Vorjahr zum grössten Teil aufgeschobene Kaufpreiszahlungen für bereits erfolgte Akquisitionen von Gesellschaften dar. Beim Restbetrag handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen, um Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuern und sonstige Verbindlichkeiten.

29. Passive Rechnungsabgrenzung

TCHF	2019	2018
Abgrenzungen Baufortschritt	15 505	16 206
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	13 169	9 308
Abgrenzungen Zinsen	4 709	4 657
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	339	418
Sonstige Posten	8 082	10 126
Total passive Rechnungsabgrenzung	**41 804**	**40 716**

Weitere finanzielle Informationen

30. Nahestehende Personen

Rechnungslegungsgrundsätze
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.

Die an die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung ausgerichtete Vergütung für deren Tätigkeit ist in Erläuterung 16 dargestellt.

In der Erfolgsrechnung von Mobimo sind neben dem anteiligen Ergebnis folgende Positionen mit dem Joint Venture Indigo Suisse SA (vgl. Erläuterung 26) enthalten:
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 532 (Vorjahr TCHF 541), sonstige Erlöse von TCHF 266 für erbrachte Dienstleistungen, Liegenschaftenaufwand TCHF –14 (Vorjahr 0), Betriebsaufwand (Mietaufwand für Parkplätze) von TCHF –17 (Vorjahr TCHF –25).

In der Erfolgsrechnung von Mobimo sind folgende Positionen mit der assoziierten Gesellschaft Flonplex SA (vgl. Erläuterung 26) enthalten:
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 210 (Vorjahr TCHF 210) und sonstige Erlöse von TCHF 22 (Vorjahr TCHF 22) für erbrachte Dienstleistungen.

Transaktionen zwischen Mobimo und den Personalvorsorgestiftungen sind in Erläuterung 17 dargestellt.

31. Gewinn je Aktie

Rechnungslegungsgrundsätze
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 durch Optionsrechte oder Wandelrechte geschaffen werden können.

	2019	2018
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 1. Januar	6 596 614	6 217 669
+ Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	0	138 646
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien und aus aktienbasierter Vergütung	1 250	–2 355
= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 597 864	6 353 960
= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	6 597 864	6 353 960
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	103 161	90 623
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	–51 547	–41 852
+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	10 052	10 463
= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	61 665	59 235
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	103 161	90 623
EBITDA exkl. Neubewertung in TCHF	86 123	95 440
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung in TCHF	82 487	91 664
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung in TCHF	56 669	67 727
Gewinn exkl. Neubewertung in TCHF[1]	61 665	59 235
Gewinn je Aktie in CHF	15.64	14.26
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	15.64	14.26
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9.35	9.32
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9.35	9.32
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 31. Dezember	6 597 165	6 596 614
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	6 597 165	6 596 614
Eigenkapital 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 532 256	1 507 185
= Eigenkapital nach Optionsausübung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 532 256	1 507 185
NAV je Aktie in CHF	232.26	228.48
NAV je Aktie verwässert in CHF	232.26	228.48

[1] Aufgrund verschiedener Einmaleffekte im Steueraufwand (vgl. Erläuterung 19) resultiert im Geschäftsjahr 2019 ein Gewinn exkl. Neubewertung, der höher ausfällt als der Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung.

32. Konsolidierungskreis (Konzerngesellschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei denen 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. 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.
Beteiligungen zwischen 20% und 50%, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt, sowie Anteile an Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) werden nach der Equity-Methode erfasst, siehe Erläuterung 26. Sonstige Beteiligungen werden als Finanzanlagen geführt, siehe Erläuterung 27.

Die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode. Gesellschaften, die Immobilien halten, stellen jedoch häufig keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 dar. Bei einem solchen Erwerb ordnet Mobimo die Erwerbskosten den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage der Fair Values zu. Der Erwerb einer solchen Gesellschaft führt nicht zu einem Goodwill. Nicht beherrschende Anteile 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 nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungsmethode
Mobimo Holding AG	Luzern	153 366		V
BSS&M Real Estate AG	Küsnacht	500	100,00	V
CC Management SA	Genf	4 700	100,00	V
Immobiliengesellschaft Fadmatt AG	Küsnacht	3 260	100,00	V
Kumag AG	Küsnacht	300	100,00	V
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00	V
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00	V
Mobimo AG	Küsnacht	72 000	100,00	V
Mobimo FM Service AG	Küsnacht	100	100,00	V
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,00	V
Mobimo Zürich Nord AG	Küsnacht	100	100,00	V
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	V
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	100,00	V
Promisa SA	Lausanne	100	100,00	V
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Indigo Suisse SA[1]	Lausanne	6 000	50,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,59[2]	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung.
E = Equity-Bewertung, weitere Angaben siehe Erläuterung 26.
nicht kons. = nicht konsolidiert, weitere Angaben siehe Erläuterung 27.

[1] Vormals Parking du Centre SA.
[2] Die Stimmanteile betragen 5%, weshalb Parking Saint-François SA unter den Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen) bilanziert ist.

Erworbene bzw. veräusserte Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurde die Kumag AG erworben. Im Vorjahr wurde die Immobiliengesellschaft Fadmatt AG erworben.

Kumag AG

Am 25. Juli 2019 hat Mobimo 100% der Aktien der Kumag AG übernommen. Es handelt sich dabei um eine Immobiliengesellschaft, welche im Besitz der Liegenschaft Zürich, Letzigraben 114/116 ist. Für diese heutige Gewerbeliegenschaft soll ein Projekt für den Verkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum entwickelt werden. Da die erworbene Gesellschaft nicht die Kriterien eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 erfüllt, stellt der Erwerb keinen Unternehmenszusammenschluss, sondern einen Kauf von Vermögenswerten dar. Die Erwerbskosten wurden den Positionen zugeordnet.

Immobiliengesellschaft Fadmatt AG

Am 22. August 2018 wurden sämtliche 6 520 ausgegebenen und sich im Publikum befindenden Aktien der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG zum Preis von CHF 28 000 je Aktie erworben. Der Übernahmepreis von CHF 181,2 Mio. wurde knapp hälftig in bar und zu über 50% mit 383 377 neuen Aktien entrichtet, die aus dem genehmigten Kapital von Mobimo geschaffen wurden. Das Immobilienportfolio der Gesellschaft umfasst 503 Einheiten (Wohnungen, Reiheneinfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäuser), verteilt auf sieben Standorte in den Kantonen Zürich und Schaffhausen. Da die erworbene Gesellschaft nicht die Kriterien eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 erfüllte, stellte der Erwerb keinen Unternehmenszusammenschluss, sondern einen Kauf von Vermögenswerten dar. Die Erwerbskosten wurden den Positionen zugeordnet.

Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises

Am 27. Juni 2019 hat Mobimo die restlichen 34% der Aktien der BSS&M Real Estate AG, Küsnacht zu einem Übernahmepreis von CHF 9,2 Mio. übernommen und ist somit im Besitz von 100% der Aktien, womit per Bilanzstichtag keine nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital mehr bestehen.

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Immobilien Invest Holding AG, Glarus per 17. Mai 2019 in die LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne fusioniert. Im Vorjahr hatte die Mobimo die restlichen 24,7% der Aktien der Immobilien Invest Holding AG in Glarus übernommen.

33. Bedeutende Aktionäre

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

%	2019	2018
Credit Suisse Funds AG	5,50	3,10
BlackRock, Inc.	4,95	4,99
Pensionskasse des Kantons Zug	3,18	3,18
UBS Fund Management (Switzerland) AG	3,08	3,08
Dimensional Holding Inc.	3,00	3,00

34. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 31. Januar 2020 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 31. März 2020.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2019 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2019 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Wirtschafts-raum[1]	Projekt-beschrieb[2]	Buchwert in TCHF[3]	Baujahr
Arlesheim, Bruggweg 60	NW	offen	7 857	1904
Brugg, Hauptstrasse	NW	offen	2 978	
Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux	W	offen	20 446	
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	BE	offen	6 395	
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	BE	offen	5 819	
Köniz, Niederwangen, Ried Ost[4]	BE	offen	568	
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	BE	offen	1 602	
Maur, Dorfacherstrasse	ZH	offen	8 802	1959
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	Z	78 STWE	16 655	
Oberägeri, Lutisbachweg	Z	offen	40 634	1904/1917
Regensdorf, Watterstrasse	ZH	offen	3 623	
Uster, Berchtoldstrasse	ZH	offen	8 638	
Weggis, Hertensteinstrasse 105	Z	offen	10 673	
Zürich, Allmendstrasse 92 – 96 (Manegg)	ZH	offen	14 713	
14 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte			**149 404**	
Meggen, Gottliebenrain 5/7	Z	36 STWE	17 494	
1 Immobilie im Bau			**17 494**	
Aarau, Parzelle 4 (Torfeld Süd)	NW	92 STWE	74	
Allaman, Chemin des Grangettes 2[5]	W	offen	25 120	1991
Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26[5]	ZH	offen	15 129	1951
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39[5]	ZH	offen	10 970	1955
Regensdorf, Althardstrasse 30[6]	ZH	offen	16 390	1976
Salenstein, Hauptstrasse	O	22 STWE	4 028	
Zürich, Letzigraben 114/116[5]	ZH	offen	17 640	1960
Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	ZH	53 STWE	3 082	
8 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte			**92 434**	
23 Promotionen (Liegenschaften)			**259 332**	

[1] BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 11 bis 13 aufgeführt.
[2] STWE: Stockwerkeigentum.
[3] Angaben per 31.12.2019.
[4] An der Volksabstimmung vom Mai 2019 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Köniz der Abgabe des Lands im Baurecht an Mobimo und eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zugestimmt. Somit wird Mobimo dieses Projekt realisieren können, jedoch sind die genauen Termine noch nicht bekannt.
[5] Umwandlungsobjekte.
[6] Verkauf als Projekt.

	Realisations-zeitraum	Projektstand[3]	Verkaufs-volumen in TCHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag)[3]	Erwerbsdatum	Grundstücks-fläche in m²	Kataster der belasteten Standorte
	offen	in Planung	offen	offen	Mai 2019	3 758	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	4 228	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	21 231	Ja (unbedeutend)
	offen	in Planung	offen	offen	Nov 2018	10 273	Ja (unbedeutend)
	offen	in Planung	offen	offen	Dez 2018	21 407	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	offen	26 751	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	13 080	Ja (unbedeutend)
	offen	in Planung	offen	offen	Dez 2019	3 910	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	2014/2015	15 522	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Okt 2019	24 167	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	12 897	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	4 069	Nein
	offen	im Verkauf	offen	0/1	Mai 2010	3 454	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	März 2015	11 247	Ja (unbedeutend)
						175 994	
	2020/2022	Bauprojekt	48 840	0/36	Juli 2017	5 207	Nein
			48 840			**5 207**	
	2014/2017	im Verkauf	84 183	92/92	Juni 2001	11 105	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	23 213	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Jan 2019	4 846	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Feb 2018	3 722	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Dez 2001	9 355	Nein
	2012/2015	im Verkauf	20 864	18/22	Juli 2016	6 970	Nein
	offen	in Planung	offen	offen	Juli 2019	2 330	Nein
	2008/2011	im Verkauf	166 783	52/53	Mai 2008	1 936	Nein
			271 829			**63 477**	
			320 669			**244 678**	

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschafts-raum[1]	Objekt-beschrieb[2]	Marktwert in TCHF[3]	Baujahr	Renovations-jahr	Bruttorendite in %[4]	Soll-Mietertrag in TCHF[5]
Aarau, Aeschbachweg 6/8	NW	GH	23 370	2018		2,5	586
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	NW	GH	25 280	2012		5,0	1 263
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	NW	GH	26 930	1905/1916/ 1929/1943/ 1954/1974		7,0	1 896
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	ZH	GH/WH	79 430	2014		4,3	3 442
Basel, Lyon-Strasse 40[3]	NW	GH	380	1940		25,8	98
Brugg, Bahnhofstrasse 11	NW	GH	24 940	2005		6,0	1 495
Cham, Brunnmatt 4/6/8	Z	GH/H	38 240	2012		6,0	2 288
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Z	GH	9 670	1990	2007	8,3	804
Dübendorf, Sonnentalstrasse 5	ZH	GH	28 770	1975	2000	6,4	1 839
Dübendorf, Zürichstrasse 98	ZH	GH	22 530	1965	1983	5,8	1 313
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	W	GH/WH	11 100	1910		4,6	512
Horgen, Seestrasse 80	ZH	GH	7 650	1960	2000/2008	6,8	518
Horgen, Seestrasse 82	ZH	P	6 550	2010/2011		4,9	322
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	ZH	GH	45 130	1956	2018	6,4	2 896
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	O	GH	6 200	2007		5,1	318
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	O	GH	53 260	1983/2003	2003	6,8	3 632
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126	O	BR	1 860	n/a		4,3	80
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	Z	P	17 980	1986	2016	4,0	714
Kriens, Sternmatt 6	Z	GH	7 320	1986	2008	7,9	581
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	W	GH	68 530	1962	2013	4,6	3 127
Lausanne, Place de la Gare 4	W	GH	32 670	1961	2000	4,7	1 526
Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	W	GH	64 460	1957		3,3	2 154
Lausanne, Place de l'Europe 6	W	GH/H	6 360	1905	2012	4,8	303
Lausanne, Place de l'Europe 7	W	GH	8 850	1905	2001	4,9	437
Lausanne, Place de l'Europe 8	W	GH	12 260	1911	1989	4,8	588
Lausanne, Place de l'Europe 9	W	GH	25 850	1900	2002	5,0	1 297
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	W	GH	23 800	1904	2002	5,2	1 237
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH[9]	33 920	1932	1992/2011	4,5	1 539
Lausanne, Rue de Genève 17	W	GH	22 470	1884	2002	6,6	1 485
Lausanne, Rue de Genève 23	W	GH	4 570	1915	2005	6,2	282
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	BR	9 180	n/a		5,5	506
Lausanne, Rue de la Vigie 5	W	GH	14 640	1963	1988	5,9	860
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	W	GH	10 280	2017		4,6	471
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	W	GH	8 280	1921	2009	4,3	354
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	W	GH	9 250	1946	1998	5,5	513
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	W	GH	3 420	1918	2004	7,1	242
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH[9]	5 840	1912	2007	5,4	314
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	W	GH	46 740	2013		4,8	2 250
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	W	BR	1 820	n/a		4,3	79
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	W	BR	1 970	n/a		3,7	74
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	W	GH	7 490	1927	2009	4,6	344
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	W	GH	13 640	2008		5,4	735
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	BR	4 830	n/a		4,3	210

[1] NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich. Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 11 bis 13 aufgeführt.
[2] BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.
[3] Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.
[4] Soll-Mietertrag per 31.12.2019 in % vom Marktwert.
[5] Inkl. Baurechtszinsen.

	Leerstand in %[6]	Total nutzbare Fläche in m²	Anteil Büro in %[7]	Anteil Verkauf in %[7]	Anteil Gewerbe in %[7]	Anteil Wohnungen in %[7]	Übrige Nutzungen in %[7]	Leerfläche in %[7]	Eigentum[8]	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m²	Kataster der belasteten Standorte
	4,8	5 697	0,0	0,0	54,4	34,2	11,4	4,9	AE	Okt 2006	3 813	Ja (unbedeutend)
	0,0	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	Juni 2001	2 379	Ja (zu überprüfen)
	0,0	29 615	0,0	0,0	81,9	0,0	18,1	0,0	AE	Juni 2001/ Okt 2006	15 161	Ja (unbedeutend)
	0,0	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	Aug 2011	6 455	Nein
	0,0	2 505	3,4	0,0	17,9	0,0	78,7	49,2	AE	Nov 2015	1 910	Nein
	2,5	4 056	33,1	33,6	20,9	0,0	12,4	0,0	STWE (773/1000)	Juni 2006	2 726	Nein
	1,4	8 259	0,0	24,3	0,0	0,0	75,7	0,0	AE	Juli 2016	7 958	Nein
	23,8	4 377	59,8	15,9	15,1	0,0	9,2	26,4	AE	Mai 2009	4 396	Nein
	2,1	9 374	27,8	0,0	62,6	0,0	9,6	1,9	AE	März/Dez 1999	4 269	Ja (zu überprüfen)
	26,8	9 846	27,9	17,4	26,1	1,1	27,5	25,4	AE	Jan 2000	9 809	Ja (Tankstelle)
	37,0	2 130	14,6	16,6	0,0	68,5	0,3	25,7	AE	Nov 2015	484	Nein
	0,0	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
	2,1	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2005	0	Nein
	10,1	16 318	16,7	0,0	65,9	0,0	17,4	12,5	AE	Nov 2005	10 542	Ja
	0,0	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	April 2007	6 993	Nein
	1,9	17 827	8,5	89,5	0,0	0,0	2,0	2,4	AE	Nov 2006	25 529	Nein
	0,0	2 214	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2006	2 214	Nein
	0,0	129	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Feb 2004	5 028	Nein
	17,0	6 741	0,5	0,0	52,5	0,0	47,0	13,8	AE	Feb 2004	5 625	Nein
	0,0	8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	Mai 2010	12 612	Ja (zu überprüfen)
	5,6	4 795	63,4	0,0	0,0	0,0	36,6	5,4	AE	Nov 2009	630	Nein
	5,4	9 153	67,5	23,9	0,0	1,2	7,4	10,6	AE	Dez 2017	2 105	Nein
	0,0	796	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	519	Ja (unbedeutend)
	0,0	1 429	65,2	8,0	0,0	0,0	26,8	0,0	AE	Nov 2009	550	Ja (unbedeutend)
	0,0	1 688	75,7	24,3	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	743	Ja (unbedeutend)
	0,0	3 512	49,5	26,7	0,0	0,0	23,8	0,0	AE	Nov 2009	1 502	Ja (unbedeutend)
	0,0	4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	0,0	AE	Nov 2009	3 181	Ja (unbedeutend)
	13,8	5 296	12,3	54,2	0,0	20,8	12,7	13,3	AE	Nov 2009	2 636	Ja (unbedeutend)
	12,5	7 105	46,4	31,0	3,0	0,0	19,6	7,9	AE	Nov 2009	3 257	Ja (unbedeutend)
	0,0	2 588	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 056	Ja (unbedeutend)
	0,0	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	6 526	Ja (unbedeutend)
	0,0	3 368	64,3	0,0	5,6	0,0	30,1	0,0	AE	Nov 2009	1 443	Ja (zu überprüfen)
	0,0	1 955	22,1	37,7	0,0	0,0	40,2	0,0	AE	Nov 2009	1 386	Ja (zu überprüfen)
	0,0	2 195	53,3	19,6	0,0	0,0	27,1	0,0	AE	Nov 2009	750	Ja (unbedeutend)
	0,7	2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7	1,7	AE	Nov 2009	1 116	Ja (unbedeutend)
	0,0	978	21,4	0,0	0,0	0,0	78,6	0,0	AE	Nov 2009	466	Ja (zu überprüfen)
	0,0	943	31,8	0,0	0,0	29,8	38,4	0,0	AE	Nov 2009	763	Ja (unbedeutend)
	0,0	7 861	19,2	0,0	0,0	0,0	80,8	0,0	AE	Nov 2009	3 498	Ja
	0,0	867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 092	Ja (unbedeutend)
	0,0	1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 840	Ja (zu überprüfen)
	0,0	1 756	41,2	21,4	0,0	0,0	37,4	0,0	AE	Nov 2009	609	Ja (unbedeutend)
	0,0	2 173	38,0	7,6	0,0	0,0	54,4	0,0	AE	Nov 2009	1 033	Ja (unbedeutend)
	0,0	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	2 750	Ja (unbedeutend)

[6] Leerstand per 31.12.2019 in % vom Soll-Mietertrag.
[7] Angaben per 31.12.2019 in % der total nutzbaren Fläche.
[8] AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.
[9] Anteil Renditeobjekt.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschafts-raum[1]	Objekt-beschrieb[2]	Marktwert in TCHF[3]	Baujahr	Renovations-jahr	Bruttorendite in %[4]	Soll-Mietertrag in TCHF[5]
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	W	GH	17 400	2002		5,7	992
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	W	GH	42 430	2007		4,4	1 869
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	W	GH	21 570	2007		4,7	1 008
Lausanne, Voie du Chariot 3	W	GH	16 610	2008		4,3	711
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	W	GH	37 690	2008		2,3	883
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	W	GH	36 770	2008		4,6	1 708
St. Gallen, Schochengasse 6	O	GH	18 130	1974	2000	6,1	1 114
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	O	GH	5 900	1900	2002/2006	4,6	271
St. Gallen, Wassergasse 42/44	O	GH	16 630	1966	2000	6,2	1 025
St. Gallen, Wassergasse 50/52	O	GH	13 540	1998		6,2	836
Winterthur, Industriestrasse 26	ZH	GH	19 190	1994	2002	8,2	1 576
Zürich, Friedaustrasse 17	ZH	GH	15 370	1968	2013	4,5	688
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	ZH	GH	66 120	1974	2001/2008	4,8	3 163
Zürich, Rautistrasse 12	ZH	GH	21 820	1972	2011	5,8	1 272
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	ZH	GH	14 640	1963/1968/1985	1998	6,3	928
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	ZH	GH/H	123 670	2011		5,7	7 107
59 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			**1 365 190**			**5,2**	**70 678**
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	W	GH	59 500	1962		4,9	2 929
Lausanne, Rue de Genève 19	W	GH	3 550	1893	2002	19,9	705
Lausanne, Rue de Genève 21	W	GH	3 480	1902		22,6	785
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	W	GH	1 230	1963		3,1	38
St. Erhard, Längmatt[3]	Z	GH	4 430	1979		10,3	458
Zürich, Im Tiergarten 7	ZH	WH[9]	22 670	1992	1999	6,6	1 499
6 Entwicklungsliegenschaften			**94 860**			**6,8**	**6 415**

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 1 241 370.**
Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 117 080.**

[1] O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 11 bis 13 aufgeführt.
[2] GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.
[3] Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.
[4] Soll-Mietertrag per 31.12.2019 in % vom Marktwert.
[5] Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in %[6]	Total nutzbare Fläche in m²	Anteil Büro in %[7]	Anteil Verkauf in %[7]	Anteil Gewerbe in %[7]	Anteil Wohnungen in %[7]	Übrige Nutzungen in %[7]	Leerfläche in %[7]	Eigentum[8]	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m²	Kataster der belasteten Standorte
0,0	2 559	48,1	9,5	0,0	20,9	21,5	0,0	AE	Nov 2009	1 096	Ja (unbedeutend)
0,1	6 081	54,9	22,5	0,0	0,0	22,6	4,6	AE	Nov 2009	4 150	Ja (unbedeutend)
0,0	3 369	87,8	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	1 441	Ja (unbedeutend)
0,0	2 074	80,6	9,2	0,0	0,0	10,2	0,0	AE	Nov 2009	993	Ja (unbedeutend)
0,0	2 383	52,2	15,6	0,0	0,0	32,2	0,0	AE	Nov 2009	2 417	Ja (unbedeutend)
0,0	5 049	53,8	16,2	0,0	15,3	14,7	0,0	AE	Nov 2009	2 190	Ja (unbedeutend)
0,5	4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	Feb 2004	1 315	Nein
0,0	1 092	79,1	12,7	0,0	0,0	8,2	0,0	AE	Dez 2004	219	Nein
10,4	3 965	86,3	0,0	0,0	9,3	4,4	12,3	STWE (867/1000)	Feb 2004	1 713	Nein
0,0	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	AE	Feb 2004	1 372	Nein
31,9	11 327	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2	32,4	AE	Okt 1999	3 583	Ja (zu überprüfen)
0,3	2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	0,0	AE	Okt 1998	869	Nein
0,0	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	Nov 1999	1 975	Ja
2,0	6 018	76,7	9,5	4,7	1,3	7,8	2,0	AE	Nov 1999	1 894	Ja (Tankstelle)
9,0	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	8,8	AE	März 2002	2 651	Nein
0,0	21 254	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	STWE (546/1000)	Mai 2008	5 808	Nein
3,8	**308 505**	**33,0**	**14,3**	**18,2**	**5,5**	**29,0**	**5,4**			**204 523**	
6,9	25 614	51,2	8,8	0,3	0,0	39,7	29,7	AE	Mai 2010	12 612	Ja (zu überprüfen)
77,4	3 548	0,3	16,9	1,2	0,0	81,6	60,5	AE	Nov 2009	1 555	Ja (unbedeutend)
96,9	3 551	7,8	1,3	0,0	0,0	90,9	84,3	AE	Nov 2009	1 567	Ja (unbedeutend)
0,0	725	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	662	Ja (zu überprüfen)
54,7	4 405	5,2	0,0	90,8	0,0	4,0	45,8	AE	Okt 2012	5 801	Nein
90,1	6 003	65,6	0,0	0,0	0,0	34,4	84,8	AE	Feb 2014	6 380	Nein
48,5	**43 846**	**40,1**	**8,2**	**9,4**	**0,0**	**42,3**	**45,3**			**28 577**	

[6] Leerstand per 31.12.2019 in % vom Soll-Mietertrag.
[7] Angaben per 31.12.2019 in % der total nutzbaren Fläche.
[8] AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.
[9] Umnutzung in Planung (von Geschäftshaus zu Wohnhaus).

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschafts-raum[1]	Objekt-beschrieb[2]	Marktwert in TCHF	Baujahr	Renovations-jahr	Bruttorendite in %[3]	Soll-Mietertrag in TCHF
Aarau, Aeschbachweg 2	NW	WH/GH	26 380	2018		4,9	1 285
Aarau, Aeschbachweg 12	NW	WH/GH	24 440	2018		4,0	984
Aarau, Buchserstrasse 9/11	NW	WH/GH	20 360	2018		4,4	894
Aarau, Buchserstrasse 15	NW	WH/GH	14 760	2018		4,4	654
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	ZH	WH	31 630	2013		3,8	1 191
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	ZH	WH	56 100	1974/1975	2016/2017	3,3	1 853
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	NW	WH	25 330	1973/1980	1992/2007	3,8	971
Carouge, Rue de la Fontenette 13	W	WH	8 080	1973	2014	4,4	355
Genf, Boulevard de la Cluse 18	W	WH	6 580	1951		4,1	267
Genf, Rue Chandieu 5	W	WH	13 670	1976	2005	4,1	557
Genf, Rue de la Canonnière 11	W	WH	9 070	1951	2005/2010/ 2011/2013	4,5	411
Genf, Rue de la Ferme 6	W	WH	7 250	1900	2008/2010/ 2012/2014	4,4	320
Genf, Rue de la Poterie 34	W	WH	3 770	1895	2012	4,7	176
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	W	WH	4 080	1900	2014	5,0	203
Genf, Rue de Malatrex 30	W	WH	9 760	1951	2012	4,9	481
Genf, Rue de Vermont 9	W	WH	7 660	1969	2014	5,5	420
Genf, Rue des Confessions 9	W	WH	8 520	1923	2013	3,7	311
Genf, Rue des Cordiers 5	W	WH	19 750	1965	2008	4,2	830
Genf, Rue des Photographes 12	W	WH	4 860	1905	2013	4,3	208
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	W	WH	4 370	1950	2010	4,3	186
Genf, Rue du 31 Décembre 35	W	WH	8 490	1956	2014	4,3	369
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	W	WH	6 400	1915	2012	4,4	283
Genf, Rue Schaub 3	W	WH	10 790	1960	2010	4,0	436
Genf, Rue Zurlinden 6	W	WH	12 110	1985	2012	4,4	539
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W	WH/GH	30 110	1895/1906/1907	2004	4,2	1 270
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	W	WH	111 650	2011		3,7	4 137
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	W	WH	5 260	1910/1963	1993	3,7	196
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	W	WH	85 290	2015		3,3	2 835
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	ZH	WH	13 800	1963		3,5	478
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	W	WH	38 960	1964	2012/2014	4,7	1 847
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	ZH	WH	31 850	2008		3,4	1 087
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	ZH	WH	64 240	2015		3,6	2 290
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	NW	WH	35 290	1972	2017	3,9	1 384
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	ZH	WH	13 440	1961	2000	4,3	581
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	ZH	WH	31 560	1950/1972/1973	1990	3,1	974
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonerstrasse 22, 24	ZH	WH[7]	101 470	1964 – 68/ 1991/1997	2017	3,8	3 870
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84; Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	ZH	WH[8]	30 670	1983/1984	2008	3,4	1 045
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	ZH	WH	46 080	2015/2016		3,2	1 497
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	ZH	WH/GH	157 660	2018		3,2	5 116
Zürich, Katzenbachstrasse 239	ZH	WH	6 630	1969		4,4	290
Zürich, Letzigraben 134 – 136	ZH	WH	74 520	2016		3,0	2 256
41 Anlageobjekte Wohnliegenschaften			**1 222 690**			**3,7**	**45 338**

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 937 510.**

[1] NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 11 bis 13 aufgeführt.
[2] GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.
[3] Soll-Mietertrag per 31.12.2019 in % vom Marktwert.

Leerstand in %[4]	Total nutzbare Fläche in m²	1 – 1 ½-Zimmer-Wohnungen	2 – 2 ½-Zimmer-Wohnungen	3 – 3 ½-Zimmer-Wohnungen	4 – 4 ½-Zimmer-Wohnungen	5 (und mehr)-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen in %[5]	Leerfläche in %[5]	Eigentum[6]	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m²	Kataster der belasteten Standorte
6,6	4 090	0	28	21	0	0	49	0,6	1,6	AE	Okt 2006	4 056	Ja (unbedeutend)
5,5	3 813	0	18	21	1	0	40	6,0	8,0	AE	Okt 2006	2 110	Ja (unbedeutend)
37,3	3 524	3	9	12	3	3	30	1,2	41,0	AE	Okt 2006	2 027	Ja (unbedeutend)
18,3	2 658	0	12	8	2	0	22	11,1	20,7	AE	Okt 2006	1 636	Ja (unbedeutend)
0,1	4 706	0	1	15	26	0	42	0,8	0,0	AE	Aug 2011	5 174	Nein
1,6	6 922	0	21	47	21	0	89	0,5	1,4	STWE (966/1000)	Aug 2018	17 342	Nein
1,0	5 226	0	8	18	28	0	54	6,0	1,1	AE	Okt 2007	11 131	Nein
0,0	1 343	1	6	8	3	5	23	0,0	0,0	AE	Nov 2015	230	Nein
5,4	1 013	0	14	5	2	0	21	0,0	3,9	AE	Nov 2015	228	Nein
6,4	1 948	0	0	12	12	2	26	0,0	4,2	AE	Nov 2015	315	Nein
9,1	1 316	1	14	12	1	0	28	0,0	7,6	AE	Nov 2015	248	Nein
8,2	929	5	16	4	0	0	25	2,9	7,5	AE	Nov 2015	272	Nein
0,0	712	2	7	4	2	0	15	0,0	0,0	AE	Nov 2015	242	Nein
0,0	1 064	0	0	6	4	0	10	0,0	0,0	AE	Nov 2015	492	Nein
7,3	1 314	20	10	0	0	0	30	0,0	5,3	AE	Nov 2015	241	Nein
13,5	1 177	10	0	0	6	4	20	0,0	10,2	AE	Nov 2015	426	Nein
13,1	1 409	0	3	15	5	0	23	1,6	8,6	AE	Nov 2015	351	Nein
10,7	2 800	0	0	3	21	3	27	13,9	13,8	AE	Nov 2015	1 157	Nein
0,0	743	1	2	4	1	1	9	6,5	0,0	AE	Nov 2015	188	Nein
10,8	696	0	8	6	1	0	15	0,0	8,0	AE	Nov 2015	234	Nein
4,5	1 644	1	17	0	6	0	24	19,8	3,0	AE	Nov 2015	290	Nein
7,2	847	0	7	3	4	0	14	3,0	8,7	AE	Nov 2015	260	Nein
0,0	1 938	0	0	14	12	1	27	4,1	0,0	AE	Nov 2015	439	Nein
8,4	1 802	0	3	4	8	0	15	18,1	10,8	AE	Nov 2015	437	Nein
4,0	5 002	0	2	5	6	15	28	9,0	2,9	AE	Nov 2009	1 710	Ja (unbedeutend)
4,1	10 288	0	19	55	16	11	101	3,3	4,8	AE	Nov 2009	3 758	Ja (unbedeutend)
0,0	1 100	1	0	0	4	4	9	0,0	0,8	AE	Nov 2009/ April 2013	853	Nein
1,8	8 663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,1	AE	Okt 2012	4 743	Nein
5,4	2 069	2	9	3	5	6	25	0,0	3,2	AE	Aug 2018	2 469	Nein
7,6	6 372	0	0	54	52	0	106	0,0	6,4	AE	Nov 2015	930	Nein
3,1	3 608	1	13	15	10	0	39	0,4	3,2	AE	Dez 2010	3 840	Nein
1,2	8 716	0	16	50	30	0	96	0,0	0,0	AE	Juni 2007	10 551	Nein
3,2	5 520	8	30	0	46	0	84	0,5	1,4	AE	Sept 2006	14 817	Nein
5,6	3 313	6	12	16	11	3	48	1,8	5,3	AE	Aug 2018	5 248	Nein
0,9	3 470	0	20	18	15	0	53	2,0	0,3	AE	Aug 2018	4 466	Nein
2,4	13 924	21	46	48	61	15	191	0,8	0,0	AE	Aug 2018	32 851	Nein
0,7	6 015	0	0	0	18	26	44	0,6	0,0	AE	Aug 2018	9 521	Nein
0,0	5 501	0	8	24	15	6	53	3,8	0,0	AE	Aug 2018	6 831	Nein
0,1	15 682	28	85	75	13	0	201	0,1	0,0	AE	April 2010	8 304	Nein
3,5	1 589	0	5	8	5	0	18	0,0	0,0	AE	März 2008	1 987	Nein
0,4	6 977	0	33	34	5	0	72	2,2	0,0	AE	Sept 2006	5 003	Nein
3,9	**161 443**	**118**	**523**	**688**	**502**	**113**	**1 944**	**2,3**	**3,4**			**167 408**	

[4] Leerstand per 31.12.2019 in % vom Soll-Mietertrag.
[5] Angaben per 31.12.2019 in % der total nutzbaren Fläche.
[6] AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.
[7] Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.
[8] Doppel- und Einfamilienhäuser.

Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum[1]	Objektbeschrieb[2]	Marktwert in TCHF	Baujahr
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	NW	GH	35 180	1975
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	Z	GH/WH	35 690	2019
Kriens, Am Mattenhof 6	Z	WH/GH	14 740	2019
Kriens, Am Mattenhof 8	Z	GH/WH	20 080	2019
Kriens, Am Mattenhof 12/14	Z	GH/WH	71 140	2019
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	Z	GH/H	42 940	2019
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	W	WH	34 280	1925/1926
Lausanne, Rue de la Vigie 3	W	GH	23 300	2019
Zürich, Friesenbergstrasse 75	ZH	GH	66 010	1976
9 Anlageliegenschaften im Bau			**343 360**	

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum[1]	Objektbeschrieb[2]	Buchwert in TCHF[4]	Baujahr
Küsnacht, Seestrasse 59[4]	ZH	GH	9 014	2006
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH[5]	2 732	1932
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH[5]	473	1912
3 Liegenschaften[6]			**12 219**	

Angaben zu den bedeutenden Beteiligungen

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum[1]	Objektbeschrieb[2]	Marktwert in TCHF	Baujahr
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	P	34 275	2002
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	Multiplexkino	9 068	2003
2 Liegenschaften aus Beteiligungen			**43 343**	

[1] NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 11 bis 13 aufgeführt.
[2] GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.
[3] AE: Alleineigentum.
[4] Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten bzw. ohne die unter der Rubrik Selbst genutzte Liegenschaften bilanzierten Mieterausbauten in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht (vgl. Erläuterung 24).
[5] Anteil selbst genutzt.
[6] Der Soll-Mietertrag der selbst genutzten Liegenschaften beträgt im Wirtschaftsraum Zürich TCHF 1 020 und im Wirtschaftsraum Westschweiz TCHF 226.

Realisations-zeitraum	Total nutzbare Fläche in m²	Eigentum[3]	Erwerbs-datum	Grundstücks-fläche in m²	Kataster der belasteten Standorte
2018/2019	13 352	AE	März 2004	5 675	Nein
2016/2019	7 729	AE	März 2005/Feb 2013	2 828	Nein
2016/2019	2 681	AE	März 2005/Feb 2013	1 699	Nein
2016/2019	4 839	AE	März 2005/Feb 2013	1 995	Nein
2016/2019	13 521	AE	März 2005/Feb 2013	4 629	Nein
2016/2019	9 481	AE	März 2005/Feb 2013	3 295	Nein
2018/2020	7 231	AE	April 2013	5 246	Nein
2018/2019	4 646	AE	Nov 2009	1 567	Ja (zu überprüfen)
2019/2020	16 710	AE	Feb 2014	5 152	Nein
	80 190			**32 086**	

Renovationsjahr	Total nutzbare Fläche in m²	Eigentum[3]	Erwerbs-datum	Grundstücks-fläche in m²	Kataster der belasteten Standorte
	2 046	AE	Sept 2002	2 125	Nein
1992/2011	632	AE	Nov 2009	3 343	Ja (unbedeutend)
2007	170	AE	Nov 2009	850	Ja (unbedeutend)
	2 848			**6 318**	

Renovationsjahr	Total nutzbare Fläche in m²	Eigentum	Erwerbs-datum	Grundstücks-fläche in m²	Kataster der belasteten Standorte
	25 808	Miteigentum 50%	Nov 2009	0	Ja (unbedeutend)
	5 519	Miteigentum 40%	Nov 2009	0	Ja (unbedeutend)
	31 327				

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 50 bis 117) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr 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.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Bewertung der Anlageliegenschaften

Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

KPMG

Bewertung der Anlageliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Anlageliegenschaften im Betrag von TCHF 3‘028‘240 bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2019 folgende Verkehrswerte bzw. Fair Values auf (in TCHF):

- Geschäftsliegenschaften 1‘366‘910
- Wohnliegenschaften 1‘222‘690
- Entwicklungsliegenschaften 95‘280
- Anlageliegenschaften im Bau 343‘360

Die Anlageliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet.

Die jährliche Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt durch externe Schätzungsexperten. Die mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Verkehrswertschätzungen werden, in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontsatz, wesentlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements beeinflusst.

Derzeit kann zudem am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass aufgrund des aktuellen Negativzinsumfeldes institutionelle Anleger infolge ihres Anlagenotstandes Wohnliegenschaften an guten Lagen teils zu sehr tiefen Renditen kaufen. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von der letzten Verkehrswertschätzung abweicht.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit der externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben an den Bewertungsbesprechungen mit den externen Schätzungsexperten teilgenommen und Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Parameter (namentlich Diskontierungs-/ Kapitalisierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, Erstellungs- und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unserer Markteinschätzungen;
- Kritische Beurteilung der offengelegten Sensitivitäten der Fair Values der Anlageliegenschaften auf eine Veränderung der Inputfaktoren (insbesondere Diskontierungs-/ Kapitalisierungszinssatz).

Weitere Informationen zu der Bewertung der Anlageliegenschaften sind im Anhang der Konzernrechnung Nr. 5 auf den Seiten 65 bis 71 und in dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang Lasalle AG auf den Seiten 124 bis 125 enthalten.

Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

Prüfungssachverhalt

Die Bilanzpositionen Promotion (Liegenschaften) im Betrag von TCHF 259‘332 und die Vertragsvermögenswerte bzw. -verbindlichkeiten im Betrag von TCHF 15‘854 bzw. TCHF 5‘297 bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und werden unter dem Titel Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) im Anhang der Konzernrechnung ab Seite 73 erläutert.

Promotion (Liegenschaften)

Unter dieser Bilanzposition werden Bauland, Entwicklungs-, Umwandlungs- und Neubauprojekte sowie fertig erstellte Immobilien subsumiert, bei denen ein Verkauf an Dritte geplant ist. Es bestehen noch keine Verträge mit Kunden. Die Promotion (Liegenschaften) werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der Endverlust sofort zurückgestellt.

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten

Forderungen aus beurkundeten und somit rechtlich durchsetzbaren Verträgen aus Landverkäufen, aus Umwandlungs- und Neubauobjekten sowie aus Entwicklungsdienstleistungen für Dritte, die aus der Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Projekt bzw. Leistungsfortschrittes nach IFRS 15 resultieren, werden nach dem Nettoprinzip in den Vertragsvermögenswerten bzw. -verbindlichkeiten bilanziert. Für jedes Projekt werden die entsprechenden Forderungen mit den fälligen Anzahlungen verrechnet.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Die Bewertung der Promotion (Liegenschaften) wird durch Annahmen und Schätzungen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten und die zukünftige Marktentwicklung beeinflusst.

Bei den Vertragsvermögenswerten und -verbindlichkeiten muss nebst den Gesamtbaukosten pro Projekt auch der Projekt- bzw. Leistungsfortschritt eingeschätzt werden.

Bei sämtlichen Projekten muss beurteilt werden, ob der Umsatz zeitpunkt- oder zeitraumbezogen erfasst werden soll.

Unsere Vorgehensweise

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Kostenerfassung auf ausgewählten Projekten hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung;
- Identifikation von Abweichungen zwischen den Investitionsrechnungen und den Projektabrechnungen sowie kritische Beurteilung dieser Abweichungen durch Befragungen der Projektleiter und Abstimmen der effektiven Kosten mit Bauabrechnungen;
- Analyse der Werthaltigkeit durch Einsichtnahme in die letzten abgeschlossenen Verkaufsverträge sowie durch Gegenüberstellung der zukünftig zu erwartenden Kosten, der bereits aktivierten Kosten und der erwarteten Verkaufserlöse der verbleibenden Objekte;

Bei Projekten, bei denen der Umsatz über einen Zeitraum erfasst wird, wurden zusätzlich folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung, ob die Kriterien von IFRS 15 für eine Umsatzerfassung über einen Zeitraum erfüllt sind;
- Nachvollzug und Plausibilisierung des Projekt bzw. Leistungsfortschrittes anhand der tatsächlichen Baukosten und den zukünftig allfallenden Kosten sowie aufgrund von Befragungen der Projektleiter und des Managements;
- Überprüfung, ob der Verkaufspreis mit der Projektabrechnung und dem Zahlungseingang übereinstimmt;
- Rechnerische Nachprüfung der Projektkalkulation.

Weitere Informationen zu der Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) sind im Anhang der Konzernrechnung Nr. 7 bis Nr. 9 auf den Seiten 73 bis 77 enthalten.

KPMG

Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2019 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 198‘948.

Latente Steuern werden 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. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Anlageliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten und die Fair Values der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden (z.B. Verkehrswert vor 20 Jahren bei Zürcher Liegenschaften). In Kantonen mit separater Grundstücksgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, welche die Strategie der Mobimo wiederspiegelt.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Anlageliegenschaften unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der latenten Steuerverbindlichkeiten;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir zudem unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Fair Values mit der Verkehrswertschätzung und Abstimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Managements;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern;
- Kritische Beurteilung der individuell geschätzten Resthaltedauer der Liegenschaft hinsichtlich der Strategiekonformität durch Einsichtnahme in die Protokolle des Immobilienausschusses.

Weitere Informationen zu den latenten Steuerverbindlichkeiten sind im Anhang der Konzernrechnung in der Erläuterung Nr. 19 auf den Seiten 94 bis 96 enthalten.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung, des Vergütungsberichtes und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.

— beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 6. Februar 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG

Auftrag

Im Auftrag der Mobimo Holding AG wurden zum Zweck ihrer Rechnungslegung die durch die Konzerngesellschaften der Mobimo-Gruppe («Mobimo») gehaltenen Anlageliegenschaften von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2019 zum Marktwert bewertet. Als Anlageliegenschaften bewertet wurden sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltenen Liegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau). Nicht bewertet wurden die Promotionsliegenschaften.

Bewertungsstandards

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, 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 entsprechen dem Fair Value, wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

Definition des Fair Value

Der Fair Value ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer in einem geordneten Geschäftsvorfall unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis). Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, auf den sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend dem Paragrafen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, sodass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswerts maximiert.

Umsetzung des Fair Value

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 deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair-Value-Bewertung berücksichtigt.

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

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Anlageliegenschaften von Mobimo erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern. Darauf aufbauend kommen angepasste Level-2-Inputparameter zur Anwendung (z.B. Marktmieten, Betriebs- und Unterhaltskosten, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Value zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird.

Bewertungsmethode

JLL bewertet die Renditeliegenschaften der Mobimo Holding AG mit der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger

Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer zehnjährigen Bundesobligation, und beinhaltet einen spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Für Bewertungen von Liegenschaften im Bau kann das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Die Kosten umfassen den Rückbau einer allfällig vorhandenen Altbausubstanz, die Schaffung infrastruktureller Anforderungen, die Baukosten und Baunebenkosten sowie Kosten für die Finanzierung des Projekts. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung, unter zusätzlicher Rücksichtnahme des Risikos und des Zeiteffekts, verbleibt ein Residuum, welches den wirtschaftlich vertretbaren Betrag zum Ankauf des Projekts darstellt.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind JLL 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.

Im Rahmen der Wiederbewertungen ist eine rollierende Besichtigung der Anlageliegenschaften mindestens alle drei Jahre geplant. Zusätzlich werden Liegenschaften, bei welchen gegenüber dem Vorjahr wesentliche Veränderungen vorliegen (z.B. nach Beendigung grösserer Renovationen), nach Absprache mit Mobimo besichtigt.

JLL bestätigt, sämtliche Liegenschaften im Verlauf der letzten drei Jahre besichtigt zu haben.

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL den Marktwert per 31. Dezember 2019 der insgesamt 115 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

Anlageklasse	Anzahl	Marktwert
Bestandesliegenschaften Geschäft	59	CHF 1 365 190 000
Entwicklungsliegenschaften	6	CHF 94 860 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	41	CHF 1 222 690 000
Liegenschaften im Bau	9	CHF 343 360 000
Total Anlageliegenschaften	**115**	**CHF 3 026 100 000**

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten:
Drei Milliarden sechsundzwanzig Millionen einhunderttausend Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1.1.2019 bis 31.12.2019 wurde die folgende Geschäftsliegenschaft veräussert:

› Treichlerstrasse 10, Dolderstrasse 16, Zürich

Im gleichen Zeitraum wurden die Liegenschaften Avenue d'Ouchy 70, Avenue d'Ouchy 76, Place de la Navigation 2, Lausanne in eine Liegenschaft zusammengefasst. Zudem wurde die Liegenschaft Baufeld 2 (Torfeld Süd), Aarau in die fünf Liegenschaften Aeschbachweg 2, Aeschbachweg 12, Buchserstrasse 9/11, Buchserstrasse 15 und Aeschbachweg 6/8, Aarau aufgeteilt.

Die Liegenschaften Aeschbachweg 2, Aeschbachweg 12, Buchserstrasse 9/11, Buchserstrasse 15, Aarau wurden aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen überführt. Die Liegenschaften Aeschbachweg 6/8, Aarau und Seestrasse 93, Horgen wurden aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Geschäft überführt. Die Liegenschaft Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33, Lausanne wurde aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften Geschäft übertragen. Die Liegenschaft Längmatt 3, St. Erhard wurde aus den Promotionsliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften überführt. Die Liegenschaft Brunnmatt 4/6/8, Cham wurde aus den Promotionsliegenschaften in die Anlageliegenschaften Geschäft überführt.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der durch die Konzerngesellschaften der Mobimo Holding AG gehaltenen Liegenschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG
Zürich, 13. Januar 2020

Jan P. Eckert, MRICS
CEO Schweiz

Daniel Macht, MRICS
Senior Vice President

Anhang: Bewertungsmodell und -annahmen

Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zweiphasenmodell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Soll-Mieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraums wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exit-Wert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und des diskontierten Residualwerts.

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Der für die Wertermittlung verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise die einer zehnjährigen Bundesobligation, erhöht um einen spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objekts auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten wie folgt differenziert:

Anlageklasse	Inputfaktoren	Minimum	Gewichteter Durchschnitt	Maximum
	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,7%	4,2%	6,2%
Bestandesliegenschaften Geschäft	Kapitalisierungszinssatz (real)	3,2%	3,7%	5,7%
	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,6%	4,2%	5,5%
Entwicklungsliegenschaften	Kapitalisierungszinssatz (real)	3,1%	3,7%	5,0%
	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,0%	3,3%	3,6%
Bestandesliegenschaften Wohnen	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,5%	2,8%	3,1%
	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,4%	4,2%	4,6%
Liegenschaften im Bau	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,9%	3,7%	4,1%
	Diskontierungszinssatz (nominal)	**3,0%**	**3,8%**	**6,2%**
Total Anlageliegenschaften	**Kapitalisierungszinssatz (real)**	**2,5%**	**3,3%**	**5,7%**

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 31. Dezember 2019. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Soll-Mieteinnahmen geschätzt. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Bei der Festsetzung des erforderlichen Zeitbedarfs für die Realisierung der Marktmieten werden lokale Gesetzgebungen (LDTR, LPPPL) sowie das Einspracherisiko der neuen Mieter zur Mietzinsänderung berücksichtigt, ohne diese jedoch detailliert zu modellieren. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien-Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung.

Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging JLL in den ersten zehn Jahren sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0,50% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet.

Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen sechs und zwölf Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandsrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstands berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können, oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstands vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen, der eigentümerseitigen Budgets über die Bewirtschaftungskosten sowie mit Hilfe von Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während des DCF-Betrachtungszeitraums von zehn Jahren berücksichtigten Investitionen basieren unter anderem auf Schätzungen der Eigentümerschaft sowie der Verwaltung, welche im Vorfeld von JLL plausibilisiert wurden.

Die zur Ermittlung des Exit-Werts langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen («Capex») werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exit-Jahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

Bewertungsgrundlagen bei Liegenschaften im Bau

Als Grundlage für die Bestimmung des Marktwerts der Liegenschaften im Bau stellt Mobimo Investitionsrechnungen sowie diverse Projektunterlagen zur Verfügung, welche Auskunft zum Projektstand (Stand Ausführung, Stand Vermietung), zu den aufgelaufenen und den voraussichtlich noch anfallenden Projektentwicklungs- und Baukosten sowie zu den Terminen (voraussichtlicher Fertigstellungstermin) geben. Die Unterlagen werden von JLL auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt.

Bilanz

TCHF	Erläuterungen	2019	2018
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		8 291	9 569
Übrige kurzfristige Forderungen – Dritte		0	829
Übrige kurzfristige Forderungen – Beteiligungen		9 377	10 670
Aktive Rechnungsabgrenzungen – Dritte		116	104
Total Umlaufvermögen		**17 784**	**21 172**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
› Darlehen – Beteiligungen		929 776	953 200
Beteiligungen	2	565 545	543 436
Total Anlagevermögen		**1 495 320**	**1 496 635**
Total Aktiven		**1 513 104**	**1 517 808**

TCHF	Erläuterungen	2019	2018
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte		270	342
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Dritte		784	382
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Beteiligungen		0	415
Passive Rechnungsabgrenzungen – Dritte		5 401	5 429
Passive Rechnungsabgrenzungen – Organe		85	85
Total kurzfristiges Fremdkapital		**6 540**	**6 653**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihen	3	730 000	730 000
Total langfristiges Fremdkapital		**730 000**	**730 000**
Total Fremdkapital		**736 540**	**736 653**
Eigenkapital	4		
Aktienkapital		154 476	154 476
Gesetzliche Kapitalreserve			
› Reserve aus Kapitaleinlagen		18 765	84 747
Gesetzliche Gewinnreserven			
› Allgemeine gesetzliche Reserven		45 799	45 799
Freiwillige Gewinnreserven			
Bilanzgewinn			
› Gewinnvortrag		497 349	432 831
› Jahresgewinn		61 286	64 518
Eigene Aktien		–1 110	–1 216
Total Eigenkapital		**776 565**	**781 155**
Total Passiven		**1 513 104**	**1 517 808**

Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2019	2018
Beteiligungsertrag		58 000	60 600
Ertrag aus Kostenverrechnung – Beteiligungen		1 944	2 639
Finanzertrag – Beteiligungen		14 105	16 498
Finanzertrag – Dritte		5	41
Total Erträge		**74 053**	**79 778**
Personalaufwand	5	–1 129	–1 301
Verwaltungsaufwand – Dritte		–1 953	–2 722
Zinsaufwand Anleihen		–9 093	–10 668
Übriger Finanzaufwand – Dritte		–108	–110
Direkte Steuern		–484	–460
Total Aufwand		**–12 767**	**–15 261**
Jahresgewinn		**61 286**	**64 518**

Anhang zur Jahresrechnung

1. Allgemein

Die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, mit Sitz in Luzern, wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind jeweils direkt am Anfang der Erläuterung, die den Sachverhalt behandelt, aufgeführt.

Die Mobimo Holding AG erstellt eine Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Daher enthält diese Jahresrechnung weder zusätzliche Angaben noch eine Geldflussrechnung oder einen Lagebericht. Alle Beträge sind, falls nicht anders deklariert, in Tausend Schweizer Franken (TCHF) ausgewiesen. Durch Rundungen können Summen bzw. Totale aufgelisteter Einzelpositionen grösser oder kleiner als 100% sein.

2. Beteiligungen

Name	Sitz	Aktienkapital 2019 in TCHF	Beteiligungsquote in %	Aktienkapital 2018 in TCHF	Beteiligungsquote in %
Direkt gehaltene Beteiligungen					
Mobimo AG	Küsnacht	72 000	100,0	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
Mobimo FM Service AG	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,0	12 000	100,0
Immobilien Invest Holding AG[1]	Glarus	n/a	n/a	150	100,0
Immobiliengesellschaft Fadmatt AG	Küsnacht	3 260	100,0	3 260	100,0
BSS&M Real Estate AG[2]	Küsnacht	500	100,0	500	66,0
Kumag AG[3]	Küsnacht	300	100,0	n/a	n/a
Indirekt gehaltene Beteiligungen					
Mobimo Zürich Nord AG	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,0	2 000	100,0
Promisa SA	Lausanne	100	100,0	100	100,0
CC Management SA	Genf	4 700	100,0	4 700	100,0
O4Real SA	Lausanne	1 000	100,0	1 000	100,0
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	100,0	50	100,0
Indigo Suisse SA	Lausanne	6 000	50,0	6 000	50,0
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,0	2 000	40,0

[1] Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Immobilien Invest Holding AG, Glarus per 17. Mai 2019 in die LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne fusioniert.
[2] Am 27. Juni 2019 hat Mobimo 34% der Aktien der BSS&M Real Estate AG, Küsnacht zu einem Übernahmepreis von rund CHF 9,2 Mio. übernommen und ist somit im Besitz von 100% der Aktien, womit per Bilanzstichtag keine nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital mehr bestehen.
[3] Am 25. Juli 2019 wurden sämtliche Aktien der Kumag AG, Zürich übernommen.

Für weiterführende Informationen zu den Konzerngesellschaften siehe auch Erläuterung 32 der Konzernrechnung.

3. Anleihen

Rechnungslegungsgrundsätze
Anleihen werden zum Nominalwert bilanziert. Bei Ausgabe anfallende Emissionskosten werden mit einem allfälligen Agio verrechnet und ein positiver Verrechnungsüberschuss wird als passive Rechnungabgrenzung bilanziert, während ein negativer Verrechnungsüberschuss der Erfolgsrechnung belastet wird. Der passivierte Verrechnungsüberschuss wird über die Restlaufzeit der Anleihe amortisiert.

Am 19. Mai 2014 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 200 Mio. mit Laufzeit bis zum 19. Mai 2021 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,625%.
Am 16. September 2014 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 150 Mio. mit Laufzeit bis zum 16. September 2024 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,875%.
Am 20. März 2017 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 225 Mio. mit Laufzeit bis zum 20. März 2026 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,75%.
Am 2. Oktober 2018 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 155 Mio. mit Laufzeit bis zum 2. Oktober 2023 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,875%.

4. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze
Eigene Aktien
Eigene Aktien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird für die Ermittlung der abgehenden Buchwerte das FIFO-Prinzip («First-in first-out»-Prinzip) angewandt.

Aktienkapital

Per 31. Dezember 2019 beträgt das Aktienkapital CHF 154,5 Mio. und setzt sich aus 6 601 547 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 23.40 zusammen. Alle ausstehenden Aktien, die dem Gesamtbestand an Aktien ohne eigene Aktien entsprechen, sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft. Im Berichtsjahr hat sich das Aktienkapital nicht verändert.
Im Vorjahr wurde eine Nennwertreduktion von CHF 34,8 Mio. (CHF 5.60 pro Aktie, 6 218 170 Aktien) vorgenommen. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG wurden im August 2018 383 377 neue Aktien im Rahmen einer genehmigten Kapitalerhöhung ausgegeben, wodurch das Aktienkapital um CHF 9,0 Mio. und die Kapitaleinlagereserven um CHF 84,6 Mio. anstiegen. Mit diesen neu ausgegebenen Aktien wurde ein Teil des Kaufpreises beglichen.

Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2019 hält die Gesellschaft 4 382 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 4 933 insgesamt 1 050 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 285.70 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 1 601 Aktien abgegeben.

Kapitaleinlagereserven

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 10.00 pro Aktie beschlossen. Am 8. April 2019 wurden CHF 10.00 pro Aktie als Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen ausbezahlt.

5. Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte

Rechnungslegungsgrundsätze
Für die Ermittlung der Anzahl Aktien, die einem Verwaltungsrat als Vergütung zustehen, wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Der Wert der zugeteilten Aktien wird als Personalaufwand der Erfolgsrechnung belastet, während die Differenz zwischen Börsenkurs und dem Buchwert nach dem FIFO-Prinzip dieser Aktien im Finanzergebnis erfasst wird.

Im Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat keine Aktien abgegeben. Im Vorjahr wurden Aktien im Wert von TCHF 30 als Entschädigung abgegeben. Für weiterführende Informationen siehe auch Erläuterung 18 in der Konzernrechnung

6. Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehender Personen

Per 31. Dezember 2019 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive ihnen nahestehender Personen:

Name, Funktion	Anzahl Aktien ausgegebene	Anzahl Aktien beschlossene	Total 2019	Total 2018
VR	**18 622**	**0**	**18 622**	**21 467**
Peter Schaub, Präsident VR	120	0	120	120
Daniel Crausaz, VR	1 947	0	1 947	2 087
Christoph Caviezel, VR	6 512	0	6 512	n/a
Brian Fischer, VR	1 066	0	1 066	1 915
Bernard Guillelmon, VR	3 846	0	3 846	5 711
Wilhelm Hansen, VR	5 121	0	5 121	5 121
Bernadette Koch, VR	10	0	10	n/a
Peter Barandun, VR	n/a	n/a	n/a	668
Georges Theiler, Ex-Präsident VR	n/a	n/a	n/a	5 845
Geschäftsleitung	**8 929**	**1 058**	**9 987**	**24 475**
Daniel Ducrey, CEO	0	265	265	n/a
Manuel Itten, CFO	6 129	240	6 369	7 511
Christoph Egli, Leiter Bewirtschaftung und Arealmanagement	0	53	53	n/a
Vinzenz Manser, Leiter Realisierung	999	156	1 155	1 002
Marc Pointet, Leiter Suisse romande	1 602	188	1 790	1 607
Marco Tondel, Leiter Entwicklung	199	156	355	202
Christoph Caviezel, Ex-CEO	n/a	n/a	n/a	10 524
Thomas Stauber, Ex-Leiter Immobilien	n/a	n/a	n/a	3 629

Christoph Caviezel hat im Frühjahr 2019 die operative Führung beendet und wurde anlässlich der Generalversammlung vom 2. April 2019 in den Verwaltungsrat gewählt. Daniel Ducrey hat die Nachfolge am Tag nach der Generalversammlung übernommen.
Georges Theiler und Peter Barandun schieden per 2. April 2019 aus dem Verwaltungsrat aus. Peter Schaub, bisher Vizepräsident, wurde zum neuen Präsidenten des Verwaltungsrats gewählt, während Bernadette Koch neu in den Verwaltungsrat gewählt wurde.
Thomas Stauber schied per 31. Juli 2019 aus der Geschäftsleitung aus, während Christoph Egli seit 1. August 2019 Mitglied der Geschäftsleitung ist.

Die beschlossene Anzahl Aktien aus der Erfolgsbeteiligung der Geschäftsleitung basiert auf der Annahme, dass eine Quote von 50% gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

7. Bedeutende Aktionäre

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

%	31.12.2019	31.12.2018
Credit Suisse Funds AG	5,50	3,10
BlackRock, Inc.	4,95	4,99
Pensionskasse des Kantons Zug	3,18	3,18
UBS Fund Management (Switzerland) AG	3,08	3,08
Dimensional Holding Inc.	3,00	3,00

8. Vollzeitstellen

Die Mobimo Holding AG hat als Holdinggesellschaft keine Angestellten.

9. Eventualverbindlichkeiten

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der CC Management SA, Mobimo FM Service AG (vormals FM Service & Dienstleistungs AG), LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo Management AG, Mobimo Zürich Nord AG, O4Real AG, Petit Mont-Riond SA, Promisa SA und der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG eine Mehrwertsteuergruppe. Ab 1. Januar 2020 sind die Gesellschaften Kumag AG und BSS&M Real Estate AG Teil der Mehrwertsteuergruppe der Mobimo Holding AG. Für die aus der Mehrwertsteuergruppe entstehenden Schulden haftet die Mobimo Holding AG solidarisch.
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.
Für ein Projekt der Mobimo Zürich Nord AG haftet die Mobimo Holding AG als Solidarschuldnerin für sämtliche bestehenden oder entstehenden Verpflichtungen dieser Gesellschaft.
Mobimo Holding AG hat im Rahmen des Kaufs der Dual Gruppe eine Garantie für die Tochtergesellschaft LO Holding Lausanne-Ouchy SA abgegeben. Diese Garantie deckt allfällige zukünftige Forderungen aus dem Kauf bis zu einer Höhe von maximal CHF 1,7 Mio.

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

TCHF	2019	2018
Gewinnvortrag	497 349	432 831
Jahresgewinn	61 286	64 518
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	0	66 015
Bilanzgewinn	**558 634**	**563 364**
Eigene Aktien	–1 110	–1 216
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**557 524**	**562 148**
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	0	66 015
Vortrag auf neue Rechnung	558 634	497 349
Total beantragte Gewinnverwendung	**558 634**	**563 364**
Eigene Aktien	–1 110	–1 216
Beantragte Gewinnverwendung abzüglich eigener Aktien	**557 524**	**562 148**
Total Dividende	0	66 015
./. Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	0	–66 015

Der Verwaltungsrat plant an der kommenden Generalversammlung vom 31. März 2020 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion zu beantragen. Die Ausschüttung wird nach Abschluss des Kapitalherabsetzungsverfahrens voraussichtlich Ende Juni erfolgen.

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 128 bis 134) für das am 31. Dezember 2019 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

— beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

— schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 6. Februar 2020

EPRA-Performance-Kennzahlen

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise 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 je Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie		**Einheit**	**2019**	**2018**
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		**TCHF**	**103 161**	**90 623**
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	–51 547	–41 965
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	–6 376	–29 026
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	15 631	21 867
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	–1 339	1 753
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	–1 029	–3 257
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	1 692	9 435
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x)	Nicht beherrschende Anteile auf oben stehende Positionen	TCHF	0	0
EPRA-Gewinn		**TCHF**	**60 194**	**49 430**
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			6 597 864	6 353 960
EPRA-Gewinn je Aktie		**CHF**	**9.12**	**7.78**

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

B EPRA Net Asset Value		Einheit	31.12.2019	31.12.2018
NAV gemäss Konzernrechnung		**TCHF**	**1 532 256**	**1 507 185**
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		TCHF	0	0
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		**TCHF**	**1 532 256**	**1 507 185**
Zuzüglich				
(i.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	25 407	24 597
(ii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	2 894	4 547
Abzüglich				
(iv)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	32 646	27 353
(v.a)	Latente Steuern	TCHF	200 790	199 772
(v.b)	Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		TCHF	2 429	2 438
EPRA NAV		**TCHF**	**1 796 422**	**1 765 892**
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 597 165	6 596 614
EPRA NAV je Aktie		**CHF**	**272.30**	**267.70**

C Triple Net Asset Value (NNNAV)		Einheit	31.12.2019	31.12.2018
EPRA NAV		**TCHF**	**1 796 422**	**1 765 892**
(i)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	–32 646	–27 353
(ii)	Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	–78 274	–61 902
(iii)	Latente Steuern	TCHF	–204 778	–201 365
EPRA NNNAV		**TCHF**	**1 480 724**	**1 475 271**
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 597 165	6 596 614
EPRA NNNAV je Aktie		**CHF**	**224.45**	**223.64**

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

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	Einheit	31.12.2019	31.12.2018
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	3 026 100	2 870 070
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	43 343	42 896
Promotionen	TCHF	259 332	194 861
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	–396 943	–348 037
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	**TCHF**	**2 931 833**	**2 759 790**
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	**TCHF**	**2 931 833**	**2 759 790**
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	127 508	125 404
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	–17 247	–20 336
Annualisierter Netto-Mietertrag	**TCHF**	**110 261**	**105 067**
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF	0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	**TCHF**	**110 261**	**105 067**
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	**%**	**3,8**	**3,8**
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	**%**	**3,8**	**3,8**

E EPRA-Leerstandsquote	Einheit	31.12.2019	31.12.2018
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	4 449	3 069
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	116 016	106 078
EPRA-Leerstandsquote	**%**	**3,8**	**2,9**

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

F EPRA-Kostenkennzahlen	Einheit	2019	2018
EPRA-Kosten			
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung			
› Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	TCHF	13 814	15 484
› Personalaufwand	TCHF	8 915	8 599
› Betriebs- und Verwaltungsaufwand	TCHF	3 293	2 369
EPRA-Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten)	**TCHF**	**26 021**	**26 452**
Direkte Leerstandskosten	TCHF	2 663	3 749
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)	**TCHF**	**23 359**	**22 703**
EPRA-Mieteinnahmen			
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete	TCHF	103 916	98 292
Bruttomieteinnahmen	**TCHF**	**103 916**	**98 292**
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten)	**%**	**25,0**	**26,9**
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	**%**	**22,5**	**23,1**

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

5-Jahres-Übersicht

	Einheit	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung in %
Ertragslage							
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	94,1	96,2	94,1	94,0	106,7	13,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	5,5	23,9	24,7	6,2	3,0	–51,3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	63,8	34,9	27,5	29,0	6,4	–78,0
EBIT	CHF Mio.	170,4	200,3	142,3	133,6	134,0	0,3
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	135,7	119,6	115,0	91,7	82,5	–10,0
Steueraufwand	CHF Mio.	–34,1	–15,1	–24,4	–19,4	–5,1	–73,6
Gewinn	CHF Mio.	105,0	159,4	91,5	90,3	103,1	14,2
Gewinn[1]	CHF Mio.	103,9	158,7	91,6	90,6	103,2	13,8
Gewinn exkl. Neubewertung[1]	CHF Mio.	78,6	99,4	71,9	59,2	61,7	4,3
Finanz- und Vermögenslage							
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 467,7	2 502,7	2 642,8	2 931,4	3 093,8	5,5
Umlaufvermögen	CHF Mio.	485,2	529,0	552,9	433,7	357,0	–17,7
Eigenkapital am 31.12.	CHF Mio.	1 264,7	1 366,3	1 399,1	1 513,5	1 532,3	1,2
Eigenkapitalquote	%	42,8	45,1	43,8	45,0	44,4	–1,3
Fremdkapital	CHF Mio.	1 688,2	1 665,4	1 796,6	1 851,7	1 918,5	3,6
› kurzfristig	CHF Mio.	138,3	203,2	288,5	165,9	258,1	55,6
› langfristig	CHF Mio.	1 549,9	1 462,2	1 508,1	1 685,7	1 660,4	–1,5
Kennzahlen zur Aktie							
Gewinn je Aktie	CHF	16.72	25.52	14.74	14.26	15.64	9,7
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	12.65	15.99	11.56	9.32	9.35	0,3
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	202.45	217.33	222.58	228.48	232.26	1,7
Ausschüttungsrendite	%	4,5	3,9	3,8	4,3	3,5	–18,6
Ausschüttungsquote	%	59,8	39,2	67,8	70,1	63,9	–8,8
Jahresendkurs	CHF	222.70	254.75	261.50	234.00	288.50	23,3
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	11 638	10 035	7 516	7 439	11 256	51,3
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 904,5	23,3
Börsenkurs – Höchst	CHF	229.40	254.75	279.25	268.00	291.50	8,8
Börsenkurs – Tiefst	CHF	190.50	206.10	250.25	217.00	234.00	7,8
Kennzahlen zum Portfolio							
Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 654,6	2 765,6	2 799,1	3 077,9	3 297,7	7,1
› Anlageobjekte[2]	CHF Mio.	2 132,4	2 111,5	2 111,6	2 318,1	2 600,1	12,2
› Entwicklungsobjekte[3]	CHF Mio.	522,2	654,1	687,5	759,8	697,6	–8,2
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,4	5,3	5,1	4,6	4,5	–2,2
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,3	4,1	4,0	3,7	3,7	0,0
Leerstandsquote	%	4,7	4,8	4,9	2,9	3,8	31,0

[1] Den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar.
[2] Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten (vgl. Erläuterung 24 auf der Seite 98).
[3] Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

Weitere Informationen

Publikationsübersicht

Geschäftsbericht

Halbjahresbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Bericht zum Jahresabschluss ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht eine Kurzversion ist. Der Halbjahresbericht wird in Deutsch und in Englisch publiziert. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Verbindlich ist in jedem Fall die deutsche Originalversion.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf www.mobimo.ch verfügbar.

Climate neutral
Print product
ClimatePartner.com/53232-2002-1002

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C016003

Kontaktadressen

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

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

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

Kontakt für Investoren
Daniel Ducrey, CEO
Manuel Itten, CFO
Tel. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

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

Impressum
Redaktion und Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Realisation:
PETRANIX Corporate and Financial Communications AG, Adliswil-Zürich

Fotos:
Markus Bertschi
(www.markusbertschi.com)

MOBIMO

Mobimo Holding AG

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