



Geschäftsbericht 2021

Inhalt

Lagebericht

Ausgewählte Kennzahlen 2021	2
Brief an die Aktionäre	4
Immobilienportfolio	6
Mobimo am Kapitalmarkt	9
Unternehmenszweck und Strategie	10
Geschäftsmodell	12
Nachhaltigkeit	14

Corporate Governance und Vergütungsbericht

Vorwort	17
Corporate-Governance-Bericht	18
Vergütungsbericht	38
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	44

Finanzbericht

Geschäftsentwicklung Konzern	47
Konzernrechnung	50
Detailangaben zum Immobilienportfolio	108
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	121
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	126
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	131
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	138
EPRA-Performance-Kennzahlen	140
EPRA-Core-Empfehlungen	146
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting	148
5-Jahres-Übersicht	150

Webguide

Online-Jahresabschluss:
www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung

Führungsstruktur:
www.mobimo.ch > Über uns > VR/GL

Risikobericht:
www.mobimo.ch > Investoren >
Corporate Governance > Risikobericht

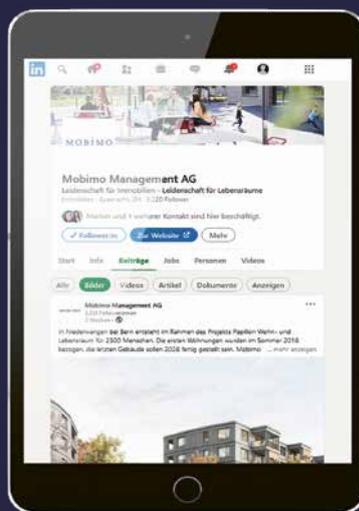
Aktie:
www.mobimo.ch > Investoren > Aktie

Mobimo auf Social Media

Mobimo ist auf LinkedIn und auf Instagram aktiv. Neue Projekte, unsere Mitarbeitenden, Quartierveranstaltungen, unser Kunstportfolio Mobimo & Art und vieles mehr – was Mobimo ausmacht, widerspiegelt sich in unseren Social-Media-Kanälen.

Unsere Quartiere und Projekte auf Social Media

@quartierduflon
@aeschbachquartier
@langenthalmitte



[Linkedin.com > Mobimo Management AG](https://www.linkedin.com/company/mobimo-management-ag)



[@mobimoimmo](https://www.instagram.com/mobimoimmo)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Bericht oft die männliche Form (generisches Maskulinum). Dies beinhaltet keine Wertung. Das generische Maskulinum gilt für beide Geschlechter.

Ergebnis	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	112,5	105,1	7,1
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	58,5	36,8	59,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	53,3	34,3	55,7
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0,0	1,6	-100,0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	194,7	145,8	33,6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	141,3	111,5	26,7
Gewinn	CHF Mio.	139,4	96,6	44,3
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	96,3	69,7	38,2
Bilanz	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 770,5	3 619,9	4,2
Eigenkapital	CHF Mio.	1 654,0	1 564,8	5,7
Eigenkapitalquote	%	43,9	43,2	1,5
Eigenkapitalrendite	%	9,1	6,4	42,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,3	4,6	37,0
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 785,3	1 724,9	3,5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,30	1,56	-16,7
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	4,7	5,0	-6,0
Net Gearing	%	106,4	101,3	5,0
Immobilienportfolio	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
Gesamtportfolio ¹	CHF Mio.	3 599,1	3 353,2	7,3
Anlageobjekte ¹	CHF Mio.	3 120,8	2 844,6	9,7
Entwicklungsobjekte ²	CHF Mio.	478,3	508,6	-6,0
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte exkl. Covid-19-Effekt ³	%	3,4	3,5	-2,9
Leerstand Anlageobjekte	%	4,8	5,5	-12,7
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,6	3,7	-2,7
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,1	3,2	-3,1
EPRA	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	63,9	49,0	30,4
EPRA-NAV je Aktie ⁴	CHF	297,7	283,1	5,2
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	1,6	-0,0	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	4,8	5,5	-12,7
Mitarbeitende	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	162,0	159,6	1,5
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	37,8	40,6	-6,9
Umwelt	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
Energieintensität	kWh/m ²	119	108	nmf ⁵
Emissionsintensität	kg CO ₂ eq/m ²	15	16	nmf ⁵
Aktie	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ⁶	Anzahl	6 596 379	6 594 117	0,0
Nominalwert je Aktie ⁷	CHF	3,40	13,40	-74,6
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	250,74	237,31	5,7
Gewinn je Aktie	CHF	21,13	14,64	44,3
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	14,60	10,56	38,3
Ausschüttung je Aktie ⁷	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	305,50	286,00	6,8

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

³ Bei der Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt werden die Mieterlasse Covid-19 eliminiert (siehe Seite 63). Unter Berücksichtigung der Mieterlasse Covid-19 beträgt die Nettorendite inkl. Covid-19-Effekt ebenfalls 3,4% (Vorjahr 3,3%).

⁴ Gemäss EPRA BPR mussten im Rahmen der Übergangsphase im Jahr 2020 neue und alte NAV-Kennzahlen offengelegt werden. Für die Vergleichbarkeit werden im Berichtsjahr 2021 und für das Vorjahr der EPRA-NRV gezeigt.

⁵ Ab der Berichtsperiode 2021 wurde die Berechnungsmethode der Energie- und Emissionskennzahlen präzisiert, es wurde insbesondere eine Klimakorrektur und

eine Anpassung der Emissionsfaktoren vorgenommen. Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist daher eingeschränkt.

⁶ Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 5 168 = Anzahl ausstehender Aktien 6 596 379.

⁷ Ausschüttung von CHF 10,00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2021 aus den Gewinnreserven (CHF 66,0 Mio.) gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 12. April 2022.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen ist auf der Seite 150 ersichtlich (5-Jahres-Übersicht).

Ausgewählte Kennzahlen 2021

Mobimo war im Geschäftsjahr 2021 operativ und strategisch sehr erfolgreich unterwegs. Das Geschäftsfeld Entwicklung Dritte erwirtschaftete einen substanziellen Ergebnisbeitrag und das Mietgeschäft ist auf Wachstumskurs. Mit bedeutenden Akquisitionen konnte das Unternehmen das Anlageportfolio sowie die Entwicklungspipeline erneut stärken.

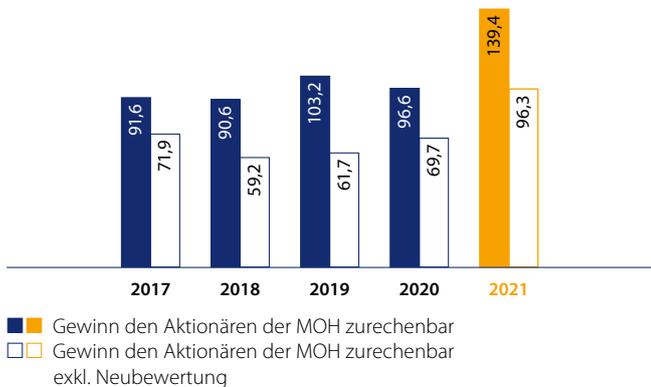
Gewinn

CHF Mio.
2020: 96,6

139,4

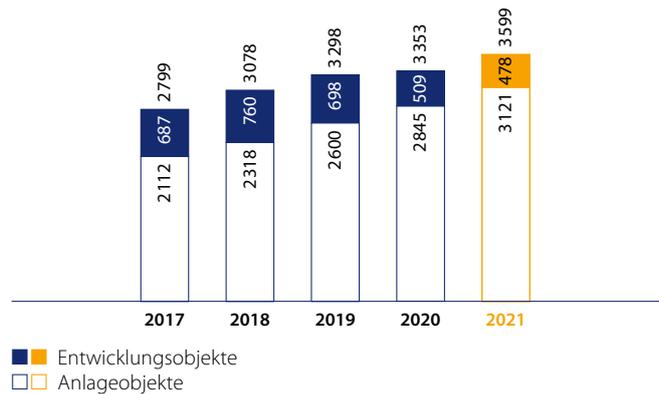
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



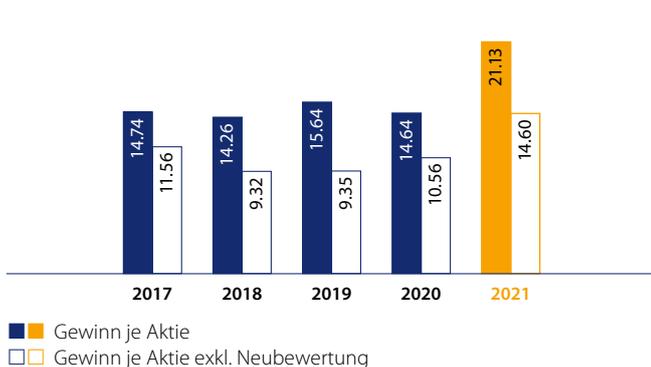
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



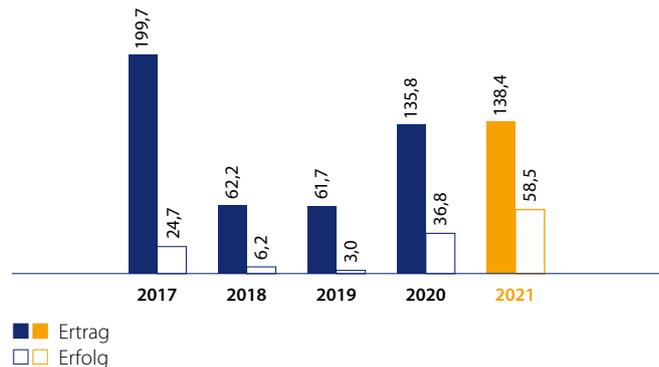
Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

CHF Mio.



Energieintensität
kWh/m²
2020: 108

119

Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)
%
2020: 54

52

Emissionsintensität
kg CO₂eq/m²
2020: 16

15

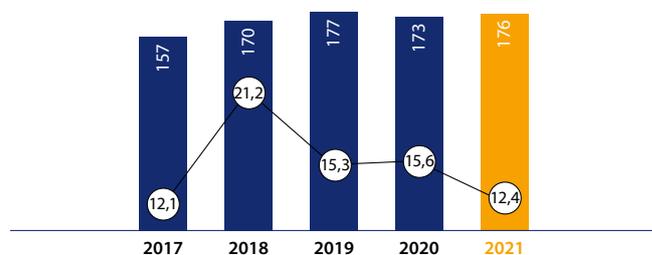
Anteil Frauen im Verwaltungsrat
%
2020: 33

50

Investitionen in Sanierungen
CHF Mio.
Ø 2018 – 2021

~40

Mitarbeitende und Fluktuation
nach Köpfen/%



Marktwert der Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat
CHF Mio.
2020: 834

927

VR-Ranking FuW/Inrate
Rank 2020: 96

34

👁 Weitere Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung ab der Seite 14.

Ratings und Zertifizierungen

GRESB: Green Star



CDP: Score B,
Sector Leader



EPRA sBPR:
Gold Award



DGNB: Gold-Zertifikat



Minergie



Swiss Arbeitgeber
Award: 2. Rang



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.

Brief an die Aktionäre



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

Mietertrag

CHF Mio.
2020: 122,5

132,2

Gewinn den Aktionären zurechenbar

CHF Mio.
2020: 96,6

139,4

Gewinn je Aktie

CHF
2020: 14.64

21.13

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mobimo war im Geschäftsjahr 2021 operativ und strategisch sehr erfolgreich unterwegs.

Das Geschäftsfeld Entwicklung Dritte erwirtschaftete einen substanziellen Ergebnisbeitrag, das Mietgeschäft ist auf Wachstumskurs und mit bedeutenden Akquisitionen konnten wir unser Anlageportfolio sowie unsere Entwicklungspipeline erneut stärken. Einen besonderen Fokus legten wir im Jahr 2021 auf die Umweltleistung unseres Anlageportfolios: Mit den Massnahmen des Ende November 2021 vorgestellten CO₂-Absenkpfeils werden wir unsere CO₂-Emissionen weiterhin kontinuierlich reduzieren. Unser erklärtes Ziel ist es, im Jahr 2050 ein CO₂-neutrales Anlageportfolio zu halten.

Starke operative Leistung

Der Wert des gesamten Immobilienportfolios beträgt per Ende 2021 CHF 3,6 Mrd. (Vorjahr CHF 3,4 Mrd.). Der Gewinn inklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 139,4 Mio. (Vorjahr CHF 96,6 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 96,3 Mio. (Vorjahr CHF 69,7 Mio.). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 12. April 2022 eine Dividende von CHF 10.00 pro Aktie vorschlagen.

Erfolgreiche Entwicklungstätigkeit

Unsere Entwicklungsaktivitäten waren auch im Berichtsjahr massgebend an der Wertschöpfung des Unternehmens beteiligt. Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) beläuft sich auf CHF 58,5 Mio. (Vorjahr CHF 36,8 Mio.). Er stammt aus dem Verkauf des baubewilligten Projekts Cosmos in der Agglomeration von Zürich und aus dem Verkauf der Wohnungen des Projekts in Meggen (LU).

Die Entwicklungstätigkeit für Dritte wird auch künftig – trotz inhärenter Volatilität – mit durchschnittlich CHF 15 Mio. bis 20 Mio. zum Jahresergebnis von Mobimo beitragen. Die Pipeline wurde per Mitte Dezember 2021 durch die Akquisition eines rund 12 000 m² grossen Entwicklungsareals in der Zürcher Agglomerationsgemeinde Wangen-Brüttisellen nochmals gestärkt und präsentiert sich mit einem Projektvolumen von rund CHF 1,1 Mrd. attraktiv. Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum im mittleren Preissegment ist ungebrochen. Mobimo ist in diesem Markt mit zahlreichen Projekten in der Deutsch- und der Westschweiz gut aufgestellt.

Die Anlageliegenschaften, die Mobimo für das eigene Anlageportfolio derzeit plant, sind gut unterwegs. Hier beläuft sich das künftige Investitionsvolumen auf CHF 460 Mio.

Mietgeschäft auf Wachstumskurs

Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 112,5 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (CHF 105,1 Mio.). Neben erfreulichen Vermietungserfolgen und zusätzlichen Mieteinnahmen aus neu zugekauften Geschäftsliegenschaften geht das Wachstum vor allem auf einen deutlich weniger ausgeprägten «Covid-Effekt» zurück: Während die Mieteinnahmen im Jahr 2020 um CHF 6,5 Mio. vom geschuldeten Betrag abwichen, schlugen die Unterstützungsmassnahmen für die Mieterschaft aus den Branchen Gastronomie, Hotel und Detailhandel im Berichtsjahr mit rund CHF 1,0 Mio. zu Buche.

Der Leerstand des Anlageportfolios reduzierte sich von 5,5% auf 4,8% per Ende 2021.

Regionale Diversifikation des Anlageportfolios

Per Ende Dezember 2021 verstärkte Mobimo die regionale Diversifikation des Anlageportfolios. Das Unternehmen erwarb drei Liegenschaften im Herzen der Städte Biel, Neuenburg und Fribourg. Beim Verkäufer handelt es sich um ein Unternehmen aus der Finanzbranche, das die Flächen auch weiterhin als Mieter nutzen wird. Die Akquisition hat hohe strategische Relevanz, erweitern wir doch damit unser Westschweizer Portfolio um Standorte ausserhalb der Grossräume Lausanne bzw. Genf.

Der hohe Wohnanteil unseres Anlageportfolios sowie die Projektfortschritte der vier Anlageliegenschaften im Bau sind die Haupttreiber des erfreulichen Erfolgs aus Neubewertung von CHF 53,3 Mio. (Vorjahr CHF 34,3 Mio.).

Als attraktive Arbeitgeberin ausgezeichnet

Die Höhepunkte unserer Nachhaltigkeitsleistung waren, neben dem eingangs erwähnten Absenkpfad und der Reduktion der Emissionsintensität auf 15 kg CO₂eq/m² (Vorjahr 16 kg CO₂eq/m²), die Zertifizierung des Mattenhofs als 2000-Watt-Areal sowie der zweite Rang beim renommierten Swiss Arbeitgeber Award. Dieser zeichnet die Arbeitgeberattraktivität von Schweizer Unternehmen aus.

Wahlvorschlag zuhanden der Generalversammlung

Bezüglich der Schwerpunkte der Tätigkeit des Verwaltungsrats im Berichtsjahr und der beantragten Ergänzung des Gremiums

um den Westschweizer Immobilienspezialisten Stéphane Maye an der Generalversammlung vom 12. April 2022 verweisen wir an dieser Stelle gern auf das Vorwort des Corporate-Governance-Berichts auf der Seite 17.

Ausblick und Dank

Mobimo bewegt sich weiterhin in einem langfristig positiven Markt. Die Wirtschaftsaussichten sind grundsätzlich gut, die Zinsen weiterhin tief und der Standort Schweiz unverändert attraktiv. Wir sehen derzeit im Markt keine Anzeichen für einen Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum oder Mietwohnungen an guten Lagen. Die Nachfrage von institutionellen Investoren nach Renditeobjekten bleibt hoch.

Der Markt für Büro-, Gewerbe- und Retailflächen hingegen ist derzeit anspruchsvoll. Der Detailhandel leidet unter dem durch die Pandemie nochmals beschleunigten Durchbruch des Onlinebusiness und die Etablierung des Homeoffice wird die Bürolandschaft stellenweise verändern.

Mobimo ist dank der Nähe zu ihren kommerziellen Mieterinnen und Mietern und der eigenen Entwicklung in der Lage, allfällige Veränderungen früh aufzunehmen und entscheidend zur Werterhaltung des Anlageportfolios beizutragen.

Im Jahr 2022 liegt unser Fokus auf der effizienten Planung und Umsetzung der Projekte in der Pipeline, auf der sicheren Realisierung der Bauvorhaben und auf der weiteren Optimierung des Anlageportfolios. Das Tiefzinsumfeld werden wir weiterhin nutzen, um die Finanzierungskosten langfristig tief zu halten. Mobimo ist agil, erfahren und für weiteres profitables Wachstum bereit. Wir sind überzeugt, dass der Markt auch in diesem Jahr interessante Opportunitäten bereithält.

Wir danken Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, herzlich für Ihr Vertrauen. Ein besonderer Dank geht auch an unsere rund 170 Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz für Mobimo und an unsere Kundinnen und Kunden für ihre Treue.



Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Ducrey
CEO

Immobilienportfolio

Per 31. Dezember 2021 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 142 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 3 121 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 478 Mio. zusammen.

Gesamtwert des Immobilienportfolios
CHF Mio.
31.12.2020: 3 353

3 599

Liegenschaften (inkl. Promotion)
Anzahl
31.12.2020: 135

142

Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio
%
31.12.2020: 85

87

Kennzahlen zum Portfolio

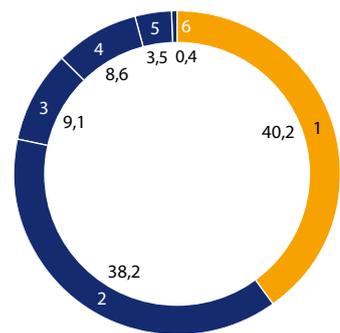
CHF Mio.	2021	%	2020	%
Gesamtwert des Portfolios	3 599	100	3 353	100
Anlageobjekte	3 121	87	2 845	85
Geschäftsliegenschaften ¹	1 803	50	1 625	49
Wohnliegenschaften	1 317	37	1 220	36
Entwicklungsobjekte	478	13	509	15
Geschäftsliegenschaften (Anlage) ²	78	2	149	4
Wohnliegenschaften (Anlage)	106	3	110	3
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	33	1	36	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	262	7	214	7

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.
² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

Anlageportfolio

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen¹
%

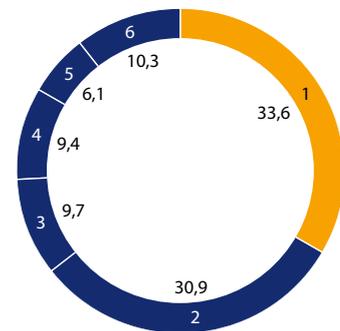
- Zürich
- Westschweiz
- Nordwestschweiz
- Zentralschweiz
- Ostschweiz
- Bern



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

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart¹
%

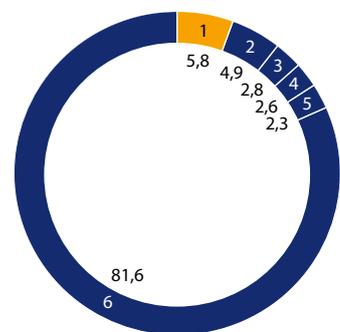
- Wohnen
- Büro
- Hotel/Gastronomie
- Detailhandel
- Gewerbe
- Übrige Nutzungen²



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

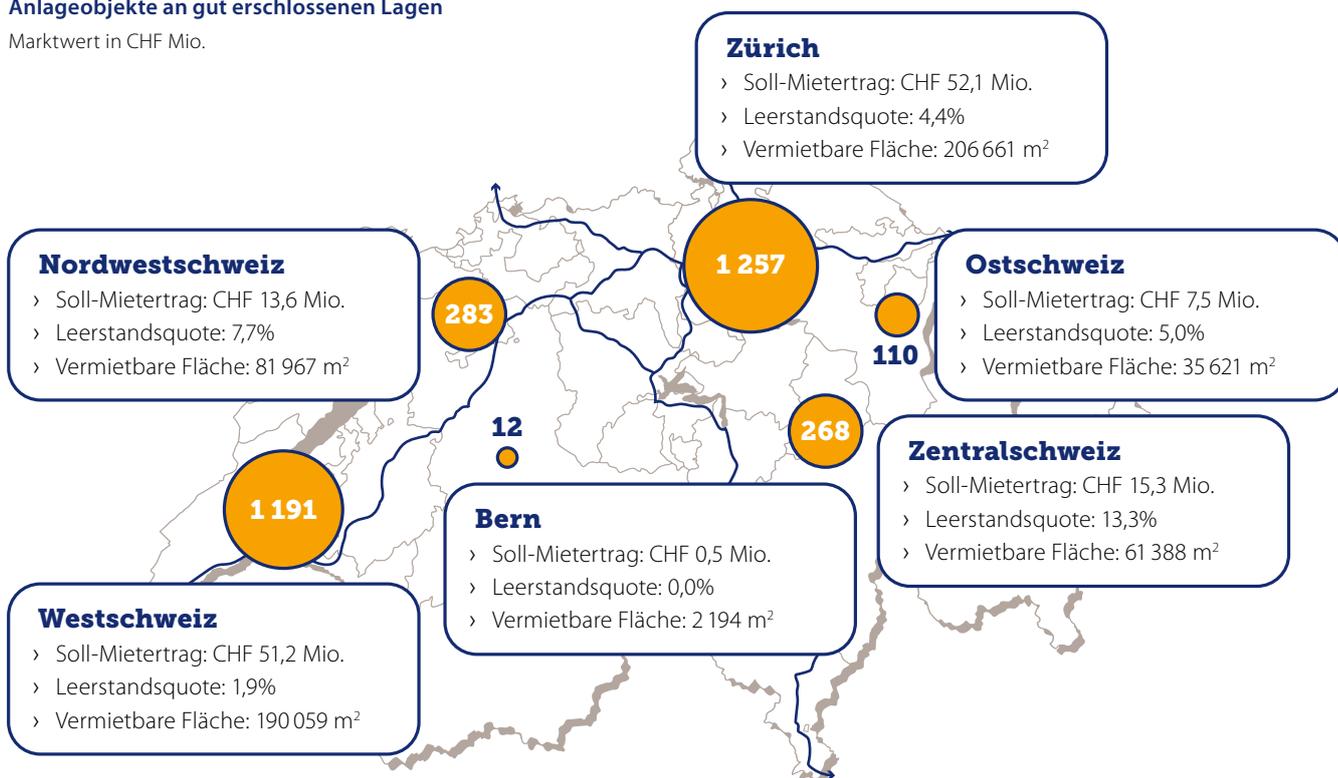
Anteile der fünf wichtigsten Mieter
%

- Swisscom-Gruppe
- SV Group
- Coop-Gruppe
- Senevita AG
- Rockwell Automation Switzerland
- Übrige Mieter



Anlageobjekte an gut erschlossenen Lagen

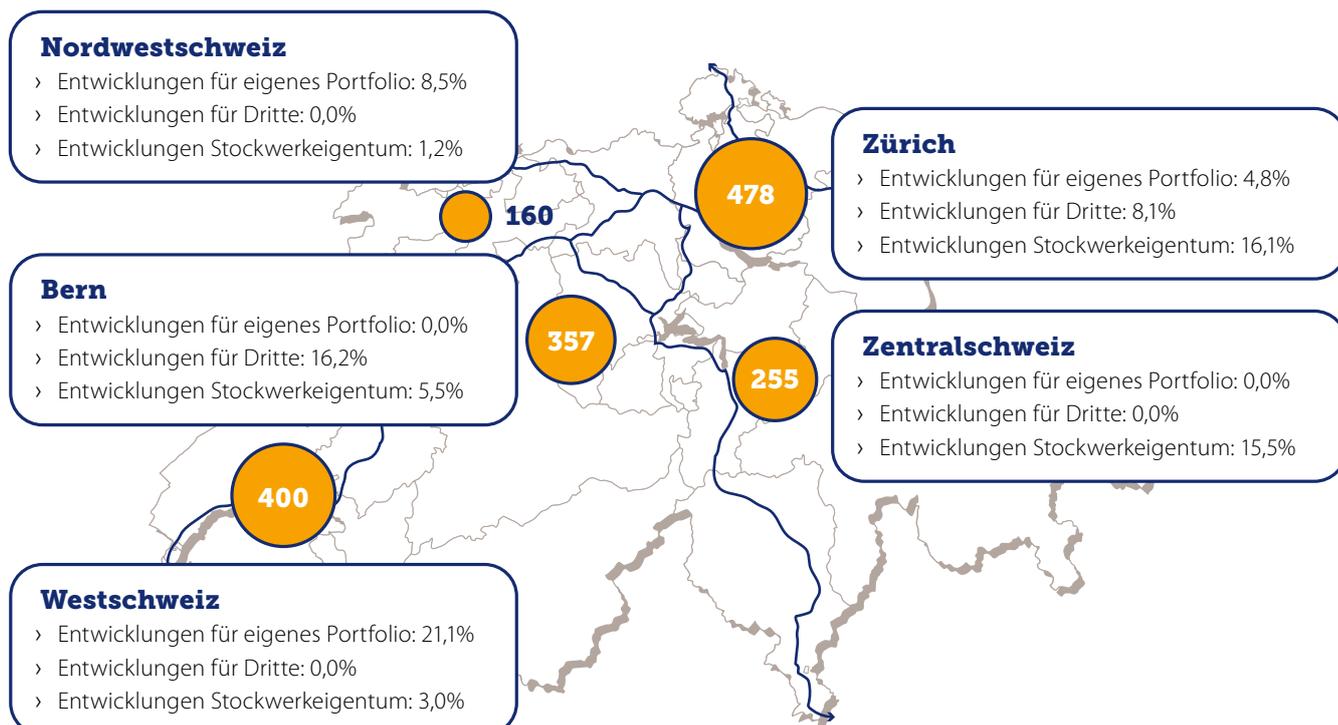
Marktwert in CHF Mio.



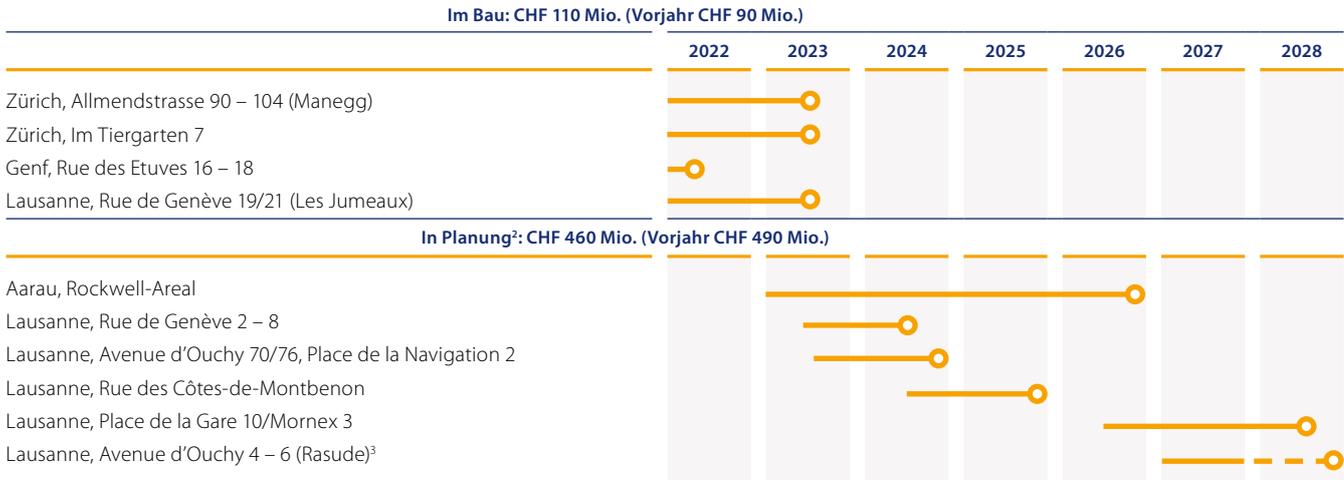
Entwicklungsportfolio

Umfangreiches und diversifiziertes Entwicklungsportfolio

Geplantes Investitionsvolumen in CHF Mio.



Entwicklungspipeline für das eigene Portfolio¹



Meggen, Grace



Köniz, Papillon

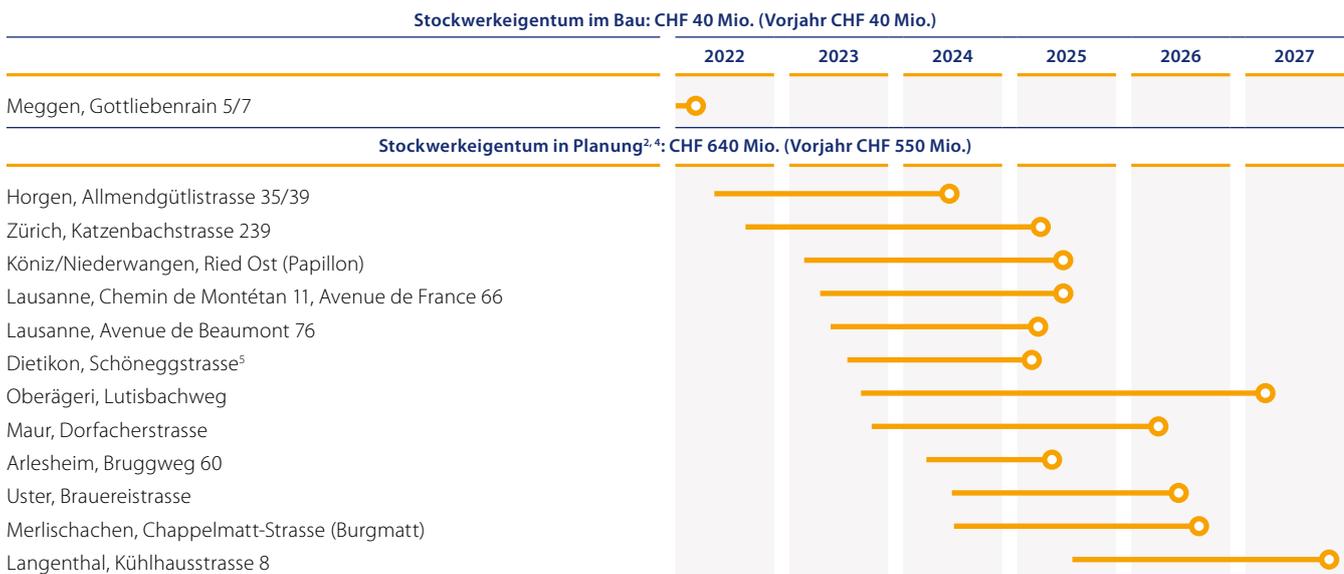


Zürich, Manegg



Zürich, Tiergarten

Entwicklungspipeline für Stockwerkeigentum¹



¹ Aufgrund von Verzögerungen im Bewilligungs- und Realisationsprozess können Abweichungen im Zeitplan entstehen.

² Projekte in Planung umfassen Grundstücke im Eigentum von Mobimo oder mit gesichertem Kaufrecht.

³ Die Fertigstellung ist für das Jahr 2030 geplant.

⁴ Der Zeitplan des Ende 2021 erworbenen Entwicklungsareals in Wangen-Brüttsellen wird noch erarbeitet.

⁵ Der Kauf erfolgte im Januar 2022.

Mobimo am Kapitalmarkt

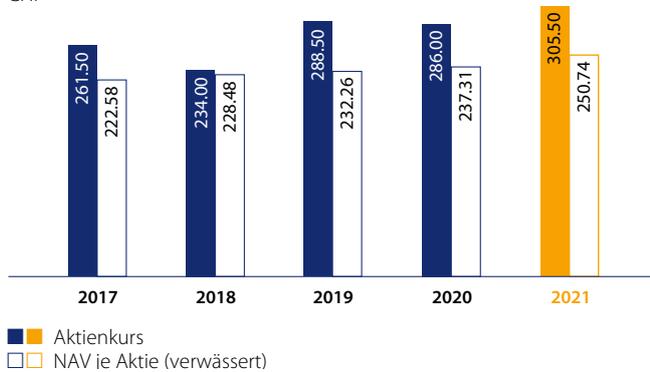
Die Mobimo-Aktie notierte per Ende 2021 bei CHF 305.50. Bezogen auf die Portfolio-grösse und die Börsenkapitalisierung bleibt Mobimo die viertgrösste börsennotierte Schweizer Immobiliengesellschaft.

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
Reuters	MOBN.S

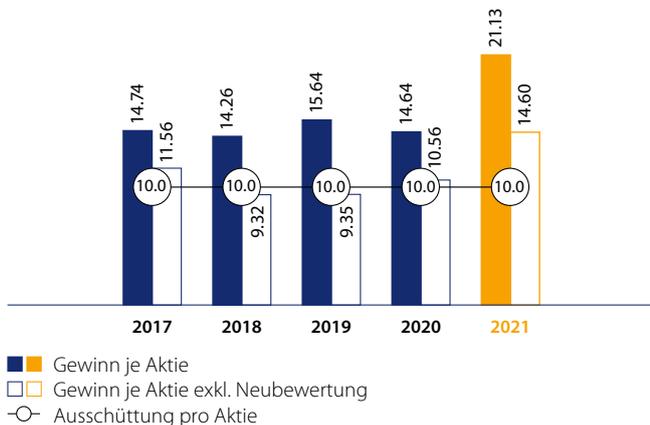
Aktienkurs gegenüber NAV je Aktie

CHF



Gewinn und Ausschüttung je Aktie

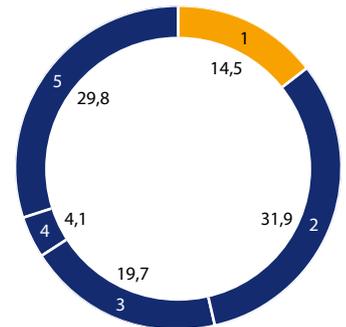
CHF



Zusammensetzung des Aktionariats

%

- Natürliche Personen
- Pensionskassen, Versicherungen, Banken
- Stiftungen, Fonds
- Übrige Unternehmungen
- Dispobestand

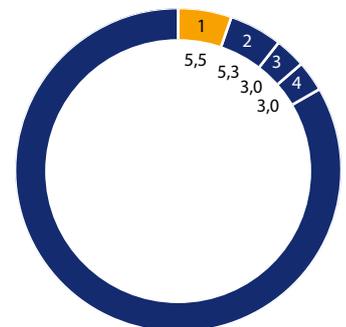


Bedeutende Aktionäre per 31.12.2021 (≥ 3% des Aktienkapitals)

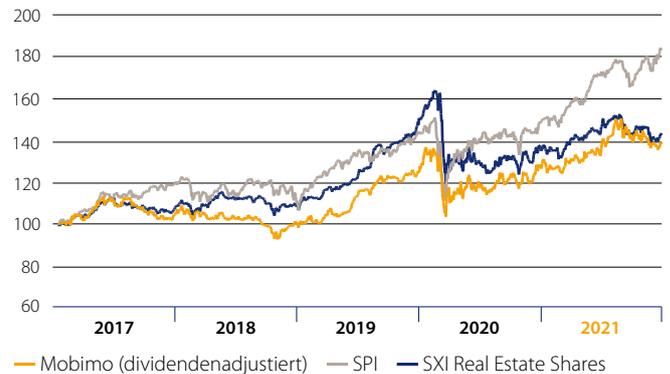
%

- Credit Suisse Funds AG
- BlackRock, Inc.
- UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Dimensional Holdings Inc.

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2021 100%.



Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI



Unternehmenszweck und Strategie

Wir¹ erschaffen die Räume, unsere
Kunden² füllen sie mit Leben.

So entsteht, wofür wir stehen:

Lebensräume.³

Wir sind die Spezialisten dafür,
weil wir alle **Kompetenzen**⁴
unter einem Dach haben und so auch für
unsere Kunden unkompliziert
da sein können. Was wir gestalten,
ist **sichtbar und dauerhaft.**⁵

Mit diesem Privileg gehen wir
verantwortungsvoll um, indem wir auf
nachhaltige Qualität⁶
setzen und uns stets bewusst sind:
Wir kommen, um zu bleiben.⁷

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.

- 1** Mobimo kauft, plant, baut, unterhält und verkauft renditestarke und werthaltige Immobilien.
- 2** Die Kundschaft von Mobimo besteht aus Privatpersonen, institutionellen Investoren sowie Unternehmen unterschiedlicher Grösse und Tätigkeit. Mobimo wertschätzt ihre Mieterinnen und Mieter sowie Käuferinnen und Käufer. Der Umgang mit ihnen ist respektvoll und von hoher Professionalität geprägt.
- 3** Das Anlageportfolio besteht aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis und einer entsprechend stabilen Ertragslage. Mit ihren Entwicklungsobjekten generiert Mobimo Wertsteigerungspotenziale und 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 zur Übergabe einer schlüsselfertigen Immobilie.
- 4** Neben der ausgewogenen, auf Sicherheit ausgelegten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung/Realisierung, Portfoliomanagement und Bewirtschaftung 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

- 5** 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 ausschliesslich an nachhaltig guten Lagen und zukunftssträchtigen Standorten. Darunter versteht sie primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Bern, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen.

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

- 6** Sorgfältig gestaltete Wohn- und Arbeitsräume tragen zur Lebensqualität bei. Mobimo bezieht darum neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Zudem agiert sie als verantwortungsbewusste und attraktive Arbeitgeberin. So schafft sie Mehrwert für die Aktionäre, die Geschäftspartner, die Nutzer der Mobimoliegenschaften sowie die Mitarbeitenden.

Solide Finanzierung

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

Rentable Anlage

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

Geschäftsmodell

Input

Finanzkapital

- › Solide Kapitalbasis
- › Zugang zu breitem Angebot an Kapitalquellen
- › Transparente Berichterstattung

Sozialkapital

- › Hohe Kompetenz entlang der Wertschöpfungskette
- › Umfassendes Dienstleistungsangebot
- › Gute Reputation und gesellschaftliche Akzeptanz

Produziertes Kapital

- › Aktives Management und stetige Optimierung des Portfolios
- › Weitsichtige Portfoliostrategie
- › Investition in zukunftsfähige Standorte

Intellektuelles Kapital

- › Effiziente Prozesse und Digitalisierung
- › Fundierte Marktkenntnisse und integrale Planung
- › Agiles Geschäftsmodell

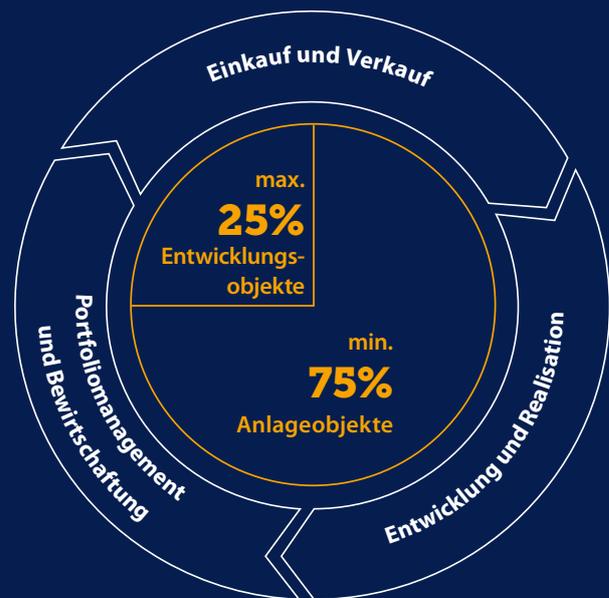
Humankapital

- › Qualifizierte und teamfähige Mitarbeitende
- › Förderung und Weiterentwicklung der Mitarbeitenden
- › Interdisziplinäre Zusammenarbeit

Natürliches Kapital

- › Selektion nachhaltiger Standorte
- › Einsatz erneuerbarer Energien und innovativer Technologien
- › Nachhaltige Bauweise

Wertschöpfung



Wirkung

Output

Attraktive
Rendite

Hohe
Kundenzufriedenheit

Qualitätsvolle
Lebens- und Arbeitsräume

Hohe
Entwicklungscompetenz

Engagierte
Mitarbeitende

CO₂-Reduktion
gemäss Absenkpfad

Einfluss auf SDG

Mobimo leistet mit ihrer Geschäftstätigkeit insbesondere zu fünf der 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen einen Beitrag.



SDG: Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.
Mobimo: Nachhaltige Gestaltung von Lebens- und Arbeitsräumen sowie Kundennähe durch eigene Bewirtschaftung.



SDG: Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.
Mobimo: Einsatz erneuerbarer Energie und modernster Technologien wie beispielsweise Anergieanlage.



SDG: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.
Mobimo: Fokus auf ökologische Bauweise und Biodiversität bei der Entwicklung von Gebäuden, Arealen sowie Aussenräumen.



SDG: Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.
Mobimo: Anwenden von Nachhaltigkeitskriterien im Bestand und bei Neuentwicklungen über den gesamten Wertschöpfungszyklus.



SDG: Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.
Mobimo: Beitrag zum Klimaschutz durch Reduktion des Ressourcenverbrauchs und durch Wahl von gut erschlossenen Standorten.

Nachhaltigkeit

Die Organisation und die Aktivitäten von Mobimo sind konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Höhepunkte des Berichtsjahres waren die Definition des CO₂-Absenkpfeils und der ausgezeichnete zweite Platz beim Swiss Arbeitgeber Award.

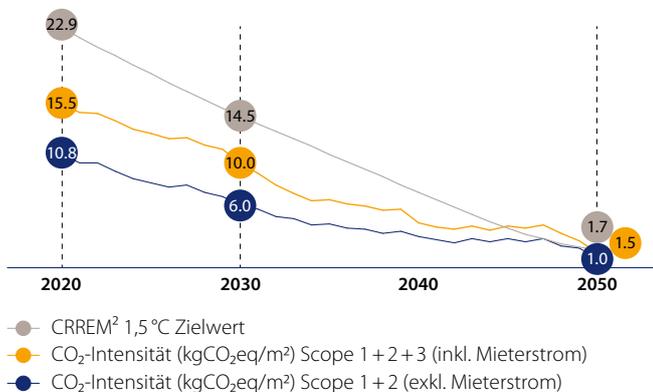
Die Nachhaltigkeitsstrategie von Mobimo umfasst die drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung. Das Thema Nachhaltigkeit wird auf der strategischen Ebene insbesondere vom Investment and Sustainability Committee des Verwaltungsrats vorangetrieben. Für die operative Umsetzung ist das Nachhaltigkeitsteam, bestehend aus Vertretern aller Bereiche und geleitet vom Leiter Entwicklung, zuständig. Die externe Prüfung der Energie- und Emissionsdaten (Independent Limited Assurance) wird durch die Ernst & Young AG durchgeführt. Einen umfassenden Einblick in die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens ermöglicht der jährliche Nachhaltigkeitsbericht.

- 👁 **Nachhaltigkeitsbericht gemäss GRI-Standards auf www.mobimo.ch > Über uns > Nachhaltigkeit.**
- 👁 **Beurteilung gemäss GRESB und CDP auf der Seite 3.**

Umwelt

Mobimo achtet bei ihrer gesamten Geschäftstätigkeit auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen. Die CO₂-Emissionen des Anlageportfolios sollen im Einklang mit der 1,5-Grad-Celsius-Vorgabe des Pariser Klimaabkommens per 2050 auf 1,5 kg CO₂eq/m² inklusive

CO₂-Absenkpfad des Anlageportfolios¹ bis 2050
kgCO₂eq/m²



¹ Unter Annahme von jährlichen Akquisitionen von rund 10 000 m² Energiebezugsfläche (EBF) sowie von der Überführung von neu entwickelten Liegenschaften aus der jetzigen Pipeline bis in das Jahr 2030 bzw. von jährlich 15 000 m² EBF ab 2030.
² Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ist ein Forschungsprojekt der EU zur Förderung der Energieeffizienz und zur Minderung von Kohlenstoffrisiken im Immobiliensektor.

Mieterstrom gesenkt werden. Mobimo wird dieses ambitionierte Ziel mit Sanierungen und Optimierungen im Bestand und dem Übergang von Eigenentwicklungen in das Anlageportfolio erreichen. Dazu kommt die Erhöhung der Stromeigenproduktion mittels 10 000 m² zusätzlicher Photovoltaikanlagen bis ins Jahr 2030 beziehungsweise 25 000 m² bis ins Jahr 2050. Die Investitionen in Erneuerungen belaufen sich jedes Jahr auf durchschnittlich rund CHF 40 Mio. Obwohl insbesondere die Eigenentwicklungen energetisch optimal sind – der Mattenhof ist ein 2000-Watt-Areal und beim Projekt Papillon in Köniz (BE) handelt es sich sogar um ein Plusenergiequartier –, wird Mobimo für das erklärte Ziel CO₂-Neutralität, Stand heute, zusätzlich Kompensationsmassnahmen ergreifen.

☑ Energie- und Emissionskennzahlen Anlageportfolio¹

	2011 (Basisjahr)	2020	2021 ²
Energiebezugsfläche (m ²)	401 392	624 113	663 275
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh) ³	85 947	67 344	78 827
Energieintensität (kWh/m ²)	214	108	119
Emissionen (t CO ₂ eq) ³	13 931	9 744	10 109
Emissionsintensität (kg CO ₂ eq/m ²)	35	16	15

- ☑ Verifizierung: Independent Limited Assurance Report, auf www.mobimo.ch > Über uns > Nachhaltigkeit verfügbar.
- ¹ Liegenschaften im Baurecht und Parkplätze fliessen nicht in die Berechnung ein. Bei einer in der Periode neu zugekauften Liegenschaft lagen noch keine Verbrauchsdaten vor.
- ² Ab der Berichtsperiode 2021 wurde die Berechnungsmethode der Energie- und Emissionskennzahlen präzisiert, es wurde insbesondere eine Klimakorrektur und eine Anpassung der Emissionsfaktoren vorgenommen. Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist daher eingeschränkt.
- ³ Berechnung aufgrund von Heizsystem, Energieträger und Verbrauch, inkl. Allgemein- und Mieterstrom.

Mobimo verzeichnet seit dem Jahr 2011 einen markanten Rückgang des Energieverbrauchs und der Emissionen. Die positive Entwicklung ist auf regelmässige Sanierungen von Anlageobjekten und vor allem auf die hohe Qualität der ins Anlageportfolio überführten eigenen Entwicklungen wie beispielsweise der Liegenschaften des Mattenhofs in Kriens oder des Aarauer Aeschbachquartiers zurückzuführen. In der Berichtsperiode 2021 (Datenerhebung 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021) wuchs die Energiebezugsfläche und Mobimo verzeichnete denn auch eine Zunahme des Energieverbrauchs sowie der Energieintensität (eingeschränkte Vergleichbarkeit, siehe Fussnote 2). Diese geht unter anderem auf die noch präzisere Klimakorrektur zurück. Zudem war der Energieverbrauch in der Vorjahresvergleichsperiode (Datenerhebung 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020) aufgrund des coronabedingten, mehrwöchigen Lockdowns in etlichen kommerziell genutzten Liegenschaften ausserordentlich tief.

Bei der Emissionsintensität wirkten sich die kontinuierliche Umstellung der Energieträger, konkret die Zunahme an Fernwärmeprodukten, sowie der Wechsel zu Ökostrom positiv aus. Ausschlaggebend war hier, dass einzelne Grossmieter sich für Ökostrom entschieden und es sich fast beim gesamten, von Mobimo eingekauften Allgemeinstrom um Ökostrom handelt. Seit dem Berichtsjahr 2020 werden die Strom- und Fernwärmeprodukte je Objekt erfasst und wo verfügbar werden produktspezifische Emissionsfaktoren verwendet (Market-based-Ansatz), was ebenfalls einen positiven Effekt hat.

Gesellschaft

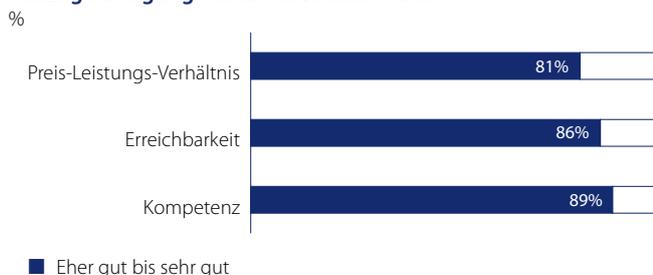
Mobimo nimmt ihre gesellschaftliche und soziale Verantwortung umfassend wahr. Sie agiert als verlässliche Vermieterin bzw. Verkäuferin, als umsichtige Investorin der ihr anvertrauten Gelder, als professionelle Geschäftspartnerin und als attraktive Arbeitgeberin. Der Beitrag von Mobimo an die Gesellschaft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

 www.mobimo.ch > Kunst.

Kunden

Mobimo lässt die Zufriedenheit ihrer Kundschaft regelmässig durch einen unabhängigen Drittpartner erheben. Befragt werden alternierend alle zwei Jahre die Mieterinnen und Mieter von Wohn- bzw. von Geschäftsliegenschaften. Im Jahr 2021 wurde die Wohnungsmieterschaft befragt.

Auszug Befragung Mieterinnen und Mieter



Mitarbeitende

Mobimo bietet ihren rund 170 Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen. Das Unternehmen zahlt marktgerechte Löhne, die Kriterien wie Ausbildung, Erfahrung, Funktion und Stufe sowie Anzahl Dienstjahre, individuelle Leistung und Erfolg berücksichtigen. Alle Mitarbeitenden profitieren von flexiblen Arbeitszeiten, der Möglichkeit zu Homeoffice sowie von grosszügigen Weiterbildungsangeboten. Die Angestellten haben eine Pensionsvorsorge nach dem Beitragsprimat und eine private Unfallversicherung. Für den Mutterschafts- und Vaterschaftsurlaub bietet Mobimo eine über das Gesetz hinausgehende Regelung.

Mobimo fördert Weiterbildungen der Mitarbeitenden in Form von finanzieller Unterstützung und teilweise auch von zur Verfügung

gestellter Arbeitszeit. Per Stichtag befanden sich zehn Mitarbeitende in Weiterbildungen. Mobimo bildet aktuell vier Lernende zum Kaufmann bzw. zur Kauffrau EFZ aus.

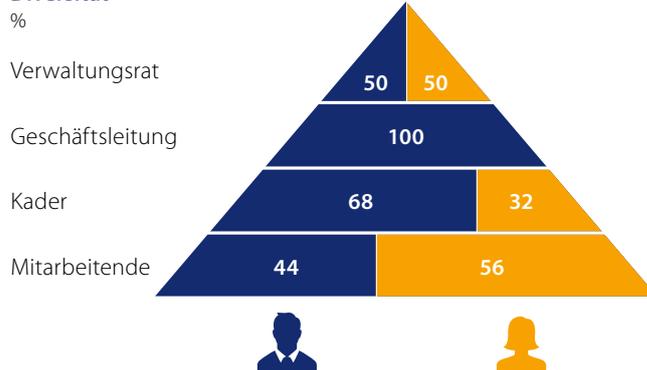
Mobimo wurde Ende 2021 mit dem zweiten Rang beim Swiss Arbeitgeber Award ausgezeichnet. Es handelt sich dabei um die aussagekräftigste Beurteilung der Arbeitgeberattraktivität für Unternehmen in der ganzen Schweiz.



Unternehmensführung

Gute Corporate Governance ist ein zentrales Element der Unternehmensführung von Mobimo und soll sicherstellen, dass das Unternehmen seinem Ruf als verantwortungsbewusstes und nachhaltig agierendes Unternehmen weiterhin gerecht wird. Kein Mitglied des Verwaltungsrats von Mobimo ist exekutiv und kein Mitglied war in der Vergangenheit in der Geschäftsleitung des Unternehmens tätig. Die Frauenquote im Verwaltungsrat beträgt per Ende 2021 50%.

Diversität



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

Whistleblowing

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

Risikomanagement

Als Bestandteil der Prozesse des integrierten Managementsystems kommt auch dem Risikomanagement grosse Bedeutung zu (mehr dazu im Corporate-Governance-Bericht auf der Seite 30). Im Rahmen des Risikomanagements wird auch den Nachhaltigkeitsaspekten Rechnung getragen.

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

 [Corporate-Governance-Bericht ab der Seite 16.](#)

CORPORATE GOVERNANCE UND VERGÜTUNGS- BERICHT

17 Vorwort

18 Corporate-Governance-Bericht

38 Vergütungsbericht

44 Bericht der Revisionsstelle
zum Vergütungsbericht

Vorwort



Peter Schaub, Präsident des Verwaltungsrats, und Bernadette Koch, Vorsitzende Nomination and Compensation Committee.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen im Namen des Verwaltungsrats und des Nomination and Compensation Committee den Corporate-Governance-Bericht sowie den Vergütungsbericht 2021 vorzulegen. Gern legen wir auf den folgenden Seiten Rechenschaft ab über unsere Organisation, unsere Tätigkeit und die Schwerpunkte unserer Arbeit.

Im vergangenen Jahr lag der Fokus des Verwaltungsrats zusätzlich zu den regelmässig auszuübenden Aufgaben auf der Überprüfung der strategischen Grundsätze und Eckpfeiler der Mobimo-Gruppe. Ein besonderes Augenmerk legten wir wie bereits im Jahr 2020 auf das Monitoring der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und operativen Auswirkungen der Coronapandemie. Darüber hinaus liessen wir uns von der Geschäftsleitung umfassend zum Thema Informationssicherheit informieren. Das Audit and Risk Committee überprüfte die Finanzierungsstruktur der Gesellschaften der Mobimo-Gruppe und befasste sich vertieft mit dem Risikomonitoring. Das Investment and Sustainability Committee, ehemals Real Estate

Committee, legte im Jahr 2021 ein besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Das Gremium verfolgte zudem die Entwicklungen rund um ESG-Reportingstandards aufmerksam. Der Schwerpunkt der Aktivitäten des Nomination and Compensation Committee lag auf der Rekrutierung eines neuen Verwaltungsratsmitglieds und der Überprüfung der Vergütungsstruktur der Geschäftsleitung. In diesem Zusammenhang erstellte das Gremium eine Analyse gängiger Long-Term-Incentives (LTI). Das Nomination and Compensation Committee nahm zur Kenntnis, dass die von Mobimo praktizierte Ausrichtung eines Teils der erfolgsabhängigen Vergütung in Form von Aktien mit Sperrfrist eine branchenübliche Form der erfolgsabhängigen Vergütung darstellt. Das Komitee wird auch im Jahr 2022 allfälligen Entwicklungen bei der Managementvergütung die nötige Aufmerksamkeit schenken.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 wurden eine bindende Abstimmung über die maximalen Gesamtvergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sowie eine Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht durchgeführt. Wir danken Ihnen für die hohe Zustimmung zu diesen Traktanden, die wir als Ausdruck Ihres Vertrauens werten und ebenso als Verpflichtung, den Dialog mit Ihnen aufrechtzuerhalten.

Wir werden Ihnen anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 Stéphane Maye als zusätzliches Mitglied des Verwaltungsrats vorschlagen. Informationen zu seiner Person und seinen Kernkompetenzen finden Sie auf der Seite 26. Wir sind der Ansicht, dass Stéphane Maye mit seiner langjährigen, gesamtschweizerischen Erfahrung im Immobilienmarkt eine ideale Ergänzung ist, und freuen uns, wenn Sie ihm Ihr Vertrauen aussprechen.

Wir danken Ihnen für Ihre Verbundenheit mit Mobimo und für das Vertrauen, das Sie Verwaltungsrat und Geschäftsleitung schenken.

Handwritten signature of Peter Schaub in blue ink.

Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats

Handwritten signature of Bernadette Koch in blue ink.

Bernadette Koch
Vorsitzende Nomination and Compensation Committee

Corporate-Governance-Bericht

Für Mobimo ist gute Corporate Governance ein zentrales Element der Unternehmensführung. Unter guter Corporate Governance versteht die Gesellschaft 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 (SCBP) von economiesuisse.

Konzernstruktur und Aktionariat

Konzernstruktur

Firma	Mobimo Holding AG
Sitz	Luzern
Ort der Kotierung	SIX Swiss Exchange
Börsenkapitalisierung per 31.12.21	CHF 2016,8 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 29 auf der Seite 106 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 32 bis 34. 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 Anlageliegenschaften für den eigenen Bestand, die Entwicklung von Bauprojekten für Drittinvestoren sowie die Entwicklung von Stockwerkeigentum und die Akquisition von Arealen und Bauland für Entwicklungstätigkeiten;
- › Realisierung: verantwortet die Bauvorhaben, die im Auftrag von Mobimo erfolgen, 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 ab der Seite 59 dieses Geschäftsberichts.

Bedeutende Aktionäre

Die Übersicht über die bedeutenden Aktionäre und weitere Angaben zum Aktionariat befinden sich auf der Seite 9.

Die im Berichtsjahr erfolgten Offenlegungsmeldungen im Sinn von Artikel 120 des Finanzmarktinfrakturgesetzes (FinfraG) und der Bestimmungen der Verordnung über die Finanzmarktinfrakturstur und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraV) können auf der Website der SIX Exchange Regulation (www.ser-ag.com) unter Grundlagen > Meldungen Marktteilnehmer > Bedeutende Aktionäre eingesehen werden.

Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Kapital

Kapital per 31.12.2021	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	In %	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	22 445	6 601 547	100	3.40

Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Die Gesellschaft verfügt per Stichtag über ein genehmigtes, nicht aber über ein bedingtes Aktienkapital. Das genehmigte Kapital beträgt CHF 1 360 000.00 (400 000 Namenaktien zu CHF 3.40 pro Aktie). Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 30. März 2023 das Aktienkapital der Gesellschaft in diesem Umfang zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre zu wahren ist. Über nicht ausgeübte Bezugsrechte entscheidet der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb Übertragungsbeschränkungen.

Das genehmigte Aktienkapital ist in Artikel 3a der Statuten geregelt. Der genaue Wortlaut der Statutenbestimmungen der Mobimo Holding AG zum genehmigten Kapital ist auf www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten zu finden.

Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2021 CHF 22 445 259.80 und setzt sich aus 6 601 547 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 3.40 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 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 (in der jeweils gültigen Form);
- › 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;

Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
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
Aktienkapital per 31.12.2020	88 461	6 601 547	13.40
Aktienkapital per 31.12.2021	22 445	6 601 547	3.40
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
Genehmigtes Kapital per 31.12.2020	0	0	0.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2021	1 360	400 000	3.40
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
Bedingtes Kapital per 31.12.2020	0	0	0.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2021	0	0	0.00

Im Jahr 2021 erfolgte eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 14 im Anhang zur Konzernrechnung (siehe Seite 85).

- › 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 gemeinsam als ein einzelner 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.
- › 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 vor. Die Anerkennungsquoten gemäss der vorliegenden Bestimmung sind nicht anwendbar auf Aktienbestände derjenigen Personen, von welchen der Nominee zumindest Namen, Adresse, Wohnort bzw. Sitz und Aktienbestand offenlegt. Es gelten die allgemeinen Anerkennungs Voraussetzungen (5%-Klausel und maximaler Anteil ausländischer Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen). Per Bilanzstichtag beträgt der Prozentsatz der Nominee-Eintragungen 6,4% (davon alle mit Stimmrecht).

Im Berichtsjahr wurden keine Eintragungen verweigert. Die unter einheitlicher Leitung stehenden Fonds der Credit Suisse Funds AG wurden im Berichtsjahr auf deren Gesuch hin und gestützt auf Art. 23 Abs. 3 KAG mit Stimmrecht im Aktienbuch der Mobimo Holding AG eingetragen, da die einzelnen Fonds nicht mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien halten.

Die statutarische Stimmrechtsbeschränkung der Mobimo Holding AG im Zusammenhang mit Gesellschaften unter einheitlicher Leitung findet für Anlagefonds unter einheitlicher Leitung gemäss Art. 23 Abs. 3 Kollektivanlagegesetz (KAG) keine Anwendung.

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.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der erwähnten Grenzwerte werden bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch als Vollaktionär Abklärungen über deren Eigenschaft als Schweizer im Sinn des BewG vorgenommen.

Wandelanleihen und Optionen

Mobimo hat per 31. Dezember 2021 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

Per 31. Dezember 2021 sind 13,4% (davon 11,5 Prozentpunkte mit Stimmrecht) der eingetragenen Aktien in der Hand von Aktionären, die als Personen im Ausland, unbekannt 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:

- › Sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem Nominee abgeschlossen wird, der die Rechte und Pflichten des Nominee genau regelt, wird der Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von maximal 2% der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, ohne dass er Namen, Sitz/Adresse und den Aktienbestand jener Aktionäre offenlegen muss, für deren Rechnung der Nominee die Aktien hält.
- › Der 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.

Verwaltungsrat

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG ist der Ansicht, dass die optimale Grösse des Verwaltungsrats bei sechs bis sieben Mitgliedern liegt. Mit dieser Anzahl ist eine effiziente Willensbildung und gleichzeitig eine angemessene Verteilung der Aufgaben auf die einzelnen Mitglieder sichergestellt. Sodann kann damit eine ausreichende Flexibilität bei der Besetzung der Komitees gewährleistet werden. Die erforderlichen Kompetenzen der Organe leiten sich aus dem Zweck der Gesellschaft, den strategischen und operativen Schwerpunkten, der geographischen Präsenz sowie der Börsenkotierung ab. Die Schlüsselkompetenzen der Mitglieder des Verwaltungsrats sind auf den folgenden Seiten abgebildet. Die Kompetenzen im Bereich Immobiliengrossprojekte, Immobiliendigitalisierung und nachhaltiges Bauen sollen mit Stéphane Maye, der an der Generalversammlung vom 12. April 2022 zur Wahl steht, gestärkt werden (siehe Seite 26).

Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG umfasst per Bilanzstichtag sechs Mitglieder. Wie eingangs erwähnt, richtet sich die Beurteilung der Unabhängigkeit der Mitglieder des Verwaltungsrats nach den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance (SCBP) von *economiesuisse*. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats sind nicht exekutiv und kein Mitglied gehörte einmal der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG oder einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe an. Kein Mitglied des Verwaltungsrats oder ein von ihm vertretenes Unternehmen oder eine Organisation unterhält wesentliche geschäftliche Beziehungen zur Mobimo Holding AG respektive zu einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe. Sodann gibt es keine kreuzweisen Einsitznahmen in den Verwaltungsräten.



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. Er ist Mitglied des Investment and Sustainability 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
- › Präsident der Vorsorgewerke der CPH-Gruppe, Root
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Hinwil

Schlüsselkompetenzen

- › Steuern und Recht, insbesondere im Zusammenhang mit Mergers and Acquisitions
- › 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 Mitglied des Audit and Risk Committee sowie des Nomination and Compensation 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

- › 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



Sabrina Contratto (CH)
(seit 30. März 2021)

Dipl. Architektin ETH SIA/CAS Urban Management
Jahrgang: 1973

Sabrina Contratto wurde am 30. März 2021 in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt. Sie ist Mitglied des Investment and Sustainability Committee.

Beruflicher Werdegang

Seit 2018 Inhaberin und Leiterin CONT-S GmbH, Opfikon
2007 – 2017 Mitgründerin/Partnerin/CEO und Verwaltungsratsmitglied Baumschlager Eberle, Zürich, sowie Verwaltungsratsmitglied bei architects Holding AG, Lustenau
2002 – 2007 Projektleitung nationaler und internationaler Grossprojekte, Baumschlager Eberle, Vaduz
2001 – 2002 Assistentin für Entwurf am Lehrstuhl Professor Dietmar Eberle, ETH Zürich
1999 – 2002 Leitung Zweigstelle BSS Architekten, Zürich

Ausbildung

2018 CAS Urban Management, Universität Zürich
2008 SIA Form-Diplom: Grundlagen der Führung von Architektur- und Ingenieurbüros
1999 Dipl. Architektin ETH

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Lehrbeauftragte der Architekturwerkstatt der Fachhochschule Ost, St. Gallen
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Archipel Generalplanung AG, Bern
- › Mitglied des Verwaltungsrats der ewp Holding AG, Illnau-Effretikon
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Eugen Schäfer AG, Dielsdorf
- › Mitglied der Programmkommission des ETH-Master in Gesamtprojekteitung Bau (MAS ETH GPB), Zürich
- › Regelmässiges Mitglied von Beurteilungsgremien von Studienaufträgen

Schlüsselkompetenzen

- › Städtebau
- › Architektur
- › Raumplanung



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 Investment and Sustainability Committee und Mitglied des Nomination and Compensation Committee.

Beruflicher Werdegang

Seit 2001 Bank Vontobel AG, Zürich (verschiedene Führungsfunktionen, seit 2021 stellvertretender Leiter Wealth Management)
1997 – 2000 PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Mitglied des Verwaltungsrats der Trivarga AG, Zürich
- › Diverse Verwaltungsratsmandate innerhalb der Vontobel-Gruppe

Schlüsselkompetenzen

- › Finanzierung
- › Bewertung
- › Kapitalmarkt und Mergers and Acquisitions



Bernadette Koch (CH)

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin
Jahrgang: 1968

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



Dr. Martha Scheiber (CH)

Dr. oec. HSG, dipl. Natw. ETH

Jahrgang: 1965

Martha Scheiber wurde am 31. März 2020 in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt. Sie ist Vorsitzende des Audit and Risk Committee.

Beruflicher Werdegang

- 2010 – 2019 Leiterin Vermögensverwaltung und Mitglied der Geschäftsleitung, Pax Versicherung, Basel (von 2015 bis 2019 Verwaltungsratspräsidentin und CEO Pax Verwaltungen AG, von 2015 bis 2017 Verwaltungsratspräsidentin Pax Anlage AG)
- 2006 – 2009 Key Account Managerin institutionelle Grosskunden, Credit Suisse AG, Zürich
- 2001 – 2006 Investment Consultant für institutionelle Kunden sowie Business Consultant, UBS Group AG, Zürich
- 2000 – 2001 Portfolio Managerin, Bank Leu AG, Zürich
- 1998 – 2000 Wissenschaftliche Mitarbeiterin im Risikomanagement, Schweizerische Nationalbank, Zürich
- 1994 – 1998 Assistentin für Mathematik, Universität St. Gallen (HSG)
- 1991 – 1992 Umweltphysikerin, Suselectra Ingenieurunternehmung AG, Basel

Ausbildung

- 1997 Dr. oec. HSG, Universität St. Gallen (HSG)
- 1995 Dipl. oec. HSG, Universität St. Gallen (HSG)
- 1990 Dipl. natw. ETH, ETH Zürich

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Mitglied des Verwaltungsrats der Luzerner Kantonalbank, Luzern
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit SGH, Zürich
- › Mitglied des Stiftungsrats der Sympany Krankenversicherung sowie Verwaltungsrätin bei deren Tochtergesellschaften, Basel
- › Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse der Stadt Luzern, Luzern
- › Mitglied Anlageausschuss Stilllegungs- und Entsorgungsfond der Schweizer Kernkraftwerke (STENFO), Bern

Schlüsselkompetenzen

- › Immobilien
- › Risikomanagement
- › Finance und Asset Management

Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Bernard Guillelmon stellte sich an der Generalversammlung vom 30. März 2021 nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG zur Verfügung.



Bernard Guillelmon (CH/F) **(bis 30. März 2021)**

Ingenieur EPFL, Master in Energie, MBA
Jahrgang: 1966

Bernard Guillelmon war vom 17. Dezember 2009 bis zum 30. März 2021 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er war Vorsitzender des Nomination and Compensation Committee.

Beruflicher Werdegang

2008 – 2020 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

2021 Certificate in Company Direction, IoD London
1999 MBA INSEAD, Fontainebleau
1992 Master in Energie, Lausanne
1990 Ingenieur, EPFL Lausanne

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Vizepräsident des Verwaltungsrats der JJM Holding, Lausanne
- › Mitglied des Aufsichtsrats der Ermewa Holding, Paris

Schlüsselkompetenzen

- › Mitarbeiterentwicklung
- › Vergütung
- › Leadership

Anstehende Veränderungen im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat wird dem Aktionariat der Gesellschaft anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 Stéphane Maye als zusätzliches Mitglied des Verwaltungsrats sowie als Mitglied des Nomination and Compensation Committee vorschlagen. Er wurde 1967 in der Westschweiz geboren, liess sich an der ETH Zürich zum Bauingenieur ausbilden und hält einen Executive MBA der Universität St. Gallen (HSG). Stéphane Maye ist seit dem Jahr 2009 Partner bei der auf Immobilien spezialisierten Unternehmensberatung pom+ Consulting. Er verfügt über einen umfangreichen Leistungsausweis in der Planung und Leitung von Immobiliengrossprojekten, in der Unternehmensführung und in Fragen der Immobiliendigitalisierung und des nachhaltigen Bauens.

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 Vereinbarung zur Vermeidung von Interessenkonflikten abgeschlossen (Vereinbarung betreffend Regelung zur Beschränkung möglicher Interessenkonflikte und Massnahmen zur Vermeidung von Korruption). In diesen Vereinbarungen verpflichten sich die Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder:

- › ohne Zustimmung des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine Organstellung bei einer anderen Gesellschaft einzugehen. Der Verwaltungsrat berücksichtigt bei seiner Entscheidung insbesondere folgende Aspekte: Interessenkonflikte, Reputationsrisiken für Mobimo sowie die zeitliche Belastung des entsprechenden Verwaltungsratsmitglieds.
- › die Gesellschaft über allfällige Angebote zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften zu orientieren und der Gesellschaft ein Vorrecht einzuräumen, soweit entsprechende Angebote nicht Immobilien betreffen, deren Wert insgesamt unter CHF 10 Mio. liegt oder dem Verwaltungsratsmitglied nicht explizit als Organ eines vom Verwaltungsrat der Mobimo genehmigten weiteren Mandats zugehen.
- › auf zusätzliche Vergütungen wie Vermittlungsprovisionen zu verzichten.

- › alle Transaktionen mit Beteiligungen an Immobiliengesellschaften zu melden. Von der Meldepflicht ausgenommen sind einzig Beteiligungen mit einem Wert von maximal CHF 5 Mio. sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften ohne Liegenschaften in der Schweiz.

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

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 (inländischen oder ausländischen) Gesellschaften, die die Bedingungen für eine Publikums-gesellschaft gemäss Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR erfüllen, sowie zusätzlich
- › maximal 15 Mandate von Gesellschaften, die nicht als Publikums-gesellschaft im Sinn 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.

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. 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 per Einzelwahl die Mitglieder des Verwaltungsrats und den Präsidenten des Verwaltungsrats sowie den Vorsitzenden und die weiteren Mitglieder des Nomination and Compensation Committee. 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 2021 Peter Schaub wieder zum Präsidenten des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat ernannte erneut 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 Telefon- respektive Videokonferenzen.

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

In der Berichtsperiode fanden neben einer eineinhalbtägigen Strategiesitzung und einem Innovationstag sieben mehrstündige Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat war bei jeder Zusammenkunft vollzählig. Im Jahr 2021 betrug die kumulierte Sitzungsdauer fünf Tage.

Präsidium und Vizepräsidium

Dem Präsidenten des Verwaltungsrats kommen die von Gesetz und zusätzlich vom Organisationsreglement vorgesehenen 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. Das Verwaltungsratspräsidium der Mobimo Holding AG ist ein Teilzeitamt.

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

Der Verwaltungsrat wählt aus seiner Mitte jeweils für die Dauer eines Jahres einen Vizepräsidenten. Die Aufgaben des Vizepräsidenten des Verwaltungsrats sind im Organisationreglement der Gesellschaft beschrieben und beinhalten insbesondere die Übernahme der Funktionen des Verwaltungsratspräsidenten, falls dieser verhindert ist oder sich im Ausstand befindet. Das Verwaltungsratsvizepräsidium der Mobimo Holding AG ist ein Teilzeitamt.

Selbstevaluation des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat führt in regelmässigen Abständen eine Selbstevaluation durch, die letzte fand im Jahr 2021 statt. Im Mittelpunkt des Beurteilungsprozesses standen Kriterien wie die Effektivität der Zusammenarbeit und die Diskussionskultur, die Zusammensetzung des Gremiums sowie die Diversität der Kompetenzen der Mitglieder.

Ausschüsse

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

Per 31. Dezember 2021 setzten sich die Ausschüsse wie folgt zusammen:

Verwaltungsrat		
Präsident: Peter Schaub Vizepräsident: Daniel Crausaz		
Sabrina Contratto, Brian Fischer, Bernadette Koch, Martha Scheiber		
Investment and Sustainability Committee (ISC)	Audit and Risk Committee (AC)	Nomination and Compensation Committee (NCC)
Brian Fischer (Vorsitzender) Sabrina Contratto Peter Schaub	Martha Scheiber (Vorsitzende) Daniel Crausaz Bernadette Koch	Bernadette Koch (Vorsitzende) Daniel Crausaz ¹ Brian Fischer

¹ Beabsichtigt wird im Fall der Wahl von Stéphane Maye, dass er anstelle von Daniel Crausaz Einsitz in das NCC nimmt.

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 zur Verfügung gestellt wird.

Investment and Sustainability Committee

Das Reglement für den Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss (Investment and Sustainability Committee, ISC) der Mobimo Holding AG, das integraler Bestandteil des Organisationsreglements ist, regelt die Zusammensetzung und die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen dieses Ausschusses. Das Investment and Sustainability 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 Investment and Sustainability Committee die erfolgreiche Umsetzung der vom Verwaltungsrat jährlich zu beschliessenden strategischen Investitions- und Devestitionsziele. Dank des Investment and Sustainability Committee soll ein möglichst breites Immobilien-Know-how in den Verwaltungsrat eingebracht werden.

Das Investment and Sustainability 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 und die Berichterstattung.

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Investment and Sustainability Committee und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf von Immobilien sind auf der Seite 30 zusammengefasst.

Das Investment and Sustainability Committee trifft sich auf Einladung des Vorsitzenden, sooft 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 Investment and Sustainability Committee über ihren jeweiligen Geschäftsbereich. Zweimal jährlich diskutiert das 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. Zudem überprüft das Investment and Sustainability Committee im

Auftrag des Verwaltungsrats regelmässig die Nachhaltigkeitsstrategie, überwacht deren Umsetzung und prüft und verabschiedet den Nachhaltigkeitsbericht.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt acht Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund zwei Stunden. Dazu kamen Besichtigungen in der ganzen Schweiz. Das Investment and Sustainability Committee war bei jeder Sitzung vollzählig.

Audit and Risk Committee

Das Reglement für den Prüfungsausschuss (Audit and Risk Committee, AC) der Mobimo Holding AG, das integraler Bestandteil des Organisationsreglements ist, regelt die Zusammensetzung und die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen dieses Ausschusses. Das Audit and Risk Committee unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Oberaufsichts- und Oberleitungsfunktion 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 der 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 36 dieses Berichts),
- › Beurteilung der Konzeption und der operativen Umsetzung des Risikomanagements inklusive IKS und Compliance Management,
- › 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 der Vorsitzenden, sooft 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 2021 wurden insgesamt neun Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund zweieinhalb Stunden. Das Audit and Risk Committee war bis auf eine Ausnahme – Daniel Crausaz fehlte einmal – bei jeder Sitzung vollzählig. Für das Traktandum Besprechung des Jahres- bzw. Halbjahresabschlusses sind jeweils Vertreter der Revisionsstelle anwesend.

Nomination and Compensation Committee

Das Reglement für den Vergütungsausschuss (Nomination and Compensation Committee, NCC) der Mobimo Holding AG, das integraler Bestandteil des Organisationsreglements ist, regelt die Zusammensetzung und die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen dieses Ausschusses. 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 Entlohnung 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 (VegÜV).

Das Nomination and Compensation Committee ist ein vorbereiteter 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 im Verwaltungsrat und in der 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 Nomination and Compensation Committee trifft sich auf Einladung der Vorsitzenden, sooft 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 2021 wurden insgesamt sechs Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund zwei Stunden. Das Nomination and Compensation Committee war immer vollzählig.

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 Entscheidungsfunktion. 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.

Der Umgang mit möglichen Interessenkonflikten ist in einer Vereinbarung definiert, deren Ziel es ist, mögliche Interessenkonflikte zwischen Mobimo und einem Mitglied des Verwaltungsrats so zu regeln, dass die Interessen von Mobimo vollumfänglich gewahrt werden und allfällige negative Auswirkungen vermieden werden können.

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 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, Investment and Sustainability 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 Investment and Sustainability 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 zur internen Organisation auf der Seite 27.

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 enthält;
- › Ergänzend erhält der Verwaltungsrat quartalsweise detaillierte Erläuterungen zum Geschäftsverlauf, zum Stand der laufenden und geplanten Projekte sowie die Segmentsrechnung;
- › 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 Investment and Sustainability Committee respektive dem Verwaltungsrat.

Risikomanagement

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement trägt der Verwaltungsrat. Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Umsetzung des Risikomanagements, insbesondere für die Sensibilisierung der Mitarbeitenden, das Monitoring der Risiken in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen sowie das Reporting an das Risk Committee. Dieses besteht aus der Geschäftsleitung und einem Fachspezialisten aus dem Controlling. Im ersten Semester werden die relevanten Risiken der Mobimo-Gruppe durch das Risk Committee erhoben und unter Berücksichtigung der Massnahmen der Risikobewirtschaftung bewertet. Im zweiten Semester werden die Risiken anlässlich der Risk Review nochmals überprüft. Über die Feststellungen erstattet das Risk Committee dem Audit and Risk Committee Bericht. Das Audit and Risk Committee setzt wiederum den Verwaltungsrat in Kenntnis. Aufgrund der Grösse der Gesellschaft ist eine institutionalisierte interne Revision nicht zweckmässig. Bei Bedarf werden Aufträge extern vergeben. Die Revisionsstelle bespricht Prüfungsschwerpunkte mit dem Audit and Risk Committee und dem CFO, legt diese jedoch aus Unabhängigkeitsgründen selbst fest.

Geschäftsleitung

Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich aus dem CEO, dem CFO sowie den Leitern der Geschäftsbereiche Entwicklung, Realisierung, Bewirtschaftung und Portfolio und Transaktionen zusammen.

Geschäftsleitung per 31. Dezember 2021

CEO Daniel Ducrey				
CFO Stefan Hilber	Leiter Entwicklung Marco Tondel	Leiter Realisierung Vinzenz Manser	Leiter Bewirtschaftung Christoph Egli	Leiter Portfolio und Transaktionen Gerhard Demmelmair



Daniel Ducrey (CH)
CEO

Architekt FH
Jahrgang: 1964

Daniel Ducrey ist seit dem 3. April 2019 CEO der Mobimo-Gruppe. Neben seiner Funktion als CEO führt er direkt 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, Projektkontor AG, Mobimo FM Service AG, ERNI Real Estate AG, ERNI Liegenschaften AG, Parking du Centre-Flon SA, Flonplex SA

Beruflicher Werdegang

Seit 2019	CEO, Mobimo, Küssnacht
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	Head Refurbishment and Renovation, 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 Biemann, Marly

Ausbildung

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



Stefan Hilber (CH)
CFO

Lic. oec. publ. UZH, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
Jahrgang: 1981

Stefan Hilber arbeitet seit dem 1. November 2020 bei Mobimo. Er verantwortet den Finanzbereich des Unternehmens.

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 Mont-Riond SA, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, Projektkontor AG, Mobimo FM Service AG, ERNI Real Estate AG, ERNI Liegenschaften AG

Beruflicher Werdegang

Seit 2020	CFO, Mobimo, Küssnacht
2015 – 2020	CFO und Mitglied der Geschäftsleitung, Warteck Invest AG, Basel
2013 – 2015	Leiter Finanzen und Personaladministration, Warteck Invest AG, Basel
2010 – 2013	Senior Financial Advisor im Bereich Investment Management, Peach Property Group AG, Zürich
2005 – 2010	Diverse Funktionen im Bereich Audit Financial Services, KPMG AG, Zürich

Ausbildung

2009	Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
2006	Lic. oec. publ., Universität Zürich



Gerhard Demmelmair (CH)
Leiter Portfolio und Transaktionen

Master of Science/dipl. Bau-Ing. ETH
Jahrgang: 1971

Gerhard Demmelmair arbeitet seit dem 1. Dezember 2020 bei Mobimo. Er verantwortet den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen und somit das aktive Portfoliomanagement, die Transaktionen sowie die Immobilienvermarktung.

Beruflicher Werdegang

Seit 2020	Leiter Portfolio und Transaktionen, Mobimo, Küsnacht
2010 – 2020	Mitglied der Bereichsleitung Immobilien Schweiz, Executive Director, Head Real Estate Portfolio Management, Swiss Life Asset Management AG, Zürich
2003 – 2010	Leiter Immobilien-Portfoliomanagement, Mitglied der Direktion, Schweizerische National-Versicherungs-Gesellschaft AG (Nationale Suisse), Basel
1998 – 2002	Consultant, Projektleiter, pom+ Consulting AG, Zürich

Ausbildung

1998	Master of Science/dipl. Bau-Ing. ETH
------	--------------------------------------



Christoph Egli (CH)
Leiter Bewirtschaftung

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Jahrgang: 1973

Christoph Egli arbeitet seit dem 1. November 2007 für Mobimo. Seit dem 1. August 2019 ist Christoph Egli Mitglied der Geschäftsleitung und verantwortlich für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands, für das Arealmanagement und Facility Management.

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

Mobimo Management AG, Mobimo AG, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, Promisa SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, O4Real SA, Petit Mont-Riond SA, CC Management SA, Mobimo FM Service AG

Beruflicher Werdegang

Seit 2019	Leiter Bewirtschaftung (als Mitglied der Geschäftsleitung), Mobimo, Küsnacht
2010 – 2019	Leiter Bewirtschaftung, Mobimo, Küsnacht
2007 – 2010	Teamleiter Bewirtschaftung bzw. Immobilienbewirtschaftler, 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 bzw. Realisierung, Mobimo, Küsnacht
2002 – 2008	Projektmanager, Mobimo, Küsnacht
1999 – 2002	Gesamtprojektleiter, Mobag AG, Zürich
1994 – 1999	Bauleiter, Projektleiter, Gesamtprojektleiter, Caretta und Weidmann AG, Zürich
1993 – 1994	Planungsleiter und Bauleiter, Conarengo 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



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 gesamten Entwicklungsaktivitäten von Mobimo.

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

Projektkontor AG, Mobimo Zürich Nord AG, ERNI Real Estate AG, ERNI Liegenschaften 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

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 38 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.

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 Seite 19) 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, als Alternative zum Postweg, 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 Audit and Risk Committee hat nachfolgend alle Entscheidungen, die keine Auswirkungen auf eine börsenrechtliche Meldeschwelle haben oder Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung betreffen, an den CFO delegiert.

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 12. April 2022 in Luzern ab dem 6. April 2022 bis zum 13. April 2022 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 38 bis 44.

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 dem Jahr 2020 die Ernst & Young AG, Luzern. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Leitender Revisor ist seit Beginn des Mandats Rico Fehr. Seine maximale Amtsdauer beträgt sieben Jahre. Der Rotationsrhythmus entspricht der gesetzlichen Regelung.

Revisionshonorar und zusätzliche Honorare

Die Honorare der Ernst & Young AG für Revisionsleistungen des Geschäftsjahres 2021 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 Ernst & Young AG im Berichtsjahr CHF 0,05 Mio. (Vorjahr CHF 0,04 Mio.) in Rechnung gestellt. Die zusätzlichen Honorare betreffen die Assurance der Energie- und Emissionskennzahlen sowie weitere prüfungsnahe Dienstleistungen.

Die Honorare des unabhängigen Liegenschaftenschätzers Jones Lang LaSalle AG für das Geschäftsjahr 2021 betragen CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.). Das Honorar ist nicht erfolgsabhängig und basiert auf einem Festpreissystem. Die Preise können je nach Segment der Liegenschaft und Besonderheiten (z.B. mit oder ohne Besichtigung) variieren. Dazu kommen gegebenenfalls zusätzliche, erfolgsunabhängige Honorare für Schätzungen im Rahmen von Transaktionen oder von Projekten.

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 dem Verwaltungsratspräsidenten, dem 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 Nachhaltigkeitsberichterstattung in Form des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts. 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 der SIX Swiss Exchange. Der Nachhaltigkeitsbericht wird in Übereinstimmung mit dem international anerkannten Standard der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt.

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 > 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.

Handelssperrzeiten

Der Verwaltungsrat erlegt allen Mitgliedern von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sowie Personen, die aufgrund ihrer Tätigkeit oder Beteiligung bestimmungsmässig direkten Zugang zu Insiderinformationen haben, Handelssperrfristen bezüglich des Handels mit Effekten der Gesellschaft auf. Die ordentliche Handelssperrzeit beginnt 30 Tage vor dem Stichtag des Abschlusses der Berichtsperiode der Gesellschaft und endet um 24.00 Uhr des ersten Handelstags nach der öffentlichen Bekanntgabe dieser Finanzinformation. Der CFO erinnert die betroffenen Personen jeweils an den Beginn und das Ende der ordentlichen Sperrzeit.

Kontakt

Mobimo Holding AG
Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7

Investor Relations

Tel. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

Vergütungsbericht

Die Vergütungspläne von Mobimo sollen sicherstellen, dass qualifizierte Führungskräfte motiviert, an das Unternehmen gebunden sowie rekrutiert 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. Die Statuten sind auf der Website www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten einsehbar. 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 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 (1. Säule) entrichtet. Der Verwaltungsrat erhält keine auf kurzfristigen Erfolg ausgerichteten erfolgsabhängigen Vergütungsanteile. Er wird hingegen am langfristigen Unternehmenserfolg beteiligt, indem ein fester Prozentsatz der Vergütung in Aktien erfolgt, die mit einer Sperrfrist belegt sind.

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.

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 die Mitglieder des Verwaltungsrats eine Vergütung von CHF 70'000 pro Jahr.

Vergütungsregelung Verwaltungsrat, gültig ab GV 2019

Mitglied im Verwaltungsrat: TCHF 70		
Verwaltungsratspräsident: + TCHF 130		
Investment and Sustainability Committee	Audit and Risk Committee	Nomination and Compensation Committee
Mitglied: + TCHF 55	Mitglied: + TCHF 35	Mitglied: + TCHF 15
Vorsitzender: + TCHF 20	Vorsitzender: + TCHF 20	Vorsitzender: + TCHF 20

Die Zuschläge für die weiteren Tätigkeiten sind wie folgt:

Für die Tätigkeiten in einem Verwaltungsratsausschuss:

- › als Mitglied des Investment and Sustainability Committee (ISC) CHF 55 000,
- › als Mitglied des Audit and Risk Committee (AC) CHF 35 000,
- › als Mitglied des Nomination and Compensation Committee (NCC) CHF 15 000.

Für die Funktionen als Präsident sowie Vorsitzender:

- › für die Ausübung des Präsidiums des Verwaltungsrats CHF 130 000,
- › für das Amt des Vorsitzenden eines Verwaltungsratsausschusses CHF 20 000.

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

Entrichtung der fixen Vergütung

Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 beschlossen, dass 25% der Vergütung in Form von Aktien ausgerichtet werden. Sobald die Höhe der aktienbasierten Vergütung abschätzbar ist, gibt der CFO in Absprache mit dem CEO einem externen Finanzinstitut den Auftrag zum Kauf der notwendigen Anzahl eigener Aktien. Diese sind vom Finanzinstitut zeitlich gestaffelt über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange zu erwerben und in das Wertschriftendepot der Mobimo Holding AG einzubuchen. Für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zuteilten 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. Die Sperrfrist beträgt drei Jahre. Die Aktien sind während der Sperrfrist in einem Depot beim Aktienregister zu halten. Das Ausscheiden eines Verwaltungsrats aus dem Gremium hat weder einen Einfluss auf die Sperrfrist noch auf den Besitz der Aktien. Der Baranteil der Vergütung wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats in drei gleichen Tranchen und jeweils auf das Ende eines Quartals überwiesen. Die Auszahlung der vierten Tranche erfolgt in gesperrten Aktien. Die Vergütung wird bei unterjährigem Amtsantritt oder -austritt pro rata temporis ausgerichtet.

Vergütung der Geschäftsleitung

Grundsätze

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist in den Artikeln 28 und 29 der Statuten geregelt.

Das Vergütungssystem soll sicherstellen, dass die Geschäftsleitung eine Vergütung erhält, die ihre Erfolge bei der Umsetzung der Unternehmensstrategie (inklusive Nachhaltigkeit) 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 50% in Form von gesperrten Aktien

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 Verwaltungsrat 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 Wardeck 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. Diese basieren auf finanziellen sowie nicht finanziellen Unternehmenszielen. Die erfolgsabhängige Vergütung dient dem Performance Management auf Stufe Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung im Vergütungsreglement. Obwohl die Statuten eine maximale erfolgsabhängige Vergütung für jedes einzelne Geschäftsleitungsmitglied von 150% seines erfolgsunabhängigen Bruttolohns erlauben, ist diese Grenze in den heute geltenden Arbeitsverträgen und im Vergütungsreglement bei 100% des erfolgsunabhängigen Bruttolohns fixiert. 50% der erfolgsorientierten Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Die ausgegebenen Aktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren versehen.

Modell der Erfolgsbeteiligung

Gemäss dem seit 1. Januar 2020 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 von qualitativen Leistungszielen 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 marktbedingten Neubewertungserfolgs bestimmt. Der Anspruch auf eine Vergütung aus quantitativer Zielerreichung entsteht ab einer Eigenkapitalrendite ohne Neubewertungserfolg von über 4,0%. Der Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften wird bei der Berechnung der massgebenden Eigenkapitalrendite nicht 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. Der Verwaltungsrat kann von den

vereinbarten Werten abweichen, wenn den Aktionären nicht mindestens eine Dividende bzw. Nennwertreduktion bzw. Kapitaleinlagerückzahlung in Höhe des Vorjahres ausbezahlt werden kann. Die qualitativen Zielvorgaben bestehen aus Zielen auf Ebene Unternehmen, Segment oder Funktion. Diese können betriebswirtschaftlicher oder marktspezifischer Natur sein. ESG-Kriterien sind ein bedeutender Bestandteil der qualitativen Zielvorgaben. Der Vergütungsausschuss gibt jährlich die zur Ausarbeitung der 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 als Basis für das Performance Management der Geschäftsleitung. 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 der Geschäftsleitung bestimmt deren 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. 50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Sobald die Höhe der aktienbasierten Vergütungen abschätzbar ist, gibt der CFO in Absprache mit dem CEO einem externen Finanzinstitut den Auftrag zum Kauf der notwendigen Anzahl eigener Aktien. Diese sind vom Finanzinstitut zeitlich gestaffelt über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange zu erwerben und in das Wertpapierdepot der Mobimo Holding AG einzubuchen. 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. Die Aktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt. Eine einmal festgelegte Sperrfrist kann für die betroffenen Aktien nicht geändert werden. Die Sperrfrist bleibt auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses bestehen. Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten 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.

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.

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 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 2021 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 2021 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

Verwaltungsrat

TCHF	Genehmigt		Geleistet	
	30.3.2021 – 12.4.2022	30.3.2021 – 31.12.2021 (9 Monate/pro rata)	30.3.2021 – 31.12.2021	31.3.2020 – 30.3.2021
Fixe Vergütung inkl. Aktien	1 100	825	717	1 100
				974

Geschäftsleitung

TCHF	Genehmigt		Geleistet	
	1.1.2021 – 31.12.2021	1.1.2021 – 31.12.2021	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2020 – 31.12.2020
Fixe Vergütung	2 900	2 467	3 000	2 163
Erfolgsabhängige Vergütung	2 900	2 115	3 000	1 858

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 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		Sozialleistungen	2021 Total	Honorare, Löhne		Sozialleistungen	2020 Total
	Aktien				Aktien			
Peter Schaub, Präsident VR	197	58	4	259	197	62	4	263
Brian Fischer, VR	124	36	11	171	124	32	11	167
Wilhelm Hansen, VR (bis April 2020)	n/a	n/a	n/a	n/a	3	27	1	31
Daniel Crausaz, VR	94	27	2	123	97	28	2	127
Bernard Guillelmon, VR (bis März 2021)	3	23	2	28	82	23	7	112
Bernadette Koch, VR	109	26	10	145	94	26	8	128
Christoph Caviezel, VR (bis April 2020)	n/a	n/a	n/a	n/a	11	28	2	40
Martha Scheiber, VR (ab April 2020)	98	36	9	143	117	0	9	126
Sabrina Contratto, VR (ab März 2021)	94	0	0	94	n/a	n/a	n/a	n/a
Total	719	206	38	963	725	225	45	995

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

An der Generalversammlung 2021 wurde kein Betrag für zusätzliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehende Personen respektive Unternehmen beantragt.

Vergütung an die Geschäftsleitung

TCHF	2021 Total	2020 Total	2021 Daniel Ducrey, CEO	2020 Daniel Ducrey, CEO
Honorare, Löhne	2 050	1 788	578	553
Erfolgsbeteiligung in bar	982	861	277	265
Erfolgsbeteiligung in Aktien	982	861	277	265
Übrige Leistungen ¹	568	511	173	168
Total	4 582	4 021	1 305	1 251

¹ Die übrigen Leistungen enthalten Vorsorgebeiträge, allfällige Dienstaltersgeschenke bzw. Privatanteile auf Fahrzeugen sowie die Arbeitgeberbeiträge für Sozialversicherungen.

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2021 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

50% der variablen Vergütung erfolgte gemäss dem Vergütungsreglement in Form von Aktien der Mobimo Holding AG (Vorjahr 50%). Die Übersicht über die Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehender Personen befindet sich im Finanzbericht auf der Seite 136.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde durch die Generalversammlung vom 30. März 2021 eine fixe Vergütung von CHF 2,9 Mio. für die Geschäftsleitung genehmigt.

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

Es wurden im Geschäftsjahr 2021 keine Darlehen oder Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2021 bestanden keine derartigen Forderungen.

**Zu genehmigende Vergütungsbeträge
Generalversammlung 2022**

An der Generalversammlung vom 12. April 2022 wird der Verwaltungsrat beantragen, CHF 1,3 Mio. als maximalen Gesamtbetrag der fixen Vergütung des Verwaltungsrats für die Periode ab dem 12. April 2022 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023 festzusetzen.

Für die Geschäftsleitung wird der Verwaltungsrat CHF 2,9 Mio. als maximalen Gesamtbetrag der nicht erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023 vorschlagen. Für die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 wird das Gremium einen Betrag von CHF 2,9 Mio. beantragen.



Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

Telefon: +41 58 286 77 11
Fax: +41 58 286 77 05
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 4. Februar 2022

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2021 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 Tabellen auf den Seiten 38 bis 43 des Vergütungsberichts.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der 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 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

FINANZBERICHT

47	Geschäftsentwicklung Konzern
50	Konzernrechnung
108	Detailangaben zum Immobilienportfolio
121	Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung
126	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
131	Jahresrechnung der Mobimo Holding AG
138	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
140	EPRA-Performance-Kennzahlen
146	EPRA-Core-Empfehlungen
148	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting
150	5-Jahres-Übersicht

Geschäftsentwicklung Konzern

Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete Mobimo einen um 44,3% höheren Gewinn als im Vorjahr. Der Erfolg aus Vermietung lag unter anderem aufgrund tieferer coronabedingter Mieterlasse mit CHF 112,5 Mio. um 7,1% über dem Vorjahr (CHF 105,1 Mio.). Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) übertraf mit CHF 58,5 Mio. das Vorjahr deutlich (CHF 36,8 Mio.). Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis vom Erfolg aus Neubewertungen in der Höhe von CHF 53,3 Mio.

Ertragslage

- › Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 112,5 Mio. über dem Vorjahresniveau (CHF 105,1 Mio.), was auf Vermietungserfolge und tiefere Coroneffekte zurückzuführen ist.
- › Per 31. Dezember 2021 konnte der Leerstand auf 4,8% gesenkt werden (Vorjahr 5,5%) und liegt somit im angestrebten Bereich.
- › Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft lag im Berichtsjahr mit CHF 58,5 Mio. auf erfreulich hohem Niveau und deutlich über dem Vorjahr (CHF 36,8 Mio.). Gründe für den Erfolg sind primär der Verkauf des Projekts Cosmos in Dübendorf im ersten Halbjahr 2021 und das Stockwerkeigentumsprojekt Grace in Meggen, bei dem per 31. Dezember 2021 nur noch eine Wohnung zum Verkauf steht.
- › Der Erfolg aus Neubewertung betrug im Berichtszeitraum CHF 53,3 Mio. (Vorjahr CHF 34,3 Mio.) und ist primär durch die anhaltende Renditekompression von Wohnliegenschaften getrieben. Der Neubewertungserfolg aus den Entwicklungen für das eigene Portfolio in der Höhe von CHF 8,3 Mio. ist vorwiegend auf den Projektfortschritt bei den Vorhaben Zürich, Manegg und Zürich, Tiergarten zurückzuführen.

Mobimo erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 einen den Aktionären zurechenbaren Gewinn in der Höhe von CHF 139,4 Mio. (Vorjahr CHF 96,6 Mio.). Exklusive Neubewertung belief sich der Gewinn auf CHF 96,3 Mio. (Vorjahr CHF 69,7 Mio.). Das Unternehmen erzielte ein EBIT von CHF 194,7 Mio. (Vorjahr CHF 145,8 Mio.) bzw. von CHF 141,3 Mio. (Vorjahr CHF 111,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Daraus resultierte ein Gewinn je Aktie von CHF 21.13 (Vorjahr CHF 14.64) bzw. von CHF 14.60 (Vorjahr CHF 10.56) exklusive Neubewertung.

Vermietungsgeschäft und Transaktionsmarkt

Neben Vermietungserfolgen führten die mit CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 6,5 Mio.) tiefer ausgefallene Unterstützung für die von den behördlich angeordneten Massnahmen zur Eindämmung des Coronavirus betroffenen Mietparteien zu einer Steigerung des Mietertrags um 7,9% von CHF 122,5 Mio. auf CHF 132,2 Mio. Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung von 14,9% hat sich

gegenüber dem Vorjahr (14,3%) leicht erhöht. Der Erfolg aus Vermietung liegt somit bei CHF 112,5 Mio. und um 7,1% höher als im Vorjahr (CHF 105,1 Mio.). Im Berichtsjahr konnte der Leerstand unter anderem aufgrund von Vermietungserfolgen bei kommerziellen Flächen weiter gesenkt werden. Per 31. Dezember 2021 lag die Leerstandsquote bei 4,8% (Vorjahr 5,5%). Die Entwicklung der Mieterträge lag im Geschäftsjahr like for like bei 1,6% (Vorjahr –0,0%), was ebenfalls auf die Vermietungserfolge bei kommerziellen Flächen zurückzuführen ist. Mobimo erzielte mit ihren Anlageobjekten per 31. Dezember 2021 der Markttendenz folgend eine leicht tiefere Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt von 3,4% (Vorjahr 3,5%).

Folgende Anlageliegenschaften im Bau wurden im Geschäftsjahr in das Anlageportfolio überführt:

- › Zürich, Friesenbergstrasse 75,
- › Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a.

Das annualisierte Soll-Mietertragsvolumen der Zugänge beträgt CHF 5,6 Mio.

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	112,5	105,1	7,1
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	58,5	36,8	59,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	53,3	34,3	55,7
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0,0	1,6	–100,0
EBIT	CHF Mio.	194,7	145,8	33,6
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	141,3	111,5	26,7
Finanzergebnis	CHF Mio.	–25,0	–28,4	–12,1
Steueraufwand	CHF Mio.	–32,0	–21,6	48,5
Gewinn	CHF Mio.	139,4	96,6	44,3
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	96,3	69,7	38,2

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.

Die Pipeline des Unternehmens umfasst weitere Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 110 Mio. Das Soll-Mietertragspotenzial dieser Projekte beträgt CHF 5,3 Mio.

In der Berichtsperiode wurden folgende Geschäftsliegenschaften mit einem Soll-Mietertrag von insgesamt CHF 5,3 Mio. gekauft:

- › Biel, Zentralstrasse 42,
- › Freiburg, Avenue de la Gare 13/Avenue de Tivoli 4,
- › Lausanne, Côtes-de-Montbenon 28/30 (Gebäude),
- › Neuenburg, Rue du Seyon 12,
- › St. Gallen, Oberer Graben 16,
- › Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 70,
- › Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 72,
- › Zug, Poststrasse 30,
- › Zürich, Badenerstrasse 694.

Im Geschäftsjahr 2021 hat Mobimo keine Anlageliegenschaften veräussert.

Neubewertung

Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften sowie der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 53,3 Mio. (Vorjahr CHF 34,3 Mio.). Davon sind CHF 8,3 Mio. massgeblich 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 45,0 Mio. (Vorjahr CHF 3,2 Mio.), was zu einem wesentlichen Teil auf die der Markttendenz folgende Reduktion der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze insbesondere bei den Wohnliegenschaften zurückzuführen ist. Der vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer in den Bewertungen angewandte durchschnittliche Diskontierungssatz (nominal) lag bei 3,6% (Vorjahr 3,7%). Der durchschnittliche Kapitalisierungssatz (real) lag bei 3,1% (Vorjahr 3,2%).

Entwicklungen und Verkauf Promotion

Aus Entwicklungen und Verkauf Promotion wurde ein Erlös von CHF 138,4 Mio. (Vorjahr CHF 135,8 Mio.) erzielt. Nach Abzug der entsprechenden Aufwendungen resultierte daraus ein Erfolg in der Höhe von CHF 58,5 Mio. (Vorjahr CHF 36,8 Mio.). Der Verkauf des Projekts Cosmos in der Stadt Dübendorf und die gute Resonanz auf die Stockwerkeigentumsüberbauung Grace in Meggen (LU) trugen massgeblich zu diesem Ergebnis bei. Per Bilanzstichtag waren beim Projekt Grace alle sechs Gewerberäume sowie 29 der 30 Wohnungen beurkundet.

Per 31. Dezember 2021 umfasste die Pipeline ein Stockwerkeigentumsprojekt im Bau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 40 Mio., geplante Projekte für Stockwerkeigentum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 640 Mio. sowie geplante Entwicklungen von Renditeliegenschaften für Dritte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 400 Mio.

Personal-, Betriebs-, Verwaltungs- und Steueraufwand

Die Anzahl Vollzeitstellen erhöhte sich per Stichtag leicht auf 162,0 (Vorjahr 159,6), davon sind 37,8 der Mobimo FM Service AG zuzuordnen (Vorjahr 40,6). Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei CHF 29,8 Mio. (Vorjahr CHF 30,0 Mio.).

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand konnte reduziert werden und belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 10,1 Mio. (Vorjahr CHF 11,6 Mio.).

Aufgrund des höheren Gewinns lag auch der Steueraufwand mit CHF 32,0 Mio. höher als im Vorjahr (CHF 21,6 Mio.).

Finanz- und Vermögenslage

- › Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2021 mit CHF 3 770,5 Mio. über dem Vorjahr (CHF 3 619,9 Mio.).
- › Die Eigenkapitalquote betrug solide 43,9% (Vorjahr 43,2%).

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 wuchs die Bilanzsumme weiter um 4,2% (Vorjahr 4,5%) auf CHF 3 770,5 Mio. Das Immobilienportfolio als wesentlichster Teil der Bilanz wuchs aufgrund von Investitionen und von positiven Neubewertungserfolgen um 7,3% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 3 599 Mio. (Vorjahr CHF 3 353 Mio.).

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

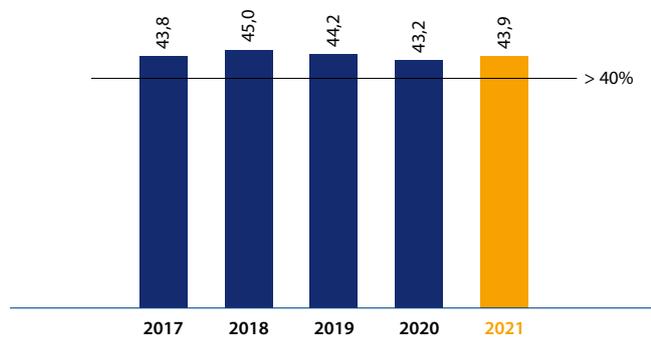
	Einheit	2021	2020	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 770,5	3 619,9	4,2
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 350,8	3 150,1	6,4
Umlaufvermögen	CHF Mio.	419,6	469,8	-10,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 654,0	1 564,8	5,7
Eigenkapitalrendite	%	9,1	6,4	42,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,3	4,6	37,0
Fremdkapital	CHF Mio.	2 116,4	2 055,1	3,0
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	537,8	395,5	36,0
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 578,6	1 659,5	-4,9
Eigenkapitalquote	%	43,9	43,2	1,5

Mobimo verfügt per 31. Dezember 2021 mit einer Eigenkapitalquote von 43,9% (Vorjahr 43,2%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Die Unternehmensstrategie gibt eine Eigenkapitalquote von mindestens 40% vor.

Der Brutto-Loan-to-Value (LTV) lag per 31. Dezember 2021 bei 49,6% (Vorjahr 51,4%) und der Netto-LTV bei 48,9% (Vorjahr 47,3%). Der Zinsdeckungsfaktor lag mit 5,9 deutlich über dem minimalen Zielwert von 2,0. Mobimo ist somit gut in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen aus der operativen Geschäftstätigkeit zu finanzieren.

Eigenkapitalquote

%



— minimaler Zielwert

Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing von maximal 150%. Am 31. Dezember 2021 lag das Net Gearing bei 106,4% (Vorjahr 101,3%).

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens bestehen heute aus kotierten Anleihen, Privatplatzierungen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Letztere machen 40% der Finanzierungen aus. Im Geschäftsjahr 2021 konnte Mobimo erneut vom Tiefzinsumfeld profitieren und den durchschnittlichen Zinssatz der Periode für die Finanzverbindlichkeiten auf 1,3% (Vorjahr 1,6%) senken. Per Bilanzstichtag lag der durchschnittliche Zinssatz nochmals tiefer bei 1,0% (Vorjahr 1,5%). Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau anzubinden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per Stichtag bei 4,7 Jahren (Vorjahr 5,0 Jahre) und somit weiterhin im anvisierten Bereich. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalquote bilden ein solides Fundament für die weitere Entwicklung der Gesellschaft.

Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



■ Anleihen □ Hypotheken

Investitionen

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt bei Mobimo in der Realisierung der Projektpipeline. Per 31. Dezember 2021 umfasste die Pipeline Projekte für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (ohne Bauland) von gut CHF 570 Mio. Dieses Volumen besteht aus:

- › Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio im Bau: CHF 110 Mio.,
- › Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio in Planung: CHF 460 Mio.

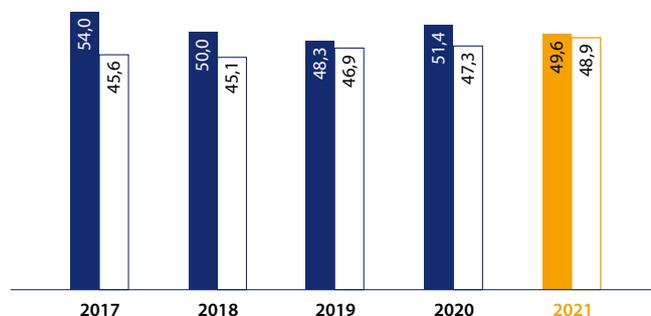
Die Pipeline für den Bereich Entwicklung Dritte und für Stockwerkeigentumsprojekte mit einem Gesamtprojektvolumen von rund CHF 1 080 Mio. setzt sich zusammen aus:

- › Promotion: Stockwerkeigentum im Bau: CHF 40 Mio.,
- › Promotion: Stockwerkeigentum in Planung: CHF 640 Mio.,
- › Entwicklung Anlageobjekte für Dritte in Planung: CHF 400 Mio.

Stefan Hilber, CFO

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

%



■ Brutto-LTV
□ Netto-LTV

Konzernrechnung: Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2021	2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	4	132 232	122 549
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	138 419	135 796
Sonstige Erlöse		6 324	6 181
Umsatzerlöse		276 975	264 527
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	83 264	79 508
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	-29 914	-45 254
Erfolg aus Neubewertung		53 350	34 255
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	0	1 612
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4	-19 714	-17 493
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-79 958	-99 019
Direkter betrieblicher Aufwand		-99 672	-116 512
Aktiviert Eigenleistungen		7 522	7 677
Personalaufwand	16	-29 760	-29 997
Betriebsaufwand	20	-7 955	-9 258
Verwaltungsaufwand		-2 143	-2 312
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		198 318	149 992
Abschreibungen auf Sachanlagen	22	-1 934	-2 222
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	23	-1 698	-2 002
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		194 687	145 768
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		1 676	817
Finanzertrag		1 292	1 987
Finanzaufwand		-26 266	-30 400
Finanzergebnis	10	-24 974	-28 413
Gewinn vor Steuern (EBT)		171 388	118 172
Steueraufwand	19	-32 009	-21 560
Gewinn		139 379	96 612
Gewinn je Aktie in CHF	28	21.13	14.64
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	28	21.13	14.64

Konzernrechnung: Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	2021	2020
Gewinn		139 379	96 612
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		8 931	-1 737
Verkehrswertanpassungen Cashflow-Hedges	11	7 788	-1 953
Transfer in die Erfolgsrechnung	11	2 858	132
Steuereffekte	11	-1 715	84
Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		6 098	3 972
Neubewertung Personalvorsorge	17	7 402	4 823
Steuereffekte		-1 304	-850
Sonstiges Ergebnis		15 029	2 236
Gesamtergebnis		154 408	98 848

Konzernrechnung: Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	13	24 629	99 518
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21	3 634	3 109
Finanzanlagen	25	0	40 000
Forderungen aus Ertragssteuern		27 324	20 715
Sonstige Forderungen		11 513	212
Vertragsvermögenswerte	8	35 737	32 304
Promotion (Liegenschaften)	9	295 064	249 793
Aktive Rechnungsabgrenzung		21 733	24 157
Total Umlaufvermögen		419 636	469 808
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
> Geschäftsliegenschaften	5	1 793 280	1 613 720
> Wohnliegenschaften	5	1 317 280	1 219 960
> Entwicklungsliegenschaften	5	65 883	95 588
> Anlageliegenschaften im Bau	5	117 850	163 730
Sachanlagen			
> Selbst genutzte Liegenschaften	22	12 274	12 990
> Übrige Sachanlagen	22	5 353	5 494
Immaterielle Anlagen	23	5 653	6 842
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	24	28 839	28 263
Finanzanlagen	25	2 618	2 482
Latente Steuerguthaben	19	1 786	1 043
Total Anlagevermögen		3 350 816	3 150 113
Total Aktiven		3 770 452	3 619 921

TCHF	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2020
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	455 542	314 726
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	11	253	268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18 913	14 012
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		10 935	6 817
Derivative Finanzinstrumente	11/15	0	707
Sonstige Verbindlichkeiten		439	1 565
Vertragsverbindlichkeiten	8	0	2 378
Käuferanzahlungen		0	108
Passive Rechnungsabgrenzung	26	51 737	54 966
Total kurzfristiges Fremdkapital		537 819	395 546
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	1 329 717	1 410 222
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	11	1 826	1 752
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	1 267	8 995
Derivative Finanzinstrumente	11/15	21 781	32 385
Latente Steuerverbindlichkeiten	19	224 039	206 177
Total langfristiges Fremdkapital		1 578 628	1 659 531
Total Fremdkapital		2 116 447	2 055 078
Eigenkapital			
Aktienkapital	14	22 445	88 461
Eigene Aktien		-1 410	-1 994
Kapitalreserven		136 788	136 723
Gewinnreserven		1 496 182	1 341 653
Total Eigenkapital		1 654 004	1 564 843
Total Passiven		3 770 452	3 619 921

Konzernrechnung: Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	2021	2020
Gewinn vor Steuern		171 388	118 172
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	5	-53 350	-34 255
Aktienbasierte Vergütungen		1 189	1 088
Effekt aus Linearisierung der Mieterträge		-3 241	-2 811
Abschreibungen auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen	22	4 866	4 818
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	23	1 698	2 002
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	0	-1 612
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1 676	-817
Finanzergebnis	10	24 974	28 413
Veränderungen			
> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		24 814	4 511
> Vertragsvermögenswerte		-30 180	-22 512
> Promotion (Liegenschaften)		-4 083	24 745
> Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-8 419	3 858
> Personalvorsorgeverbindlichkeiten		-326	1 194
> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-751	-141
> Vertragsverbindlichkeiten		-2 378	-2 457
> Käuferanzahlungen		1 318	1 435
> Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-2 472	6 307
Bezahlte Ertragssteuern		-19 713	-16 815
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		103 659	115 123
Aktivierete Eigenleistungen		-3 119	-3 262
Investitionen in Finanzanlagen	25	0	-150 000
Akquisition von Tochtergesellschaften abzüglich übernommener flüssiger Mittel	29	-48 060	0
Investitionen in Anlageliegenschaften	5	-124 869	-66 711
Investitionen in Sachanlagen	22	-759	-500
Investitionen in immaterielle Anlagen	23	-892	-748
Devestition Finanzanlagen	25	40 000	110 000
Devestition immaterielle Anlagen	23	383	0
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	6	0	13 572
Erhaltene Dividenden		1 413	2 299
Erhaltene Zinsen		62	196
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-135 840	-95 154
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	11	459 425	257 797
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	11	-405 957	-126 776
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten	11	-254	-286
Rückzahlung Derivative Finanzinstrumente	11	-2 817	0
Nennwertrückzahlung	14	-65 979	-65 991
Erwerb eigener Aktien	14	-457	-1 357
Bezahlte Zinsen		-26 669	-29 660
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-42 708	33 726
Veränderung flüssige Mittel		-74 889	53 695
Flüssige Mittel Anfang Periode		99 518	45 823
Flüssige Mittel Ende Periode		24 629	99 518

Konzernrechnung: Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 1.1.2020		154 476	-1 110	136 604	-25 572	1 267 858	1 242 286	1 532 256
Gewinn						96 612	96 612	96 612
Cashflow-Hedges:	11							
> Verkehrswertanpassungen					-1 953		-1 953	-1 953
> Transfer in die Erfolgsrechnung					132		132	132
> Steuereffekte					84		84	84
Personalvorsorge:	17							
> Neubewertung						4 823	4 823	4 823
> Steuereffekt						-850	-850	-850
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-1 737	3 972	2 236	2 236
Gesamtergebnis		0	0	0	-1 737	100 585	98 848	98 848
Nennwertrückzahlung		-66 015	0	24				-65 991
Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	18		474	95		520	520	1 088
Erwerb eigener Aktien			-1 357					-1 357
Bestand 31.12.2020/1.1.2021		88 461	-1 994	136 723	-27 309	1 368 962	1 341 653	1 564 843
Gewinn						139 379	139 379	139 379
Cashflow-Hedges:	11							
> Verkehrswertanpassungen					7 788		7 788	7 788
> Transfer in die Erfolgsrechnung					2 858		2 858	2 858
> Steuereffekte					-1 715		-1 715	-1 715
Personalvorsorge:	17							
> Neubewertung						7 402	7 402	7 402
> Steuereffekt						-1 304	-1 304	-1 304
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	8 931	6 098	15 029	15 029
Gesamtergebnis		0	0	0	8 931	145 476	154 408	154 408
Nennwertrückzahlung	14	-66 015	61	-24				-65 979
Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	18		980	89		121	121	1 189
Erwerb eigener Aktien			-457					-457
Bestand 31.12.2021		22 445	-1 410	136 788	-18 377	1 514 559	1 496 182	1 654 004

Konzernrechnung: 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 andererseits die Entwicklung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften für das eigene Portfolio und für Drittinvestoren sowie den Bau und Verkauf von Wohneigentum.

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 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, die 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 62,
- › Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen und der Verkaufserlöse, des Projektfortschritts sowie der Gesamtkosten von Promotionen, Seite 73,
- › Ertragssteuern, Seite 95.

Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2021 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › Änderungen zu IFRS 16 – Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen
- › Änderungen zu IFRS 16 – Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen (nach 30. Juni 2021),
- › Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 (Phase 2) – Reform des Referenzzinssatzes (Phase 2).

Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung. Nachfolgend werden die Änderungen zu IFRS 16 sowie zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 näher erläutert.

Erstmalige Anwendung der Änderungen zu IFRS 16

Die Änderungen zu IFRS 16 gewähren den Leasingnehmern eine Befreiung von der Beurteilung, ob eine auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzession eine Leasingmodifikation darstellt. Bei der Veröffentlichung dieser Änderung wurde die praktische Erleichterung auf Mietkonzessionen begrenzt, bei welchen die reduzierten Leasingzahlungen am oder vor dem 30. Juni 2021 fällig waren. Als Reaktion auf die anhaltenden Auswirkungen der Pandemie erfolgte seitens International Accounting Standards Board (IASB) eine weitere Anpassung zu IFRS 16, bei welcher diese praktische Erleichterung um ein Jahr verlängert wurde und somit für reduzierte Leasingzahlungen mit Fälligkeit am oder vor dem 30. Juni 2022 anwendbar ist. Da Mobimo nur wenige Verträge hat, bei welchen sie Leasingnehmerin ist und keine Mietkonzessionen erhalten hat, hatten die Änderungen keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

Erstmalige Anwendung der Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 (Phase 2)

Aufgrund der Reform der Interbank Offered Rates (IBOR) ist in der Schweiz der LIBOR bis Ende 2021 durch den SARON abgelöst worden. Es bestehen wesentliche Unterschiede zwischen beiden Referenzzinssätzen, weshalb bestehende Verträge und Vereinbarungen mit den Finanzinstitutionen, die sich auf den CHF LIBOR beziehen, auf SARON umzustellen sind. Im Hinblick auf die aktuelle Reform hat der IASB verschiedene Änderungen an den bestehenden Standards IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 erlassen.

Die Änderungen im Rahmen der Phase 1, die im September 2019 veröffentlicht wurden, betrafen den Zeitraum vor der tatsächlichen Umsetzung der Reform. Sie beinhalteten insbesondere vorübergehende Erleichterungen im Bezug auf die Anwendung spezifischer Hedge-Accounting-Anforderungen für Sicherungsbeziehungen, die von Unsicherheiten betroffen waren, die sich aus der IBOR-Reform ergaben.

Die Änderungen im Rahmen der Phase 2, die am 27. August 2020 erlassen wurden und von Mobimo seit dem 1. Januar 2021 angewendet werden, befassen sich mit Fragen, die sich aus der tatsächlichen Umsetzung der Reform und des Austausches eines Referenzzinssatzes durch einen anderen Referenzzinssatz ergeben. Hierbei gewähren die Änderungen der Phase 2 insbesondere die folgenden beiden für Mobimo relevanten Erleichterungen:

- › Sofern eine Änderung des Referenzzinssatzes als direkte Folge der IBOR-Reform zu geänderten vertraglichen Geldflüssen führt, welche wirtschaftlich jedoch gleichwertig mit den vorherigen Geldflüssen ausfallen, ist der Buchwert der betreffenden Finanzinstrumente nicht anzupassen oder auszubuchen, sondern lediglich der Effektivzinssatz der jeweiligen Finanzinstrumente zu aktualisieren.
- › Eine Anpassung der Hedge-Dokumentationen als direkte Folge der IBOR-Reform führt nicht zu einer Beendigung der Sicherungsbeziehungen, sofern die Grundlage für die Ermittlung der vertraglichen Geldflüsse wirtschaftlich gleichwertig zur vorherigen Grundlage ausfällt.

Mobimo hat im Berichtsjahr für sämtliche per Bilanzstichtag bestehenden und von der IBOR-Reform betroffenen derivativen Finanzinstrumente und Grundgeschäfte mit den jeweiligen Finanzinstitutionen den Übergang vom CHF LIBOR auf den SARON geregelt und die Verträge entsprechend angepasst. Die nach den Vertragsanpassungen resultierenden vertraglichen Geldflüsse fallen wirtschaftlich gleichwertig aus zu den bisher vereinbarten Geldflüssen. Mobimo macht zudem von den in der Phase 2 gewährten Erleichterungen Gebrauch und hält das Hedge-Accounting für die bestehenden Sicherungsbeziehungen aufrecht. Die Risikomanagementstrategie wurde von Mobimo aufgrund der IBOR-Reform nicht abgeändert. Die Änderungen hatten deshalb keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

Für weitergehende Informationen hinsichtlich der Sicherungsinstrumente siehe Erläuterungen 11 und 15.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Allgemeine Informationen

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 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IFRSs 2018 – 2020	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 – 2020	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IAS 16	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
IFRS 17 (inkl. Änderungen)	Versicherungsverträge	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 1	Offenlegung von Rechnungslegungsmethoden	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 8	Definition von rechnungslegungbezogenen Schätzungen	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023

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

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. Entwicklungsliegenschaften des Anlageportfolios werden ebenfalls im Segment Immobilien gezeigt. Dies sind Liegenschaften mit baulichen Mängeln oder grossem Leerstand. 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. Die Erträge und Aufwendungen dieser Liegenschaften stammen aus der Vermietung.

Entwicklung

Das Segment Entwicklung zeigt 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. 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 (siehe

Erläuterungen 8 und 9). Die Entwicklungen für das eigene Portfolio werden in den Positionen Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften (siehe Erläuterung 5) geführt.

Der Verwaltungsrat als Hauptentscheidungsträger 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 Überleitungspositionen 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.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Segmentberichterstattung

Segmentinformationen 2021

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	129 322	2 910	132 232		132 232
Erfolg aus Neubewertung	44 356	8 994	53 350		53 350
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)		138 419	138 419		138 419
Sonstige Erlöse	6 258	66	6 324		6 324
Total Segmentertrag	179 936	150 389	330 325		330 325
Segmentergebnis EBIT¹	137 691	58 028	195 720	-1 033	194 687
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 676
Finanzergebnis					-24 974
Gewinn vor Steuern (EBT)					171 388
Steuern					-32 009
Gewinn					139 379
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)		295 064	295 064		295 064
Vertragsvermögenswerte ²		35 737	35 737		35 737
Anlageliegenschaften	3 176 443		3 176 443		3 176 443
Selbst genutzte Liegenschaften	12 274		12 274		12 274
Anlageliegenschaften im Bau		117 850	117 850		117 850
Total Segmentaktiven	3 188 717	448 651	3 637 369		3 637 369
Nicht zugeteilte Aktiven				133 083	133 083
Total Aktiven					3 770 452
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-2 827	-805	-3 631		-3 631
Investitionen in Anlagevermögen	126 619	24 316	150 935	1 651	152 586

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen keine Vertragsverbindlichkeiten gegenüber.

Segmentinformationen 2020

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	115 568	6 982	122 549		122 549
Erfolg aus Neubewertung	2 155	32 099	34 255		34 255
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)		135 796	135 796		135 796
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 612		1 612		1 612
Sonstige Erlöse	6 170	11	6 181		6 181
Total Segmentertrag	125 505	174 888	300 393		300 393
Segmentergebnis EBIT¹	81 382	65 435	146 816	-1 048	145 768
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					817
Finanzergebnis					-28 413
Gewinn vor Steuern (EBT)					118 172
Steuern					-21 560
Gewinn					96 612
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)		249 793	249 793		249 793
Vertragsvermögenswerte ²		32 304	32 304		32 304
Anlageliegenschaften	2 929 268		2 929 268		2 929 268
Selbst genutzte Liegenschaften	12 990		12 990		12 990
Anlageliegenschaften im Bau		163 730	163 730		163 730
Total Segmentaktiven	2 942 258	445 827	3 388 085		3 388 085
Nicht zugeteilte Aktiven				231 836	231 836
Total Aktiven					3 619 921
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-2 956	-1 268	-4 224		-4 224
Investitionen in Anlagevermögen	83 215	16 628	99 843	1 248	101 091

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 2 378 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, die 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, die 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. Hauswartenschädigung, Vermarktung und Liegenschaftensteuern) stehenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwält 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	2021	2020
Geschäftsliegenschaften	86 283	75 225
Wohnliegenschaften	43 533	44 457
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	129 816	119 683
Promotion	2 416	2 867
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	132 232	122 549
Geschäftsliegenschaften	-12 410	-11 231
Debitorenverlust		
Geschäftsliegenschaften	-1 127	-659
Wohnliegenschaften	-5 372	-5 161
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-139	-102
Aufwand Anlageliegenschaften	-19 048	-17 152
Vermietete Liegenschaften Promotion	-669	-355
Debitorenverlust Promotion	3	14
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-19 714	-17 493
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	112 518	105 057

Der Ertrag aus Vermietung Liegenschaften enthält neben den eigentlichen Mieterträgen auch sonstige liegenschaftenbezogene Erträge in der Höhe von CHF 1,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 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.

Der Mietertrag im Berichtsjahr ist weiterhin beeinflusst durch die Covid-19-Pandemie, wenn auch im Vergleich zur Vergleichsperiode auf tieferem Niveau.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronakrise setzt sich der Mietertrag per 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

TCHF	2021	2020
Vertragliche Mieten Geschäftsliegenschaften	86 713	81 473
Covid-19-Effekte	-430	-6 247
Mietertrag Geschäftsliegenschaften	86 283	75 225
Vertragliche Mieten Wohnliegenschaften	44 042	44 721
Covid-19-Effekte	-509	-264
Mietertrag Wohnliegenschaften	43 533	44 457
Vertragliche Mieten Promotion	2 455	2 881
Covid-19-Effekte	-39	-15
Mietertrag Promotion	2 416	2 867
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	132 232	122 549

Unter den Covid-Effekten werden vereinbarte und erwartete Mieterlasse sowie im Berichtsjahr auch positive Effekte aus nicht realisierten erwarteten Mieterlassen des Vorjahres gezeigt.

Die Mieterlasse bei den Wohnliegenschaften betreffen Geschäftsmieten in Liegenschaften mit überwiegender Wohnnutzung. Die vereinbarten und auch die erwarteten Mietzinsersätze wurden als Reduktion des Mietertrags verbucht.

Mobimo als Vermieterin

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge. Die künftigen Mieterträge bei den Wohnliegenschaften stammen aus unkündbaren Geschäftsmietverträgen und aus Wohnmietverträgen mit Mindestvertragslaufzeit:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	31.12.2021 Total
innerhalb des 1. Jahres	76 834	5 063	210	82 108
innerhalb des 2. Jahres	65 016	3 309	125	68 450
innerhalb des 3. Jahres	56 808	2 622	89	59 519
innerhalb des 4. Jahres	48 521	1 665	79	50 265
innerhalb des 5. Jahres	43 119	1 162	25	44 306
innerhalb des 6. Jahres und länger	303 116	2 165	29	305 311
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	593 414	15 987	558	609 959

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	31.12.2020 Total
innerhalb des 1. Jahres	73 432	4 676	3 184	81 293
innerhalb des 2. Jahres	60 733	3 370	1 589	65 691
innerhalb des 3. Jahres	50 867	2 869	767	54 503
innerhalb des 4. Jahres	43 285	2 383	88	45 756
innerhalb des 5. Jahres	37 824	1 482	69	39 374
innerhalb des 6. Jahres und länger	316 698	2 512	92	319 303
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	582 840	17 292	5 788	605 920

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

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

Per 31. Dezember 2021 stammen CHF 129,6 Mio. bzw. 99,4% (Vorjahr CHF 120,1 Mio. bzw. 98,9%) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit einer Indexklausel oder einer Bindung an den Hypothekarzinssatz. Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 0,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,4 Mio.) stammen aus variablen Mietverträgen.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

<u>%</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Swisscom-Gruppe	5,8	6,3
SV Group	4,9	5,3
Coop-Gruppe	2,8	2,9
Senevita AG	2,6	2,8
Rockwell Automation Switzerland	2,3	2,5
Total	18,4	19,8

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 Konsumentenpreisindex 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 (siehe Abschnitt «Angaben zur Bewertung»).

Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Grundstücken im Baurecht

Nutzungsrechte für Grundstücke im Baurecht von Anlageliegenschaften werden zum Vertragsbeginn in der Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt und um allfällige bereits geleistete Leasingzahlungen, anfängliche direkte Kosten und Leasinganreize angepasst. In der Folge unterliegen die Nutzungsrechte der Neubewertung.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

Die Anlagelienschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäftsliegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	2021 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 613 720	1 219 960	95 588	163 730	3 092 998
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 487 937	924 838	118 924	140 258	2 671 957
Zugänge aus Käufen ¹	105 592	0	0	0	105 592
Zugänge aus Investitionen ²	5 939	10 644	632	23 930	41 145
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	386	386
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	1 063	-183	0	0	880
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	-57	0	0	0	-57
Transfer zwischen Kategorien	75 027	34 682	-40 724	-68 985	0
Bestand 31. Dezember	1 675 500	969 980	78 833	95 589	2 819 902
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	125 783	295 122	-23 337	23 472	421 041
Höherbewertungen ³	27 594	46 635	40	8 994	83 264
Tieferbewertungen ³	-26 111	-3 075	-727	0	-29 914
Transfer zwischen Kategorien	-9 487	8 618	11 074	-10 205	0
Kumulierte Neubewertung 31. Dezember	117 780	347 300	-12 950	22 261	474 391
Verkehrswert 31. Dezember	1 793 280	1 317 280	65 883	117 850	3 294 293
davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	0	0	463	0	463
Verkehrswert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember	1 793 280	1 317 280	65 420	117 850	3 293 830

¹ Zugänge aus Käufen beinhalten den Zugang der Liegenschaften im Rahmen des Erwerbs der ERNI Liegenschaften AG (siehe Erläuterung 29).

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 Anlagelienschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlagelienschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per Ende des Berichtsjahres im Bestand der Anlagelienschaften befinden.

TCHF	Geschäftsliegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	2020 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 366 910	1 222 690	95 280	343 360	3 028 240
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 243 197	937 510	117 549	318 527	2 616 783
Zugänge aus Käufen ¹	68 655	0	0	0	68 655
Zugänge aus Investitionen ²	7 217	2 783	1 145	16 495	27 641
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	230	133	362
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	2 024	-36	0	0	1 988
Abgänge ³	-6 390	-23 827	0	0	-30 218
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	-23 751	-4 674	0	14 713	-13 712
Transfer von/an Sachanlagen	458	0	0	0	458
Transfer zwischen Kategorien	196 528	13 082	0	-209 609	0
Bestand 31. Dezember	1 487 937	924 838	118 924	140 258	2 671 957
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	123 713	285 180	-22 269	24 833	411 457
Höherbewertungen ⁴	13 260	33 720	429	32 099	79 508
Tieferbewertungen ⁴	-42 500	-1 258	-1 496	0	-45 254
Abgänge ⁵	-1 713	-22 222	0	0	-23 936
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	1 221	-1 956	0	0	-735
Transfer zwischen Kategorien	31 802	1 658	0	-33 461	0
Kumulierte Neubewertung 31. Dezember	125 783	295 122	-23 337	23 472	421 041
Verkehrswert 31. Dezember	1 613 720	1 219 960	95 588	163 730	3 092 998
davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	0	0	468	0	468
Verkehrswert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember	1 613 720	1 219 960	95 120	163 730	3 092 530

¹ Zugänge aus Käufen beinhalten CHF 39,5 Mio. aus einem nicht Cash-wirksamen Liegenschaftentausch.

² Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

³ Abgänge beinhalten auch nicht Cash-wirksame Vorgänge im Umfang von CHF 40 Mio. aus einem Liegenschaftentausch sowie dem Abgang aus Vermögenswerten aus Nutzungsrechten im Umfang von CHF 1,8 Mio.

⁴ 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.

⁵ In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

Bewegungen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die folgenden Liegenschaften erworben:

<u>Liegenschaft</u>	<u>Anlagekategorie</u>
Biel, Zentralstrasse 42	Geschäftsliegenschaft
Freiburg, Avenue de la Gare 13, Avenue de Tivoli 4	Geschäftsliegenschaft
Lausanne, Côtes-de-Montbenon 28/30 (Gebäude)	Geschäftsliegenschaft
Neuenburg, Rue de Seyon 12	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, Oberer Graben 16	Geschäftsliegenschaft
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 70	Geschäftsliegenschaft
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 72	Geschäftsliegenschaft
Zug, Poststrasse 30	Geschäftsliegenschaft
Zürich, Badenerstrasse 694	Geschäftsliegenschaft

Das Gebäude der Liegenschaft Lausanne, Côtes-de-Montbenon 28/30 wurde im Berichtsjahr im Rahmen des Heimfalls des für das Grundstück gewährten Baurechts erworben.

Die beiden Liegenschaften in Wangen-Brüttisellen sind im Rahmen der Übernahme der ERNI Liegenschaften AG erworben worden.

Die Details zu den im Vorjahr verkauften Liegenschaften sind in Erläuterung 6 ersichtlich.

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

<u>von</u>	<u>nach</u>
Genf, Rue des Etuves 16-18 Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Friesenbergstrasse 75 Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Lausanne, Rue de Genève 19, 21 Zürich, Im Tiergarten 7 Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau

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 (sogenannte 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 2021 und 2020 sind sämtliche Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften sowie die Anlageliegenschaften im Bau durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen 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 (Miet-einnahmen abzüglich Betriebs- und Unterhaltskosten) bestimmt. Für die Bewertungen der Anlageliegenschaften im Bau kann auch das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Per 31. Dezember 2021 wurden keine Liegenschaften nach dem Residualwertverfahren bewertet. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertig gestellten 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, das 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.

Der Ausbruch des Coronavirus (Covid-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur globalen Pandemie erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Pandemie kann rasche Änderungen von Handels- und Kreditmarktbedingungen sowie von Mieterbonitäten zur Folge haben. Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die Covid-19 auf den Immobilienmarkt haben kann, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, empfiehlt JLL eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertung.

Weiterführende Informationen sind im Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers auf den Seiten 126 bis 128 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 Mietpreisdatabanken 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 spezi-

fisch 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»), die 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.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

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) 2021	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2020
Geschäfts- liegenschaften Stufe 3 DCF	2021: 1 793 2020: 1 614	Diskontierungssatz (nominal)	3,05% bis 5,30% (4,00%)	3,30% bis 5,65% (4,14%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,55% bis 4,80% (3,50%)	2,80% bis 5,15% (3,64%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 287)	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 291)
		Strukturelle Leerstandsquote	2,00% bis 20,00% (6,26%)	0,00% bis 19,95% (6,21%)
Wohn- liegenschaften Stufe 3 DCF	2021: 1 317 2020: 1 220	Diskontierungssatz (nominal)	2,70% bis 3,55% (3,06%)	2,85% bis 3,65% (3,18%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,20% bis 3,05% (2,56%)	2,35% bis 3,15% (2,68%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 157 bis CHF 394 (CHF 290)	CHF 162 bis CHF 387 (CHF 288)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,00% bis 6,88% (2,68%)	1,00% bis 6,39% (2,83%)
Entwicklungs- liegenschaften Stufe 3 DCF	2021: 65 2020: 95	Diskontierungssatz (nominal)	4,10% bis 5,50% (4,19%)	3,35% bis 5,50% (4,14%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,60% bis 5,00% (3,69%)	2,85% bis 5,00% (3,64%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 105 bis CHF 401 (CHF 202)	CHF 106 bis CHF 401 (CHF 255)
		Strukturelle Leerstandsquote	5,00% bis 19,67% (6,19%)	3,90% bis 19,32% (5,57%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2021: 118 2020: 164	Diskontierungssatz (nominal)	3,15% bis 4,35% (3,31%)	3,15% bis 4,05% (3,61%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,65% bis 3,85% (2,81%)	2,65% bis 3,55% (3,11%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 278 bis CHF 357 (CHF 310)	CHF 245 bis CHF 285 (CHF 257)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,44% bis 5,00% (3,23%)	1,45% bis 10,10% (5,56%)

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2021 3,60% (Vorjahr 3,73%), in der Bandbreite von 2,70% bis 5,50% (Vorjahr 2,85% bis 5,65%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt per 31. Dezember 2021 3,10% (Vorjahr 3,23%), in der Bandbreite von 2,20% bis 5,00% (Vorjahr 2,35% bis 5,15%).

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 Marktchocs, 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 2021 um 9,5% bzw. um CHF 314 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2021 um 8,0% bzw. um CHF 264 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 31.12.2021	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2021	Veränderung Fair Value in % 31.12.2020	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2020
-40	16,2%	533	15,4%	476
-30	11,7%	384	11,1%	344
-25	9,5%	314	9,1%	281
-20	7,5%	246	7,1%	221
-10	3,6%	119	3,5%	107
+10	-3,4%	-111	-3,2%	-100
+20	-6,5%	-215	-6,3%	-194
+25	-8,0%	-264	-7,7%	-238
+30	-9,5%	-312	-9,1%	-282
+40	-12,2%	-403	-11,8%	-365

Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2021 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 61,3 Mio. (Vorjahr CHF 42,5 Mio.) Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 100,0 Mio. (Vorjahr CHF 141,7 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	2021	2020
Verkaufserlös Anlageobjekte	0	7 725
Anlagewert	0	-6 280
Auflösung von Kostenabgrenzungen für Verkäufe aus Vorjahren	0	320
Verkaufskosten	0	-153
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0	1 612

Im Berichtsjahr sind keine Liegenschaften abgegangen.

Im Vorjahr wurde die folgende Liegenschaft verkauft:

Liegenschaft	Anlagekategorie
Basel, Lyonstrasse 40	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	Geschäftsliegenschaft
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 (Gebäudeteile A & B)	Wohnliegenschaft

Der Abgang von Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 A und B erfolgte im Rahmen eines Tauschgeschäfts (nur bilanzwirksam). Dabei hat Mobimo die Liegenschaft abgegeben und dafür die Liegenschaft Lausanne, Chemin Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36 sowie eine Ausgleichszahlung erhalten.

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 Szenarien 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, werden die aufgelaufenen Kosten aktiviert. Anhand einer Investitionsrechnung wird die Werthaltigkeit der aktivierten Kosten regelmässig überprüft. 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. Für die zusammengefassten Leistungskomponenten erfolgt die Umsatzerfassung in der Regel 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. Zum 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	2021	2020
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	105 065	107 888
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	33 355	27 908
Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	138 419	135 796
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	-46 033	-67 496
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-26 216	-26 523
Veränderungen von Wertberichtigungen	-7 710	-5 000
Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-79 958	-99 019
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	58 461	36 777

Der Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) umfasst die Erträge aus laufenden Projekten für Drittinvestoren (POC) sowie den Ertrag aus dem Verkauf des Projekts Dübendorf, Zürichstrasse 98 an einen Investor.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) sind der Verkauf der letzten Wohnung des Projekts Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) sowie der anteilige Umsatz der beurkundeten Wohnungen des sich im Bau befindlichen Projekts Meggen, Gottliebenrain 5/7 enthalten. In der Berichtsperiode konnten 14 Wohnungen beurkundet werden, womit nun 35 von insgesamt 36 Wohnungen und Gewerbeeinheiten beurkundet sind.

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:

	Vertragsvermögenswerte 2021	Vertragsverbindlichkeiten 2021
Bestand 1. Januar	32 304	2 378
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren		-2 378
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode nicht im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren	44 941	-6 773
Veränderungen aufgrund von erhaltenen Anzahlungen	-14 761	6 773
Transfers zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-25 320	
Sonstige Veränderungen	-1 426	0
Bestand 31. Dezember	35 737	0

Im Vorjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

	Vertragsvermögenswerte 2020	Vertragsverbindlichkeiten 2020
Bestand 1. Januar	15 854	5 297
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren		-4 835
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode nicht im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren	26 838	-26 289
Veränderungen aufgrund von erhaltenen Anzahlungen	-4 326	28 666
Transfers zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-4 645	
Sonstige Veränderungen	-1 417	-462
Bestand 31. Dezember	32 304	2 378

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)	Erwarteter Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	2021 Total
Erwartet innerhalb des 1. Jahres	6 722	4 121	10 843
Erwartet innerhalb des 2. Jahres	24	0	24
Total	6 746	4 121	10 867

TCHF	Erwarteter Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	Erwarteter Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	2020 Total
Erwartet innerhalb des 1. Jahres	22 258	6 597	22 258
Erwartet innerhalb des 2. Jahres	4 473	1 979	4 473
Total	26 731	8 576	26 731

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 fertig gestellte 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.

Nutzungsrechte für Grundstücke im Baurecht von Promotion (Liegenschaften) werden zum Vertragsbeginn in der Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt und um allfällige bereits geleistete Leasingzahlungen, anfängliche direkte Kosten und Leasinganreize angepasst. In der Folge unterliegen die Nutzungsrechte ordentlichen Abschreibungen. 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.

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Bauland/Entwicklungsprojekte	143 548	124 733
Immobilien im Bau	1 294	12 567
Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	150 222	112 493
Total Promotion (Liegenschaften)	295 064	249 793

Der Bestand an Bauland/Entwicklungsprojekten hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

Für die Liegenschaft Uster, Brauereistrasse konnte der Erwerb mit dem Vollzug des im Vorjahrs beurkundeten Kaufvertrags abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr wurde zudem für den Erwerb der Liegenschaft Dietikon, Schöneeggstrasse der Kaufvertrag beurkundet. Der Vollzug des Erwerbs erfolgte am 5. Januar 2022. Bei beiden Objekten handelt es sich um Bauland für Stockwerkeigentumsprojekte.

Beim sich im Bau befindlichen Stockwerkeigentumsprojekt Meggen, Gottliebenrain 5/7 konnten 14 weitere Kaufverträge mit den Käufern beurkundet werden, welche nun ebenfalls unter den Vertragsvermögenswerten geführt werden. Es verbleibt eine Wohnung im Bestand (siehe Erläuterung 7).

Aus der Kategorie Fertig erstellte Liegenschaften und Umwandlungsobjekte konnte die Liegenschaft Dübendorf, Zürichstrasse 98 inklusive des entwickelten Neubauprojekts an einen Drittinvestor verkauft werden. Zudem wurde die letzte Wohnung des Projekts Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) verkauft.

Als Umwandlungsobjekt wurde im Berichtsjahr im Rahmen der Übernahme der ERNI Liegenschaften AG die Liegenschaft Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 31/33; Zürichstrasse 64/64a (siehe Erläuterung 29) erworben. Zudem wurden die im Vorjahr abgeschlossenen Kaufrechtsverträge für die Liegenschaften Lausanne, Avenue de Beaumont 76 sowie Lausanne, Chemin de Montétan 11 ausgeübt. Die erworbenen Liegenschaften sind bebaut und vermietet, weshalb sie nach dem Erwerb ebenfalls als Umwandlungsobjekte geführt werden.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 9,2 Mio. (Vorjahr CHF 5,1 Mio.). Der Buchwert der wertberichtigten Liegenschaften/STWE-Einheiten beträgt CHF 26,2 Mio. (Vorjahr CHF 15,6 Mio.).

Für eine vollständige Übersicht über die unter Promotion (Liegenschaften) geführten Objekte siehe Detailangaben zum Immobilienportfolio auf den Seiten 108 bis 111.

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.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Baukreditzinsen von total CHF 0.9 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) auf Promotionen, Entwicklungs- und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,35% (Vorjahr 1,60%).

Aufgrund der vorzeitigen Rückführung von Festhypotheken wurden im Berichtsjahr Vorfälligkeitsentschädigungen in der Höhe von CHF 1,1 Mio. geleistet. Zudem wurde ein Zinssatz-Swap mit Hedge Accounting mit einem Nominalwert von CHF 17,4 Mio. vorzeitig aufgelöst, was in einem Aufwand von CHF 2,8 Mio. resultierte (siehe Erläuterung 11).

In den sonstigen Finanzaufwendungen des Vorjahres ist eine Wertberichtigung in der Höhe der über die Laufzeit erwarteten Ausfallverluste von CHF 1,8 Mio. für Finanzanlagen enthalten.

Der Finanzerfolg des Berichtsjahres ergibt sich wie folgt:

TCHF	2021	2020
Finanzertrag		
Zinsen aus Bank- und anderen Guthaben	62	115
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	0	81
Dividenderträge von Finanzanlagen	387	177
Verkehrswertanpassung der Finanzanlagen	136	103
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	707	1 507
Sonstige Erträge	0	3
Total Finanzertrag	1 292	1 987
Finanzaufwand		
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten	-21 942	-27 737
Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten	-113	-166
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	-2 906	-178
Vorfälligkeitsentschädigungen	-1 070	0
Sonstige Finanzaufwendungen	-236	-2 320
Total Finanzaufwand	-26 266	-30 400
Total Finanzergebnis	-24 974	-28 413

Im Berichtsjahr sind im Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate) wie im Vorjahr keine Ineffektivitäten erfasst.

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

Leasingverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum Barwert der künftig zu leistenden Leasingzahlungen bilanziert. In der Folge werden die Leasingzahlungen in einen Zins- und einen Tilgungsteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird basierend auf der Effektivzinsmethode als Zinsaufwand über die Leasingdauer erfasst, während der Tilgungsteil den Buchwert der Leasingverbindlichkeit reduziert.

Mobimo verzichtet auf die bilanzielle Erfassung von Leasingverhältnissen, sofern es sich um kurzfristige Verträge mit einer Laufzeit unter zwölf Monaten oder um ein Leasinggut mit geringem Wert handelt.

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	1.1.2021	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen					31.12.2021
		Aufnahme	Rückzahlung	Aufnahme	Amortisation	Fair-Value-Veränderungen	Umgliederung	Abgänge	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	8 057	0	-8 057	0	0	0	2 051	0	2 051
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	106 768	140 000	-118 915	3 700	-203	0	202 120	0	333 470
Anleihen	199 901	120 025	-200 000	0	95	0	0	0	120 021
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	314 726	260 025	-326 972	3 700	-107	0	204 171	0	455 542
Hypotheken	661 253	0	-78 985	3 716	-775	0	-204 171	0	381 038
Anleihen	748 969	199 400	0	0	309	0	0	0	948 678
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 410 222	199 400	-78 985	3 716	-466	0	-204 171	0	1 329 717
Total Finanzverbindlichkeiten	1 724 948	459 425	-405 957	7 416	-573	0	0	0	1 785 258
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	268	0	-254	-15	0	0	253	0	253
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	1 752	0	0	327	0	0	-253	0	1 826
Total Leasingverbindlichkeiten	2 020	0	-254	312	0	0	0	0	2 078
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	707	0	0	0	0	-707	0	0	0
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	707	0	0	0	0	-707	0	0	0
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	32 385	0	-2 817	0	0	-7 788	0	0	21 781
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	32 385	0	-2 817	0	0	-7 788	0	0	21 781
Total derivative Finanzinstrumente	33 092	0	-2 817	0	0	-8 495	0	0	21 781

Die Aufnahme von kurzfristigen und langfristigen Hypotheken von insgesamt CHF 7,4 Mio. unter den nicht Cash-wirksamen Veränderungen resultierte aus der Übernahme der Fremdfinanzierungen im Rahmen des Erwerbs der ERNI Liegenschaften AG.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Im Vorjahr haben sich folgende Veränderungen ergeben:

TCHF	1.1.2020	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen					31.12.2020
		Aufnahme	Rückzahlung	Aufnahme	Amortisation	Fair-Value-Veränderungen	Umgliederung	Abgänge	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	3 644	450	-3 904	0	0	0	7 867	0	8 057
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	178 376	0	-122 872	0	-25	0	51 289	0	106 768
Anleihe	0	0	0	0	202	0	199 699	0	199 901
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	182 020	450	-126 776	0	177	0	258 855	0	314 726
Hypotheken	683 336	38 050	0	0	-976	0	-59 156	0	661 253
Anleihen	729 033	219 297	0	0	339	0	-199 699	0	748 969
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 412 368	257 347	0	0	-638	0	-258 855	0	1 410 222
Total Finanzverbindlichkeiten	1 594 388	257 797	-126 776	0	-461	0	0	0	1 724 948
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	297	0	-286	0	0	0	299	-42	268
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	3 895	0	0	0	0	0	-299	-1 844	1 752
Total Leasingverbindlichkeiten	4 192	0	-286	0	0	0	0	-1 886	2 020
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	105	0	0	0	0	-1 157	1 759	0	707
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	105	0	0	0	0	-1 157	1 759	0	707
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	30 432	0	0	0	0	1 953	0	0	32 385
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	2 109	0	0	0	0	-350	-1 759	0	0
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	32 541	0	0	0	0	1 603	-1 759	0	32 385
Total derivative Finanzinstrumente	32 646	0	0	0	0	446	0	0	33 092

Finanzverbindlichkeiten

In den Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	Emissions- erlös	Amorti- sationen Emissions- kosten kumuliert	Bestand 1.1.2021	Emissions- erlös netto	Amorti- sationen Emissions- kosten	Rückzahlung	Bilanzwert 31.12.2021
0,00%-Privatplatzierung, 28.2.2022	0	0	0	10 002	-1	0	10 001
0,00%-Privatplatzierung, 15.3.2022	0	0	0	30 010	-2	0	30 008
0,00%-Privatplatzierung, 16.3.2022	0	0	0	10 002	-0	0	10 001
0,00%-Privatplatzierung, 10.6.2022	0	0	0	40 024	-3	0	40 021
0,025%-Privatplatzierung, 18.11.2022	0	0	0	29 988	1	0	29 989
Total Anleihen - Privatplatzierungen	0	0	0	120 025	-4	0	120 021
1,625%-Anleihe, 19.5.2021	197 967	1 934	199 901	0	99	-200 000	0
0,875%-Anleihe, 2.10.2023	154 474	244	154 718	0	108	0	154 826
1,875%-Anleihe, 16.9.2024	149 452	341	149 793	0	56	0	149 849
0,75%-Anleihe, 20.3.2026	225 119	-30	225 089	0	-12	0	225 077
0,25%-Anleihe, 19.3.2027	0	0	0	199 400	68	0	199 468
0,25%-Anleihe, 23.3.2028	219 297	72	219 369	0	89	0	219 458
Total Anleihen - kotiert	946 308	2 561	948 870	199 400	409	-200 000	948 678
Total Anleihen	946 308	2 561	948 870	319 425	405	-200 000	1 068 699

Eckwerte	Volumen	Laufzeit	Zinssatz	Effektiv- zinssatz	Kategorie	Valoren- nummer
0,00%-Privatplatzierung, 28.2.2022	CHF 10 Mio.	0,263 Jahre, 24.11.2021 – 28.2.2022	0,00% p.a.	-0,0604%	Privatplatzierung	113 669 281
0,00%-Privatplatzierung, 15.3.2022	CHF 30 Mio.	0,25 Jahre, 15.12.2021 – 15.03.2022	0,00% p.a.	-0,1351%	Privatplatzierung	115 324 044
0,00%-Privatplatzierung, 16.3.2022	CHF 10 Mio.	0,25 Jahre, 16.12.2021 – 16.03.2022	0,00% p.a.	-0,0608%	Privatplatzierung	110 273 516
0,00%-Privatplatzierung, 10.6.2022	CHF 40 Mio.	0,5 Jahre, 10.12.2021 – 10.06.2022	0,00% p.a.	-0,1202%	Privatplatzierung	114 998 596
0,025%-Privatplatzierung, 18.11.2022	CHF 30 Mio.	1 Jahr, 18.11.2021 – 18.11.2022	0,025% p.a., zahlbar am 18.11.2022	0,0670%	Privatplatzierung	113 669 277
0,875%-Anleihe, 2.10.2023	CHF 155 Mio.	5 Jahre, 2.10.2018 – 2.10.2023	0,875% p.a., zahlbar jährlich am 2.10., erstmal am 2.10.2019	0,9562%	SIX Swiss Exchange	39 863 345
1,875%-Anleihe, 16.9.2024	CHF 150 Mio.	10 Jahre, 16.9.2014 – 16.9.2024	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmal am 16.9.2015	1,9264%	SIX Swiss Exchange	25 237 980
0,75%-Anleihe, 20.3.2026	CHF 225 Mio.	9 Jahre, 20.3.2017 – 20.3.2026	0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmal am 20.3.2018	0,7550%	SIX Swiss Exchange	35 483 611
0,25%-Anleihe, 19.3.2027	CHF 200 Mio.	5,833 Jahre, 19.5.2021 – 19.3.2027	0,25% p.a., zahlbar jährlich am 19.3., erstmal am 19.3.2022	0,3139%	SIX Swiss Exchange	110 109 661
0,25%-Anleihe, 23.3.2028	CHF 220 Mio.	8 Jahre, 23.3.2020 – 23.3.2028	0,25% p.a., zahlbar jährlich am 23.3., erstmal am 23.3.2021	0,3015%	SIX Swiss Exchange	50 607 121

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Die Finanzverbindlichkeiten wiesen per Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten auf:

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Fällig innerhalb des 1. Jahres	455 542	314 726
Fällig innerhalb des 2. Jahres	191 668	154 504
Fällig innerhalb des 3. Jahres	169 730	203 985
Fällig innerhalb des 4. Jahres	127 532	170 044
Fällig innerhalb des 5. Jahres	264 468	127 840
Fällig innerhalb des 6. Jahres	268 145	264 779
Fällig innerhalb des 7. Jahres	223 174	68 942
Fällig innerhalb des 8. Jahres	0	219 634
Fällig innerhalb des 9. Jahres	0	265
Fällig innerhalb des 10. Jahres	5 000	265
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	80 000	199 965
Total Finanzverbindlichkeiten	1 785 258	1 724 948

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

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
bis zu 1 Jahr	355 542	314 726
bis 2 Jahre	191 668	154 504
bis 3 Jahre	169 730	203 985
bis 4 Jahre	127 532	170 044
bis 5 Jahre	264 468	127 840
bis 6 Jahre	268 145	264 779
bis 7 Jahre	223 174	68 942
bis 8 Jahre	0	219 634
bis 9 Jahre	0	265
bis 10 Jahre	5 000	265
mehr als 11 Jahre	180 000	199 965
Total Finanzverbindlichkeiten	1 785 258	1 724 948

Unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung (d.h., anstelle der Restlaufzeiten der festen Vorschüsse wurden die Restlaufzeiten der designierten Zinssatz-Swaps berücksichtigt) beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten 4,7 Jahre (Vorjahr 5,0 Jahre).

Per 31. Dezember 2021 sind unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps sämtliche Finanzverbindlichkeiten fest verzinslich. Im Vorjahr bestanden neben CHF 1 669,5 Mio. festverzinslichen auch CHF 55,5 Mio. variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten.

Der durchschnittliche Zinssatz der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps betrug 1,30% (Vorjahr 1,56%).

Leasingverbindlichkeiten

Die per Bilanzstichtag bestehenden Leasingverbindlichkeiten entfallen hauptsächlich auf Baurechtszinsen für die Liegenschaft St. Erhard, Längmatt 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	31.12.2021	31.12.2020
Anlageliegenschaften	463	468
Sachanlagen	1 514	1 480
Total Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 977	1 948

Derivative Finanzinstrumente

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

TCHF	Nominalwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Verkehrswert- anpassungen 2021	davon erfasst im sonstigen Ergebnis	davon erfasst in Erfolgsrechnung (Finanzertrag)
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	100 000	21 781	6 854	6 854	0
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	100 000	21 781	6 854	6 854	0
Total derivative Finanzinstrumente	100 000	21 781	6 854	6 854	0

Im Berichtsjahr wurde ein Zinssatz-Swap mit Hedge Accounting mit einem Nominalwert von CHF 17,4 Mio. (Vorjahr CHF 17,6 Mio.) vorzeitig aufgelöst. Die für diesen Zinssatz-Swap in der Cashflow-Hedge-Reserve bisher erfassten negativen Verkehrswertanpassungen in der Höhe von CHF 2,8 Mio. (CHF 2,3 Mio. nach Steuern) wurden infolge der vorzeitigen Auflösung erfolgswirksam ausgebucht (rezykliert). Des Weiteren sind im Berichtsjahr zwei Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting mit einem Nominalwert von insgesamt CHF 34,0 Mio. ausgelaufen. Die positiven Verkehrswertanpassungen dieser Zinssatz-Swaps von CHF 0,7 Mio. wurden im Finanzertrag erfolgswirksam erfasst.

TCHF	Nominalwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Verkehrswert- anpassungen 2020	davon erfasst im sonstigen Ergebnis	davon erfasst in Erfolgsrechnung (Finanzertrag)
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	34 000	707	1 402	0	1 402
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	34 000	707	1 402	0	1 402
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	117 615	32 385	-1 953	-1 953	0
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	117 615	32 385	-1 953	-1 953	0
Total derivative Finanzinstrumente	151 615	33 092	-551	-1 953	1 402

Im Vorjahr ist ein Zinssatz-Swap ohne Hedge Accounting mit einem Nominalwert von CHF 20,8 Mio. ausgelaufen. Die Verkehrswertanpassung von CHF 0,1 Mio. wurde in der Erfolgsrechnung erfasst.

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

TCHF	Hedging- reserve 2021	davon Cash- flow-Hedge- Reserve für laufende Zinsabsiche- rungen	davon Cash- flow-Hedge- Reserve aus Zinsabsiche- rungen, für die Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird	Hedging- reserve 2020	davon Cash- flow-Hedge- Reserve für laufende Zinsabsiche- rungen	davon Cash- flow-Hedge- Reserve aus Zinsabsiche- rungen, für die Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird
Bestand 1. Januar	27 309	27 271	38	25 572	25 419	153
Umgliederung infolge vorzeitiger Beendigung von Hedge Accounting	0	-2 316	2 316	0	0	0
Verkehrswertanpassungen Cashflow-Hedges	-7 788	-7 788		1 953	1 953	
Transfer in die Erfolgsrechnung	-2 858		-2 858	-132		-132
Steuereffekte	1 715	1 215	500	-84	-101	17
Bestand 31. Dezember	18 377	18 382	-4	27 309	27 271	38

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

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

	Nominalwert in TCHF 31.12.2021	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 31.12.2021	Nominalwert in TCHF 31.12.2020	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 31.12.2020
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	0	n/a	1 325	1,8%
Fällig innerhalb von 6 bis 10 Jahren	0	n/a	1 325	1,8%
Fällig innerhalb von 11 bis 15 Jahren	100 000	1,7%	64 965	1,8%
Fällig innerhalb von 16 bis 20 Jahren	0	n/a	50 000	1,8%
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	100 000	1,7%	117 615	1,8%

12. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beträgt:

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige Forderungen	11 300	0
Finanzanlagen	0	40 000
Promotionen	49 836	7 082
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	2 103 090	2 248 280
Selbst genutzte Liegenschaften	10 557	11 108
Buchwert der verpfändeten Aktiven	2 174 783	2 306 470

Zur Absicherung eines Zahlungsverprechens wurden per Bilanzstichtag flüssige Mittel in der Höhe von CHF 11,3 Mio. verpfändet und daher unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Bei den übrigen verpfändeten Aktiven handelt es sich 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 715,1 Mio. (Vorjahr CHF 773,9 Mio.) belastet (siehe 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 24,6 Mio. (Vorjahr CHF 89,5 Mio.) bei Schweizer Finanzinstituten. Im Vorjahr wurden zudem Geldmarktkontoguthaben von CHF 10,0 Mio. unter den flüssigen Mittel ausgewiesen, deren maximale Kündigungsfrist 35 Tage betrug. Per Bilanzstichtag werden die bestehenden Geldmarktkontoguthaben in der Höhe von CHF 11,3 Mio. unter den sonstigen Forderungen bilanziert (siehe Erläuterung 12). Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,0% (Vorjahr 0,0%).

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 1.1.2020	6 601 547	-4 382	6 597 165
Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen)		1 952	1 952
Rückkauf eigener Aktien		-5 000	-5 000
Bestand 31.12.2020/1.1.2021	6 601 547	-7 430	6 594 117
Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen)		3 762	3 762
Rückkauf eigener Aktien		-1 500	-1 500
Bestand 31.12.2021	6 601 547	-5 168	6 596 379

Kapitalstruktur

Kapital 31. Dezember 2021	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	22 445	6 601 547	3.40
Genehmigtes Kapital (bis 30. März 2023)	max. 1 360	400 000	3.40

Kapital 31. Dezember 2020	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	88 461	6 601 547	13.40

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 wurde eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion mit Mittelfreigabe beschlossen. Die Aktienkapitalherabsetzung wurde am 7. Juli 2021 im Handelsregister eingetragen und am 16. Juli 2021 an die Aktionäre ausbezahlt. In der Folge reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 66 Mio. Per 31. Dezember 2021 beträgt das Aktienkapital somit CHF 22,4 Mio. und setzt sich aus 6 601 547 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 3.40 zusammen.

Des Weiteren wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Somit ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis am 30. März 2023 durch Ausgabe von höchstens 400 000 Namenaktien à nominal je CHF 3.40 um maximal CHF 1,36 Mio. zu erhöhen.

Dividende/Ausschüttung

Der Verwaltungsrat plant, an der kommenden Generalversammlung vom 12. April 2022 die Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie aus den Gewinnreserven (Total von CHF 66,0 Mio.) zu beantragen.

Die Ausschüttungsrendite (Kapitaleinlage- bzw. Nennwertrückzahlung) beträgt, unter Berücksichtigung der geplanten Ausschüttung für das Geschäftsjahr, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre rund 3,7% (Vorjahr 3,8%).

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, Finanzanlagen 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 Zahlungsverprechen. 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 betragen per Ende Jahr CHF 46,2 Mio. (Vorjahr CHF 46,5 Mio.). Die Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und die Vertragsvermögenswerte werden entweder durch Zahlungsverprechen 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 Kreditausfallrisiko beurteilt, wobei kein Wertberichtigungsbedarf festgestellt wurde. Im Vorjahr wurde eine Wertberichtigung erfasst (siehe Erläuterung 25).

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 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2020
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	24 629	99 518
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 634	3 109
Sonstige Forderungen ¹	11 374	81
Vertragsvermögenswerte	35 737	32 304
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	1 845	1 395
Finanzanlagen (Festgelder und Darlehen)	0	40 000
Total	77 220	176 407

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

TCHF	Buchwert 31.12.2021	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	9 881	9 881	9 881				
Sonstige Verbindlichkeiten ²	312	312	312				
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	28 467	28 467		28 467			
Finanzverbindlichkeiten	1 785 258	1 871 867	40 072	202 134	227 297	791 702	610 662
Leasingverbindlichkeiten							
Leasingverbindlichkeiten	2 078	3 034	31	61	261	896	1 785
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	21 781	24 280	0	606	1 802	7 957	13 914
Total	1 847 778	1 937 842	50 296	231 269	229 361	800 555	626 362

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

² Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

TCHF	Buchwert 31.12.2020	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	4 618	4 618	4 618				
Sonstige Verbindlichkeiten ²	773	773	173	600			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	28 643	28 643		28 643			
Finanzverbindlichkeiten	1 724 948	1 829 118	1 504	73 873	260 451	699 553	793 737
Leasingverbindlichkeiten							
Leasingverbindlichkeiten	2 020	3 054	31	61	275	732	1 955
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	33 092	32 109	0	1 053	2 842	11 334	16 881
Total	1 794 094	1 898 315	6 325	104 230	263 567	711 619	812 573

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.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

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 Anleiensobligationen, 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 (Referenzzinssatz, 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, zu den Anleiensobligationen sowie den Forward Rate Agreements und den Zinssatz-Swaps sind aus der Erläuterung zu den Finanzverbindlichkeiten ersichtlich (siehe 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 sonstige Ergebnis (ohne Berücksichtigung des darauf entfallenden Steuereffekts) durch die Fair-Value-Änderung der als Hedge Accounting eingestufen Swaps um CHF 15,8 Mio. (Vorjahr 16,4 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das sonstige Ergebnis in ähnlichem Umfang verringert. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Im Vorjahr hätte eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte zudem den Gewinn vor Steuern durch die Fair-Value-Änderung der nicht als Hedge Accounting eingestufen Swaps um CHF 0,1 Mio. erhöht.

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 3-Monats-SARON inklusive Marge verzinst. Per Stichtag waren sämtliche variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 100,0 Mio. (im Vorjahr CHF 117,6 Mio. von total CHF 173,1 Mio.) durch Zinssatz-Swaps abgesichert. Eine Veränderung des Zinssatzes resultiert somit in einer Veränderung der Fair Values der Zinssatz-Swaps (siehe Erläuterung 11).

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, siehe Erläuterung 5.

<u>31. Dezember 2021</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 618
Derivative Finanzinstrumente	0	21 781	0

<u>31. Dezember 2020</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 482
Derivative Finanzinstrumente	0	33 092	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.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich der Buchwerte zu den Fair Values für die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten per Bilanzstichtag.

TCHF	Buchwert 31.12.2021	Fair Value 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020	Fair Value 31.12.2020
Hypotheken (Stufe 2)	716 559	746 524	776 078	813 999
Anleihen – Privat- platzierungen (Stufe 2)	120 021	120 021	0	0
Anleihen – kotiert (Stufe 1)	948 678	959 470	948 870	970 170
Total	1 785 258	1 826 014	1 724 948	1 784 169

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 56 und 127 Basispunkten je nach Laufzeit (Vorjahr zwischen 88 und 130 Basispunkten). Die per 31. Dezember 2021 verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 0,25% und 1,52% (Vorjahr zwischen 0,42% und 1,25%). Der Fair Value der Anleihen entspricht dem Börsenschlusskurs per Bilanzstichtag.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

TCHF	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	24 629	99 518
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 634	3 109
Sonstige Forderungen ¹	11 374	81
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	1 845	1 395
Finanzanlagen (Festgelder und Darlehen)	0	40 000
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	41 482	144 103
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen)	2 618	2 482
Total erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	2 618	2 482
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	9 881	4 618
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	312	773
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	28 467	28 643
Finanzverbindlichkeiten	1 785 258	1 724 948
Leasingverbindlichkeiten	2 078	2 020
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1 825 997	1 761 002
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	0	707
Zu Absicherungszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	21 781	32 385

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 eingehalten.

Die Kennzahlen sind per Bilanzstichtag wie folgt:

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	1 654 004	1 564 843
Bilanzsumme	3 770 452	3 619 921
Eigenkapitalquote	43,9%	43,2%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	455 542	314 726
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 329 717	1 410 222
Flüssige Mittel	-24 629	-99 518
Kurzfristige Finanzanlagen (Festgelder)	0	-40 000
Nettofinanzschulden	1 760 629	1 585 430
Eigenkapital	1 654 004	1 564 843
Net Gearing	106,4%	101,3%

Personal

16. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2021	2020
Gehälter	-18 981	-18 177
Erfolgsbeteiligungen (Geschäftsleitung/Mitarbeitende)	-4 198	-3 637
Sozialversicherungen	-2 260	-2 088
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	-1 406	-2 878
Entschädigung Verwaltungsrat	-925	-950
Externe Weiterbildungskosten	-219	-161
Sonstiger Personalaufwand	-1 770	-2 105
Total Personalaufwand	-29 760	-29 997
Personalbestand 31. Dezember (Vollzeitstellen)	162,0	159,6
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	162,0	158,5

In der Position Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne ist eine Aufwandsminderung aus Planänderungen von CHF 1,1 Mio. enthalten (siehe Erläuterung 17).

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

TCHF	2021	2020
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	-5 545	-5 016
Davon entfallen auf		
› Gehälter	-3 751	-3 374
› aktienbasierte Vergütungen	-1 188	-1 086
› Sozialleistungen	-606	-556

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 Industriefinanzen 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).

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Personal

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 2021	Barwert Vorsorge- verpflichtungen 2021	Netto- verbindlichkeit 2021	Planvermögen zu Marktwerten 2020	Barwert Vorsorge- verpflichtungen 2020	Netto- verbindlichkeit 2020
Bestand 1. Januar	38 657	-47 652	-8 995	39 565	-52 188	-12 623
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers		-2 520	-2 520		-2 839	-2 839
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand		1 121	1 121		0	0
Zinsertrag/Zinsaufwand	39	-47	-8	122	-155	-33
Total Nettovorsorgeaufwand in der Erfolgsrechnung	39	-1 445	-1 406	122	-2 993	-2 872
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	2 623		2 623	-95		-95
Versicherungsmathematisches Ergebnis						
> Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen		2 935	2 935		2 975	2 975
> Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen		1 458	1 458		-1 094	-1 094
> Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen		386	386		3 037	3 037
Total Neubewertung Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis (OCI)	2 623	4 779	7 402	-95	4 918	4 823
Arbeitgeberbeiträge	1 733		1 733	1 677		1 677
Arbeitnehmerbeiträge	1 443	-1 443	0	1 376	-1 376	0
Ein-/ausbezahlte Leistungen	548	-548	0	-3 988	3 988	0
Bestand 31. Dezember	45 043	-46 310	-1 267	38 657	-47 652	-8 995

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen einer Planänderung die Umwandlungssätze gesenkt. Der daraus resultierende nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand von CHF 1,1 Mio. reduzierte die Vorsorgeverpflichtungen und minderte den Personalaufwand.

Der Effekt aus Änderung der demografischen Annahmen (Abnahme von CHF 2,9 Mio.) resultierte im Berichtsjahr insbesondere aufgrund der Aktualisierung der technischen Grundlagen. So sind für die Ermittlung der bestehenden Vorsorgeverpflichtungen erstmalig die Generationentafeln BVG 2020 zur Anwendung gelangt, während im Vorjahr hierfür noch die Generationentafeln BVG 2015 verwendet wurden.

Im Vorjahr resultierte der Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen (Abnahme von CHF 3,0 Mio.) hauptsächlich aus der Anpassung der Gewichtung bezüglich der Invalidisierungswahrscheinlichkeit (neu 80%) und der Anpassung bezüglich der Annahme der Geltendmachung der Kapitaloption (neu 25%).

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Abnahme um CHF 1,5 Mio.) im Berichtsjahr erklärt sich durch die Erhöhung des Diskontsatzes von 0,10% auf 0,35%. Im Vorjahr resultierte aufgrund der Senkung des Diskontsatzes von 0,30% auf 0,10% eine Zunahme von CHF 1,1 Mio.

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2022 betragen CHF 1,7 Mio. (Vorjahr CHF 1,6 Mio.).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Plan-	Markt-	Plan-	Markt-
	aktiven 31.12.2021 in %	werte 31.12.2021 in TCHF	aktiven 31.12.2020 in %	werte 31.12.2020 in TCHF
Flüssige Mittel	1%	562	1%	463
Aktien (kотиert)	29%	12 883	24%	9 286
Obligationen (kотиert)	41%	18 449	51%	19 622
Immobilien	18%	7 985	19%	7 332
Alternative Anlagen	11%	5 165	5%	1 955
Total	100%	45 043	100%	38 657

Im Planvermögen per 31. Dezember 2021 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:

	2021	2020
Annahmen für den in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand:		
Diskontsatz	0,10%	0,30%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,25%	1,25%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,00%	0,00%
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren für heute 45 Jahre alte aktiv Versicherte		
> Mann	23,3	24,6
> Frau	25,0	26,6
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
> Mann	21,7	22,8
> Frau	23,5	24,9

	31.12.2021	31.12.2020
Annahmen für die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen:		
Diskontsatz	0,35%	0,10%
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:

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten:	Diskontsatz	Salärsteigerungen	Rentenerhöhungen
Anstieg	-2,8%	0,4%	1,9%
Senkung	3,0%	-0,4%	-1,8%

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten:	Diskontsatz	Salärsteigerungen	Rentenerhöhungen
Anstieg	-3,3%	0,5%	0,9%
Senkung	3,5%	-0,5%	-0,9%

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Leistungszahlungen der Pensionskasse erwartet:

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
bis zu einem Jahr	2 067	1 947
bis 5 Jahre	8 171	7 127
mehr als 5 Jahre	36 072	38 577
Total	46 310	47 652

Die Duration der Vorsorgeverpflichtungen per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 20,5 Jahre (Vorjahr 21,1 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. 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. Die Sperrfrist beträgt drei Jahre. 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 im Geschäftsjahr 2021 Vergütungen in der Höhe von CHF 0,7 Mio. in bar (Vorjahr CHF 0,7 Mio.) und CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) in Form von Aktien (715 Stück, Vorjahr 859 Stück) ausgerichtet.

Geschäftsleitung

Gemäss Vergütungsreglement ist die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung zu 65% vom Erreichen bestimmter quantitativer Ziele durch die Gesellschaft und zu 35% vom Erreichen von qualitativen Leistungszielen 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 entsteht ab einer Eigenkapitalrendite ohne Neubewertungserfolg von über 4,0%. Der Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften wird bei der Berechnung der massgebenden Eigenkapitalrendite nicht berücksichtigt. Dafür werden der Netto-Neubewertungserfolg der Entwicklungen für das eigene Portfolio sowie der operative Netto-Neubewertungserfolg auf den Anlageliegenschaften angerechnet.

Bei Erreichen der minimalen Eigenkapitalrendite steigt der Anspruch der Geschäftsleitungsmitglieder in einer vom Verwaltungsrat definierten Bandbreite linear an. Der Verwaltungsrat kann von den vereinbarten Werten abweichen, wenn den Aktionären nicht mindestens eine Dividende/Kapitaleinlagerückzahlung in Höhe des Vorjahres ausbezahlt werden kann.

Die erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils im Folgejahr bis spätestens vor der Generalversammlung ausbezahlt. 50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Der Wert der Aktien entspricht dem Börsenkurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Die Aktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt. Weitere Informationen zum geltenden Modell der Erfolgsbeteiligung befinden sich im Vergütungsbericht auf Seite 38.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 3 217 Aktien (Vorjahr 3 011 Aktien) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 0,9 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2021 von CHF 305.50 (Vorjahr CHF 286.00) pro Aktie.

Optionsprogramm

Es existieren keine ausstehenden Optionen.

Ertragssteuern

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Die Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegen 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 Restheldedauer 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 2022 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit um CHF 12,4 Mio. (Vorjahr CHF 12,2 Mio.) erhöhen. Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteueranlagungen 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 Liegenschaftsverkäufen 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	2021	2020
Total Aufwand für laufende Steuern	-16 765	-11 631
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	-15 083	-10 326
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-161	398
Total Ertrag/Aufwand für latente Steuern	-15 244	-9 929
Total Aufwand für Ertragssteuern	-32 009	-21 560

Im Vorjahr waren im Aufwand für laufende Steuern netto Aufwendungen in der Höhe von CHF 1,4 Mio. für Gewinnsteuern aus den Vorperioden enthalten. Diese Aufwendungen entstanden hauptsächlich aus den von den Steuerbehörden vorgenommenen Aufrechnungen der negativen Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente. So mussten die laufenden Steuerrückstellungen um insgesamt CHF 1,5 Mio. erhöht werden. Aufgrund des Eingangs von sonstigen definitiven Veranlagungen sowie Neueinschätzungen bezüglich der für Vorjahre bestehenden Steuerrückstellungen resultierte im Vorjahr gleichzeitig eine Minderung der laufenden Steueraufwendungen von CHF 0,2 Mio.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Ertragssteuern

Die ebenfalls in den laufenden Steuern enthaltenen Grundstücksgewinnsteuern fallen in Kantonen an, die eine solche Besteuerung von Grundstücksgewinnen vorsehen.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	Einheit	2021	2020
Konzernergebnis vor Steuern	TCHF	171 388	118 172
Anwendbarer Steuersatz	%	19,5	19,5
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	TCHF	-33 421	-23 044
Steuerlich nicht wirksame Aufwände/Erträge	TCHF	-269	459
Bildung/Auflösung Steuern für Vorjahre	TCHF	-29	17
Nichtansatz von Verlustvorträgen	TCHF	-17	-15
Verrechnete steuerliche Verlustvorträge	TCHF	0	9
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	TCHF	1 888	615
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	TCHF	-161	398
Total Steuern	TCHF	-32 009	-21 560

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 16% (inkl. direkter Bundessteuer) massgebend ist, während Liegenschaftengewinne, die der Grundstücksgewinnsteuer 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	Aktiven 31.12.2021	Passiven 31.12.2021	Aktiven 31.12.2020	Passiven 31.12.2020
Anlageleistungen		223 708		206 720
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	223		1 586	
Sonstige Positionen	7 231	7 348	11 687	11 686
Latente Steuern auf temporären Differenzen	7 454	231 056	13 273	218 407
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	1 349		0	
Total latente Steuern	8 803	231 056	13 273	218 407
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-7 017	-7 017	-12 230	-12 230
Latente Steuerguthaben/-verbindlichkeiten	1 786	224 039	1 043	206 177

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

Im Berichtsjahr wurde ein steuerlicher Nutzen in der Höhe von CHF 1,3 Mio. auf Verlustvorträgen in der Höhe von CHF 7,7 Mio. aktiviert. Im Umfang von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) bestehen zudem Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern im Umfang von CHF 0,05 Mio. (Vorjahr CHF 0,04 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.

Im Vorjahr wurde aufgrund der von den Steuerbehörden vorgenommenen Aufrechnungen der negativen Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente ein steuerlicher Nutzen von CHF 1,6 Mio. für Gewinnsteuerverluste geltend gemacht, welche aufgrund der bis Ende 2018 von der Steuerverwaltung des Kantons Zürich angewendeten Praxis nicht vollständig mit Gewinnen im gleichen Jahr verrechnet werden konnten. Des Weiteren konnten im Vorjahr Verlustvorträge von CHF 1,6 Mio. aus dem Geschäftsjahr 2019 mit einem steuerlichen Nutzen von CHF 0,3 Mio. genutzt werden.

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 17,1 Mio. (von CHF 205,1 Mio. auf CHF 222,3 Mio.) resultierte insbesondere aus der erfolgswirksamen Erfassung eines Aufwandes von CHF 15,2 Mio. und der Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 3,0 Mio., die zu einer Zunahme führten.

Im Vorjahr resultierte eine Nettoveränderung von CHF 8,5 Mio. von CHF 196,6 Mio. auf CHF 205,1 Mio. Die Veränderung der Position resultierte aus einer erfolgswirksamen Erfassung eines Aufwandes von CHF 9,9 Mio. und einer Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 0,7 Mio., die zu einer Zunahme führten. Gegenläufig wirkte sich im Vorjahr aus, dass infolge der Aufrechnung der negativen Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente Guthaben in der Höhe von CHF 2,2 Mio., die bisher unter den laufenden Steuer-rückstellungen ausgewiesen wurden, in die latenten Steuerguthaben umgegliedert wurden. Gleichzeitig resultierte aus der Aufrechnung für die Vorjahre eine Minderung des latenten Steueraufwandes im Umfang CHF 3,0 Mio.

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 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.) und Projektierungskosten von CHF 0,7 Mio. (Vorjahr CHF 1,4 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.

21. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	173	0
Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften)	300	0
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	6 162	4 419
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	3	66
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	-3 003	-1 375
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 634	3 109

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

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	2 870	2 378
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	382	717
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	382	15
Total	3 634	3 109

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

TCHF	2021	2020
Wertberichtigungen		
Bestand 1. Januar	1 375	1 131
Veränderung Wertberichtigungen	1 628	244
Bestand 31. Dezember	3 003	1 375

22. 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 Werteinbusse vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Werts durchgeführt (Impairment-Test).

Nutzungsrechte an Sachanlagen werden zum Vertragsbeginn in der Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt und um allfällige bereits geleistete Leasingzahlungen, anfängliche direkte Kosten und Leasinganreize angepasst. In der Folge unterliegen die Nutzungsrechte ordentlichen Abschreibungen.

Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Büroräumlichkeiten sowie Park- bzw. Garagenplätze werden in der Kategorie Selbst genutzte Liegenschaften ausgewiesen. Demgegenüber werden Nutzungsrechte an gemieteten Kopiergeräten unter der Kategorie Übrige Sachanlagen gezeigt.

TCHF	Selbst genutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2021 Total
Kumulierte Anschaffungswerte			
Bestand 1. Januar	23 908	11 516	35 424
Zugänge	466	611	1 076
Abgänge	0	-567	-567
Bestand 31. Dezember	24 374	11 559	35 933
Kumulierte Abschreibungen			
Bestand 1. Januar	-10 918	-6 021	-16 939
Abschreibungen	-1 182	-752	-1 934
Abgänge	0	567	567
Bestand 31. Dezember	-12 100	-6 206	-18 306
Nettobuchwert 31. Dezember			
	12 274	5 353	17 627
davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 504	9	1 514
Nettobuchwert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember			
	10 769	5 344	16 114

In der Kategorie Selbst genutzte Liegenschaften sind die Liegenschaften Küssnacht, 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 sind Mieterausbauten für die Selbstnutzung (Nettobuchwert CHF 0,6 Mio.) in einer zugemieteten Liegenschaft in Küssnacht. In der Kategorie Übrige Sachanlagen werden die Anergieranlage in Kriens, die Wärme und Kälte an Mieter und Dritte des Quartiers Mattenhof in Kriens liefert, sowie Computer-Hardware, Mobilien und Fahrzeuge ausgewiesen.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Übrige Erläuterungen

TCHF	Selbst genutzte Liegenenschaften	Übrige Sachanlagen	2020 Total
Kumulierte Anschaffungswerte			
Bestand 1. Januar	24 630	11 215	35 844
Zugänge	0	501	501
Abgänge	-61	-200	-261
Transfer von/an Anla- geliegenschaften	-661	0	-661
Bestand 31. Dezember	23 908	11 516	35 424
Kumulierte Abschreibungen			
Bestand 1. Januar	-9 896	-5 224	-15 120
Abschreibungen	-1 225	-997	-2 222
Abgänge	0	199	199
Transfer von/an Anla- geliegenschaften	203	0	203
Bestand 31. Dezember	-10 918	-6 021	-16 939
Nettobuchwert 31. Dezember	12 990	5 494	18 484
davon Vermögens- werte aus Nutzungs- rechten	1 449	31	1 480
Nettobuchwert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember	11 541	5 463	17 004

23. 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	2021 Total
Kumulierte Anschaffungswerte			
Bestand 1. Januar	5 712	11 067	16 779
Zugänge	30	862	892
Abgänge	0	-3 152	-3 152
Bestand 31. Dezember	5 743	8 777	14 520
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen			
Bestand 1. Januar	-3 093	-6 845	-9 938
Amortisationen	0	-1 698	-1 698
Abgänge	0	2 769	2 769
Bestand 31. Dezember	-3 093	-5 774	-8 867
Nettobuchwert 31. Dezember	2 650	3 003	5 653

Der Bestand Kaufrechte/Bauprojekte setzt sich aus 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, und aus einem beurkundeten Kaufrecht für ein Grundstück in Merlischachen (SZ) zusammen.

TCHF	Kaufrechte/ Bauprojekte	Software	2020 Total
Kumulierte Anschaffungswerte			
Bestand 1. Januar	5 658	10 377	16 036
Zugänge	54	694	748
Abgänge	0	-5	-5
Bestand 31. Dezember	5 712	11 067	16 779
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen			
Bestand 1. Januar	-2 665	-5 275	-7 940
Amortisationen	0	-1 574	-1 574
Wertminderungen	-428	0	-428
Abgänge	0	5	5
Bestand 31. Dezember	-3 093	-6 845	-9 938
Nettobuchwert 31. Dezember	2 620	4 222	6 842

24. 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	31.12.2021	31.12.2020
Parking du Centre-Flon SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	20 087	19 717
Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	8 752	8 547
Total	28 839	28 263

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Übrige Erläuterungen

Beteiligungen an Joint Ventures

Parking du Centre-Flon SA

Die Parking du Centre-Flon SA (vormals Indigo Suisse SA) ist eine 50%-Beteiligung von Mobimo. Parking du Centre-Flon 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 Parking du Centre-Flon 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	2021	2020
Umsatz	TCHF	6 802	5 998
Abschreibungen	TCHF	-1 080	-1 024
Finanzertrag	TCHF	1	0
Finanzaufwand	TCHF	-135	-139
Steueraufwand	TCHF	-470	-322
Gewinn	TCHF	2 940	2 018

Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	1 100	1 300
--	------	-------	-------

	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Aktiven	TCHF	3 308	1 623
Langfristige Aktiven	TCHF	48 448	49 125
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	2 291	1 779
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	9 292	9 537

In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:

Flüssige Mittel	TCHF	1 157	901
-----------------	------	-------	-----

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (exkl. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstigen Verbindlichkeiten oder Rückstellungen)	TCHF	200	200
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	5 900	6 100

Eigenkapital	TCHF	40 173	39 433
Beteiligungsquote	%	50	50
Wert der Beteiligung	TCHF	20 087	19 717

Beteiligung an assoziierten Gesellschaften

Flonplex SA

Flonplex SA ist eine Kinobetriebsgesellschaft in Lausanne, die mehrheitlich durch die Pathé Schweiz AG, eine Kinobetreiber-Gesellschaft, 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	2021	2020
Umsatz	TCHF	5 821	3 388
Gewinn	TCHF	514	-480

Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	0	781
--	------	---	-----

	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Aktiven	TCHF	4 169	2 283
Langfristige Aktiven	TCHF	21 656	22 276
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	2 079	1 398
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 866	1 794

Eigenkapital	TCHF	21 881	21 367
Beteiligungsquote	%	40	40
Wert der Beteiligung	TCHF	8 752	8 547

25. 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	31.12.2021	31.12.2020
Festgelder	0	40 000
Kurzfristige Finanzanlagen	0	40 000
Nicht konsolidierte Beteiligungen	2 618	2 482
Langfristige Finanzanlagen	2 618	2 482
Total	2 618	42 482

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

Die Finanzanlagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

TCHF	2021	2020
Bestand 1. Januar	42 482	5 046
Zugänge	0	150 500
Abgänge	-40 000	-110 000
Verkehrswertanpassung	136	103
Wertberichtigung	0	-1 767
Umgliederung	0	-1 400
Bestand 31. Dezember	2 618	42 482

26. Passive Rechnungsabgrenzung

TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Abgrenzungen Baufortschritt	10 183	11 494
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	26 234	29 718
Abgrenzungen Zinsen	3 349	5 131
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	982	861
Sonstige Posten	10 990	7 762
Total passive Rechnungsabgrenzung	51 737	54 966

Weitere finanzielle Informationen

27. 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 Parking du Centre-Flon SA (siehe Erläuterung 24) enthalten:

TCHF	2021	2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	445	405
Sonstige Erlöse für erbrachte Dienstleistungen	96	156
Betriebsaufwand (Mietaufwand für Parkplätze)	-36	-37
Total	505	524

In der Erfolgsrechnung von Mobimo sind folgende Positionen mit der assoziierten Gesellschaft Flonplex SA (siehe Erläuterung 24) enthalten:

TCHF	2021	2020
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	210	187
Sonstige Erlöse für erbrachte Dienstleistungen	19	22
Total	229	209

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

28. 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.

	2021	2020
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 1. Januar	6 594 117	6 597 165
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien und aus aktienbasierter Vergütung	3 018	1 147
= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 597 135	6 598 312
= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	6 597 135	6 598 312
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	139 379	96 612
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	-53 350	-34 255
+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	10 270	7 310
= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	96 298	69 668
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	139 379	96 612
EBITDA exkl. Neubewertung in TCHF	144 968	115 738
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung in TCHF	141 337	111 514
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung in TCHF	118 038	83 917
Gewinn exkl. Neubewertung in TCHF	96 298	69 668
Gewinn je Aktie in CHF	21.13	14.64
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	21.13	14.64
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	14.60	10.56
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	14.60	10.56
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 31. Dezember	6 596 379	6 594 117
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	6 596 379	6 594 117
Eigenkapital 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 654 004	1 564 843
NAV je Aktie in CHF	250.74	237.31
NAV je Aktie verwässert in CHF	250.74	237.31

29. 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 24. Sonstige Beteiligungen werden als Finanzanlagen geführt, siehe Erläuterung 25.

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 %	Konsolidierungs- methode
Mobimo Holding AG	Luzern	21 035		V
CC Management SA	Genf	4 700	100,00	V
ERNI Real Estate AG	Wollerau	100	100,00	V
ERNI Liegenschaften AG	Wangen-Brüttsellen	5 000	100,00	V
Immobilien-gesellschaft Fadmatt AG	Küsnacht	3 260	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 SA	Lausanne	1 000	100,00	V
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	100,00	V
Projektkontor AG ¹	Küsnacht	500	100,00	V
Promisa SA	Lausanne	100	100,00	V
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking du Centre-Flon SA ²	Lausanne	6 000	50,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,59 ³	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung.

E = Equity-Bewertung, weitere Angaben siehe Erläuterung 24.

nicht kons. = nicht konsolidiert, weitere Angaben siehe Erläuterung 25.

¹ Vormalis BSS&M Real Estate AG.

² Vormalis Indigo Suisse SA.

³ Die Stimmanteile betragen 5%, weshalb Parking Saint-François SA unter den Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen) bilanziert ist.

Erworbene bzw. veräusserte Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurden die ERNI Real Estate AG und die ERNI Liegenschaften AG erworben.

ERNI Real Estate AG und ERNI Liegenschaften AG

Am 16. Dezember 2021 hat Mobimo 100% der Aktien der ERNI Real Estate AG erworben. Diese hält 100% der Aktien der ERNI Liegenschaften AG, die drei Liegenschaften in Wangen-Brüttisellen besitzt. Da die gekauften Gesellschaften nicht der Definition eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 entsprachen, qualifizierte der Erwerb auch nicht als Unternehmenszusammenschluss, sondern stellte einen Kauf von Vermögenswerten dar. Die Aktiven und Passiven wurden zum Erwerbszeitpunkt neu bewertet. Dies betraf insbesondere die Anlageliegenschaften, die durch das Bewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG per Erwerbszeitpunkt neu geschätzt wurden, das Umwandlungsobjekt im Bestand Promotion (Liegenschaften) sowie die Finanzverbindlichkeiten. Die Erwerbskosten wurden anschliessend den Positionen zugeordnet.

Die Akquisition hatte folgende Auswirkungen auf die Aktiven und Verbindlichkeiten von Mobimo:

TCHF	Fair Value
Flüssige Mittel	2 440
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19
Promotion (Liegenschaften)	41 742
Aktive Rechnungsabgrenzung	385
Anlageliegenschaften	
> Geschäftsliegenschaften	13 706
Sachanlagen	
> Übrige Sachanlagen	6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-39
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-3 700
Sonstige Verbindlichkeiten	-26
Passive Rechnungsabgrenzung	-316
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-3 716
Identifizierbare Nettoaktiven	50 500
Kaufpreis	50 500
Übernommene flüssige Mittel	-2 440
Nettogeldabfluss	48 060

Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises

Innerhalb des Konsolidierungskreises ergaben sich im Berichtsjahr keine Veränderungen.

Im Vorjahr wurde im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises die Kumag AG, Küsnacht rückwirkend per 1. Januar 2020 in die Mobimo AG, Küsnacht fusioniert.

30. Bedeutende Aktionäre

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

%	31.12.2021	31.12.2020
Credit Suisse Funds AG	5,50	5,50
BlackRock, Inc.	5,30	3,92
UBS Fund Management (Switzerland) AG	3,00	3,00
Dimensional Holding Inc.	3,00	3,00

31. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 4. Februar 2022 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 12. April 2022.

Am 5. Januar 2022 erfolgte für den per Bilanzstichtag beurkundeten Kaufvertrag der Liegenschaft Dietikon, Schöneeggstrasse die Eigentumsübertragung.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2021 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2021 zur Folge hätten, und keine weiteren Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Projektbeschreibung ²	Buchwert in TCHF ³	Baujahr
Arlesheim, Bruggweg 60	NW	offen	8 187	1904
Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux	W	offen	16 895	
Dietikon, Schöneggstrasse ⁴	ZH	offen	509	
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	BE	offen	6 443	
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	BE	offen	9 300	
Köniz, Niederwangen, Ried Ost ⁵	BE	offen	1 543	
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	BE	offen	2 438	
Maur, Dorfacherstrasse	ZH	offen	11 423	1959
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	Z	79 STWE	17 370	
Oberägeri, Lutisbachweg	Z	90 STWE	46 156	1904/1917
Uster, Brauereistrasse	ZH	offen	23 283	
11 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte			143 548	
Meggen, Gottliebenrain 5/7	Z	36 STWE	1 294	
1 Immobilie im Bau			1 294	
Allaman, Chemin des Grangettes 2 ⁶	W	offen	24 137	1991
Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26 ⁶	ZH	offen	16 915	1951
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39 ⁶	ZH	38 STWE	18 579	1955
Lausanne, Avenue de Beaumont 76 ⁶	W	offen	9 355	1938
Lausanne, Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66 ⁶	W	offen	12 025	1902/1930
Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 31/33; Zürichstrasse 64/64a ⁶	ZH	offen	41 742	1953/2011
Zürich, Katzenbachstrasse 239 ⁶	ZH	30 STWE	8 086	1969
Zürich, Letzigraben 114/116 ⁶	ZH	offen	19 382	1960
8 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte			150 222	
20 Promotionen (Liegenschaften)⁷			295 064	

¹ BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 6 bis 7 aufgeführt.

² STWE: Stockwerkeigentum.

³ Angaben per 31.12.2021.

⁴ Die Eigentumsübertragung findet im Januar 2022 statt.

⁵ 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. Zwischen der Gemeinde und Mobimo wurde im April 2020 ein Baurechtsvorvertrag abgeschlossen, der den Abschluss eines Baurechtsvertrags vorsieht. Somit wird Mobimo dieses Projekt realisieren können, jedoch sind die genauen Termine noch nicht bekannt.

⁶ Umwandlungsobjekte.

⁷ Allaman, Chemin des Grangettes 2 und Köniz, Hallmatt, Unders Juuch sind als Geschäftsliegenschaften (Promotion) eingeteilt, weil mehrheitlich eine geschäftliche Nutzung vorgesehen ist. Die übrigen Promotionen sind als Wohnliegenschaften (Promotion) klassiert (siehe Immobilienportfolio Seite 6). Die geplante Nutzung der einzelnen Promotionen kann in der Planungsphase ändern und stellt die aktuelle Erwartung dar.

Realisationszeitraum	Projektstand ³	Verkaufsvolumen in TCHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag) ³	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
offen	in Planung	offen	offen	Mai 2019	3 758	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	21 231	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	offen	4 213	Nein
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	7 740	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	13 080	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2019/Juni 2020	5 033	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	Jan 2021	5 335	Nein
					131 759	
2020/2022	Bauprojekt	50 710	35/36	Juli 2017	5 207	Nein
		50 710			5 207	
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	5 526	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Feb 2021	2 190	Nein
offen	in Planung	offen	offen	März 2021	1 406	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2021	11 895	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	März 2008	1 987	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2019	2 330	Nein
					53 393	
		50 710			190 359	

Projektbeschreibungen

Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26

Projektbeschreibung	In Dübendorf ist der Bau von 52 Wohnungen geplant. Aktuell vorgesehen ist, das Gesamtprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Rechtskraft der Baubewilligung ist 2021 erfolgt. Die TU-Submission soll im Frühling 2022 erfolgen. Die Bauzeit dauert voraussichtlich zwei Jahre.
Vermarktung	Nach Festlegung der Verkaufsstrategie werden die Vermarktungsunterlagen vorbereitet.

Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39

Projektbeschreibung	In Horgen an ruhiger Lage mit grösstenteils Seesicht entstehen 38 Stockwerkseigentumseinheiten in drei Häusern, mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Überbauung wird im Minergie-Eco Standard und mit einer Photovoltaikanlage realisiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baueingabe wurde im zweiten Quartal 2021 eingereicht. Die Bewilligung wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 in Rechtskraft erwachsen. Der Baustart ist für Mitte 2022 geplant und die Fertigstellung wird für Ende 2024 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Maur, Dorfacherstrasse

Projektbeschreibung	In Maur werden an Hanglage mit Sicht auf die Berge und den Greifensee ca. 20 Stockwerkeinheiten geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Aufgrund einer neuen Bauordnung überarbeitet Mobimo das Projekt grundlegend. Auf dieser Basis soll im 2022 ein neues Bauprojekt erstellt werden. Die Fertigstellung wird für das Jahr 2025 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Meggen, Gottliebenrain 5/7

Projektbeschreibung	Das Projekt Grace in Meggen besteht aus drei Minergie-Mehrfamilienhäusern an leichter Hanglage mit 30 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum, sechs Gewerbeeinheiten, 56 Tiefgaragenplätzen und acht Aussenparkplätzen. Die Überbauung wird Sicht auf den Vierwaldstättersee aufweisen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt auf einer Grundstücksfläche von 5 207 m ² (Wohnanteil 90%, Gewerbeanteil 10%) wird mit einem Generalplaner realisiert. Auf Frühjahr 2022 ist die Fertigstellung geplant.
Vermarktung	Per Stichtag waren von den 36 Einheiten 29 Wohneinheiten bzw. sechs Gewerbeeinheiten beurkundet.

Merlischachen, Chappelmtatt-Strasse (Burmatt)

Projektbeschreibung	In Merlischachen ist der Bau von 79 Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Gegen die Baubewilligung des angepassten Bauprojektes ist eine Beschwerde eingereicht worden. Das Beschwerdeverfahren läuft. Mobimo geht davon aus, dass die Fertigstellung 2026 erfolgen wird.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Oberägeri, Lutisbachweg

Projektbeschreibung	In Oberägeri werden auf einem Grundstück an bevorzugter Hanglage mit Sicht auf den Ägerisee 90 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum in zehn Häusern geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Im ersten Quartal 2021 erfolgte die Baueingabe. Mobimo erwartet die Rechtskraft im 2022. Der Baubeginn soll anfangs 2023 erfolgen und die Fertigstellung wird in Etappen bis 2027 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Zürich, Katzenbachstrasse 239

Projektbeschreibung	In Zürich Seebach werden 30 Wohnungen im Stockwerkeigentum im mittleren Preissegment geplant. Das freistehende Gebäude mit Tiefgarage befindet sich in einem ruhigen Stadtteil. Die Überbauung wird im Minergie-Eco Standard realisiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baueingabe ist 2021 erfolgt. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung wird im ersten Quartal 2022 gerechnet. Die TU-Submission wird im Frühling 2022 erfolgen. Der Baustart ist im vierten Quartal 2022 geplant, die Fertigstellung wird für 2025 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Zürich, Letzigraben 114/116

Projektbeschreibung	Im Westen der Stadt Zürich werden 36 Wohnungen geplant. Aktuell vorgesehen ist, das Gesamtprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Rechtskraft der Baubewilligung ist 2021 erfolgt. Die TU-Submission konnte ebenfalls abgeschlossen werden. Der Baubeginn ist im ersten Quartal 2022 vorgesehen. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich zwei Jahre.
Vermarktung	Nach Festlegung der Verkaufsstrategie werden die Vermarktungsunterlagen vorbereitet.

Die übrigen, nicht aufgeführten Promotionen (Liegenschaften) befinden sich derzeit in einer frühen Projektphase oder sind bereits fertig gestellt, weshalb sie hier nicht genauer beschrieben werden.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF ³	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ⁴	Soll-Mietertrag in TCHF ⁵
Aarau, Aeschbachweg 6/8	NW	GH/WH	19 900	2018		4,9	968
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	NW	GH	36 040	1975	2019	6,1	2 185
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	NW	GH	22 550	2012		5,6	1 263
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	NW	GH	25 240	1905/1916/1929/ 1943/1954/1973/ 1974		7,5	1 896
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	ZH	GH/WH	82 300	2014		4,2	3 442
Biel, Zentralstrasse 42	BE	GH	12 290	1949	2010	3,7	450
Brugg, Bahnhofstrasse 11	NW	GH	24 060	2005		5,2	1 243
Cham, Brunnmatt 4/6/8	Z	GH/H	34 090	2012		6,9	2 361
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Z	GH	9 450	1990	2007	8,2	775
Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5	ZH	GH	30 310	1975	2000	5,7	1 722
Freiburg, Avenue de la Gare 13; Avenue de Tivoli 4	W	GH	21 150	1924	2009	3,8	808
Horgen, Seestrasse 80	ZH	GH	7 700	1960	2000/2008	6,7	518
Horgen, Seestrasse 82	ZH	P	6 610	2010/2011		4,8	321
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	ZH	GH	48 230	1956	2018	6,2	2 982
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	O	GH	6 260	2007		5,1	318
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	O	GH	47 190	1983/2003	2003	7,8	3 660
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126	O	BR	1 860	n/a		4,3	80
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	Z	GH/WH	35 730	2019		5,1	1 832
Kriens, Am Mattenhof 8	Z	GH/WH	19 160	2019		7,2	1 372
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	Z	P	18 280	1986	2016	4,8	877
Kriens, Am Mattenhof 12/14	Z	GH/WH	73 700	2019		5,2	3 845
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	Z	GH/H	41 100	2019		5,9	2 413
Kriens, Sternmatt 6	Z	GH	7 080	1986	2008	6,8	484
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	W	GH	75 810	1962	2013	4,3	3 278
Lausanne, Chemin de Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36	W	GH/WH	39 340	1955		3,6	1 414
Lausanne, Place de la Gare 4	W	GH	33 850	1961	2000	4,5	1 526
Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	W	GH	62 420	1955/1958		3,6	2 274
Lausanne, Place de l'Europe 6	W	GH/H	5 750	1905	2012	4,7	273
Lausanne, Place de l'Europe 7	W	GH	9 310	1905	2001	4,8	448
Lausanne, Place de l'Europe 8	W	GH	13 420	1911	1989	5,2	694
Lausanne, Place de l'Europe 9	W	GH	26 430	1900	2002	4,9	1 297
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	W	GH	23 110	1904	2002	5,6	1 283
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH ⁹	36 870	1932	1992/2011	4,4	1 614
Lausanne, Rue de Genève 17	W	GH	20 900	1884	2002	6,4	1 331
Lausanne, Rue de Genève 23	W	GH	4 320	1915	2005	6,5	281
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	BR	10 420	n/a		4,9	506
Lausanne, Rue de la Vigie 3	W	GH/H	23 740	2019		5,0	1 180
Lausanne, Rue de la Vigie 5	W	GH	15 460	1963	1988	5,6	860
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	W	GH	11 040	2017		4,7	517
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	W	GH	8 920	1921	2009	4,2	378

¹ BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 6 bis 7 aufgeführt.

² BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

³ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

⁴ Soll-Mietertrag per 31.12.2021 in % vom Marktwert.

⁵ Inkl. Baurechtzinsen.

Leerstand in % ⁶	Total nutzbare Fläche in m ²	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	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
47,2	5 696	0,0	0,0	49,5	39,0	11,5	65,1	AE	Okt 2006	3 813	Ja (unbedeutend)
10,8	13 298	61,7	0,0	8,0	1,4	28,9	11,4	AE	März 2004	5 675	Nein
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	14 893	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	2 194	83,9	16,1	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Dez 2021	487	Nein
9,0	4 052	33,1	33,6	20,9	0,0	12,4	4,2	STWE (773/1000)	Juni 2006	2 726	Nein
1,3	9 870	0,0	20,3	0,0	0,0	79,7	0,0	AE	Juli 2016	7 958	Nein
11,3	4 378	59,8	15,9	15,1	0,0	9,2	10,1	AE	Mai 2009	4 396	Nein
1,8	9 389	16,9	0,0	73,3	0,0	9,8	0,0	AE	März/Dez 1999	4 269	Ja (zu überprüfen)
0,0	3 860	74,0	20,9	0,0	5,1	0,0	0,0	AE	Dez 2021	1 322	Nein
0,0	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
0,0	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2005	0	Nein
0,8	16 521	16,6	0,0	65,3	0,0	18,1	1,5	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
1,5	17 803	8,5	89,6	0,0	0,0	1,9	1,9	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
17,5	7 729	52,5	12,1	0,0	32,9	2,5	19,9	AE	März 2005/ Feb 2013	3 139	Nein
57,7	4 840	53,1	11,7	0,0	29,0	6,2	67,4	AE	März 2005/ Feb 2013	1 796	Nein
0,0	137	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Feb 2004	5 073	Nein
5,8	13 519	55,2	8,9	0,0	32,4	3,5	7,0	AE	März 2005/ Feb 2013	4 799	Nein
19,6	9 477	34,9	0,0	0,8	0,0	64,3	21,5	AE	März 2005/ Feb 2013	3 683	Nein
11,3	6 505	0,6	0,0	54,4	0,0	45,0	7,0	AE	Feb 2004	5 678	Nein
0,0	8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	Mai 2010	12 612	Ja (unbedeutend)
2,9	5 408	61,0	11,9	0,0	20,5	6,6	6,6	AE	Nov 2020	1 236	Nein
0,0	4 795	63,4	0,0	0,0	0,0	36,6	0,3	AE	Nov 2009	630	Nein
0,0	9 392	67,2	23,3	0,0	1,2	8,3	1,1	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	1 498	63,9	7,7	0,0	0,0	28,4	0,0	AE	Nov 2009	550	Ja (unbedeutend)
0,0	1 677	75,6	24,4	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	743	Ja (unbedeutend)
0,0	3 512	49,5	4,3	0,0	0,0	46,2	0,0	AE	Nov 2009	1 502	Ja (unbedeutend)
0,0	4 727	8,5	86,5	0,0	0,0	5,0	0,0	AE	Nov 2009	3 181	Ja (unbedeutend)
12,4	5 288	39,9	26,0	0,0	20,7	13,4	10,6	AE	Nov 2009	2 636	Ja (unbedeutend)
2,4	7 072	45,4	21,6	3,0	0,0	30,0	2,2	AE	Nov 2009	3 257	Ja (unbedeutend)
0,0	2 255	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	4 594	0,0	0,0	15,1	0,0	84,9	0,0	AE	Nov 2009	1 567	Ja (unbedeutend)
0,0	3 368	64,3	0,0	5,6	0,0	30,1	0,0	AE	Nov 2009	1 443	Ja (unbedeutend)
0,0	2 087	20,7	39,5	0,0	0,0	39,8	0,0	AE	Nov 2009	1 386	Ja (unbedeutend)
0,0	2 188	53,2	19,7	0,0	0,0	27,1	0,0	AE	Nov 2009	750	Ja (unbedeutend)

⁶ Leerstand per 31.12.2021 in % vom Soll-Mietertrag.

⁷ Angaben per 31.12.2021 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁹ Anteil Renditeobjekt.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF ³	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ⁴	Soll-Mietertrag in TCHF ⁵
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	W	GH	9 370	1946	1998	5,4	510
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	W	GH	3 220	1918	2004	7,5	242
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH	6 580	1912	2007	5,1	338
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	W	GH	45 700	2013		4,9	2 253
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	W	BR	1 880	n/a		4,2	79
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	W	GH	7 550	1948		7,3	549
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	W	GH	7 910	1927	2009	4,4	344
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	W	GH	14 180	2008		5,2	735
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	BR	4 720	n/a		4,4	210
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	W	GH	18 320	2002		5,4	993
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	W	GH	43 660	2007		5,9	2 596
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	W	GH	22 380	2007		4,5	1 008
Lausanne, Voie du Chariot 3	W	GH	16 960	2008		4,9	835
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	W	GH	40 360	2008	2020	5,0	2 025
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	W	GH	37 800	2008		4,5	1 708
Neuenburg, Rue du Seyon 12	W	GH	8 880	1970	2010	4,4	391
St. Gallen, Oberer Graben 16	O	GH	9 360	1965	2004	5,1	481
St. Gallen, Schochengasse 6	O	GH	17 880	1974	2000	6,2	1 103
St. Gallen, Wassergasse 42/44	O	GH	16 320	1967	2000	6,3	1 024
St. Gallen, Wassergasse 50/52	O	GH	11 180	1998		7,5	834
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 70	ZH	BR	2 360	n/a		4,0	95
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 72	ZH	GH	11 580	2008		6,7	774
Winterthur, Industriestrasse 26	ZH	GH	18 980	1994	2002	7,9	1 500
Zug, Poststrasse 30	Z	GH	14 110	1970	2014	4,5	640
Zürich, Badenerstrasse 694	ZH	GH	18 680	1973	2002/2006	5,7	1 063
Zürich, Friedaustasse 17	ZH	GH	16 100	1968	2013	4,3	687
Zürich, Friesenbergstrasse 75	ZH	GH	79 170	1976	1999/2020	5,2	4 146
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	ZH	GH	66 200	1974	2001/2008	4,8	3 163
Zürich, Rautistrasse 12	ZH	GH	22 410	1972	2011	5,7	1 272
Zürich, Seestrasse 356	ZH	GH	25 710	1897	1994	4,3	1 116
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	ZH	GH	14 580	1963/1968/1985	1998	6,4	934
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	ZH	H	107 800	2011		5,3	5 660
72 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			1 793 280			5,3	94 281
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	W	GH	60 150	1962		4,5	2 701
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	W	GH	1 250	1963		3,0	38
St. Erhard, Längmatt ³	Z	GH	4 020	1979		11,3	453
3 Entwicklungsliegenschaften			65 420			4,9	3 192

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 1 675 500**.

Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 78 364**.

¹ O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 6 bis 7 aufgeführt.

² BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.

³ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

⁴ Soll-Mietertrag per 31.12.2021 in % vom Marktwert.

⁵ Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in % ⁶	Total nutzbare Fläche in m ²	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	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
0,0	2089	77,7	0,0	0,0	0,0	22,3	0,0	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 (unbedeutend)
0,0	1 113	27,0	0,0	0,0	25,2	47,8	0,0	AE	Nov 2009	763	Ja (unbedeutend)
0,0	7 848	19,3	0,0	0,0	0,0	80,7	0,0	AE	Nov 2009	3 498	Ja (unbedeutend)
0,0	867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 092	Ja (unbedeutend)
14,6	5 330	60,2	0,0	5,9	0,0	33,9	16,1	AE	Nov 2009	1 840	Ja (unbedeutend)
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)
2,3	2 559	48,1	9,5	0,0	20,9	21,5	2,6	AE	Nov 2009	1 096	Ja (unbedeutend)
0,0	9 896	52,2	13,9	0,0	0,0	33,9	0,0	AE	Nov 2009	4 150	Ja (unbedeutend)
0,0	3 399	87,0	12,1	0,0	0,0	0,9	0,0	AE	Nov 2009	1 441	Ja (unbedeutend)
1,1	2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3	3,5	AE	Nov 2009	993	Ja (unbedeutend)
0,0	5 884	86,8	7,0	0,0	0,0	6,2	0,0	AE	Nov 2009	2 417	Ja (unbedeutend)
0,1	5 049	53,8	16,2	0,0	15,3	14,7	0,4	AE	Nov 2009	2 190	Ja (unbedeutend)
0,0	2 091	80,2	19,8	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Dez 2021	307	Nein
12,2	2 339	61,5	14,5	0,0	0,0	24,0	12,6	AE	Jan 2021	861	Nein
12,2	4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	15,8	AE	Feb 2004	1 315	Nein
12,1	3 905	83,9	0,0	0,0	9,5	6,6	6,5	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
0,0	1 462	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Dez 2021	1 462	Nein
24,3	2 623	54,8	13,0	32,2	0,0	0,0	31,2	AE	Dez 2021	2 837	Nein
16,3	11 262	53,3	0,8	22,4	0,0	23,5	15,8	AE	Okt 1999	3 583	Ja (zu überprüfen)
0,0	2 252	0,0	0,0	80,5	0,0	19,5	0,0	AE	Jan 2021	912	Nein
76,5	4 925	72,1	0,0	4,0	0,0	23,9	79,5	AE	Jan 2021	1 084	Nein
5,6	2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	12,6	AE	Okt 1998	869	Nein
6,2	16 567	71,2	0,0	13,6	0,0	15,2	6,9	AE	Feb 2014	6 823	Nein
0,0	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	Nov 1999	1 975	Ja
1,6	6 005	76,9	9,5	4,7	1,3	7,6	1,5	AE	Nov 1999	1 894	Ja (Tankstelle)
31,8	4 310	88,9	0,0	3,4	0,0	7,7	33,4	AE	März 2020	1 684	Nein
7,0	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	4,3	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
5,9	407 883	40,0	11,0	15,1	6,2	27,7	6,8			231 605	
1,2	25 581	51,3	8,8	0,3	0,0	39,6	0,4	AE	Mai 2010	12 612	Ja (unbedeutend)
0,0	841	0,0	86,2	0,0	0,0	13,8	0,0	AE	Nov 2009	662	Ja (unbedeutend)
17,5	4 521	0,0	0,0	95,9	0,0	4,1	15,3	AE	Okt 2012	5 801	Nein
3,5	30 943	42,4	9,6	14,3	0,0	33,7	2,6			19 075	

⁶ Leerstand per 31.12.2021 in % vom Soll-Mietertrag.

⁷ Angaben per 31.12.2021 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁹ Umnutzung in Planung (von Geschäftshaus zu Wohnhaus).

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ³	Soll-Mietertrag in TCHF
Aarau, Aeschbachweg 2	NW	WH/GH	28 510	2018		4,5	1 280
Aarau, Aeschbachweg 12	NW	WH/GH	26 130	2018		3,8	982
Aarau, Buchserstrasse 9/11	NW	WH/GH	22 980	2018		3,5	815
Aarau, Buchserstrasse 15	NW	WH/GH	15 700	2018		3,8	597
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	ZH	WH	33 230	2013		3,5	1 178
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	ZH	WH	57 680	1974 – 1975	2016/2017	3,0	1 748
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	NW	WH	25 940	1973/1980	1992/2007	3,7	957
Carouge, Rue de la Fontenette 13	W	WH	9 810	1973	2014	3,7	363
Genf, Boulevard de la Cluse 18	W	WH	6 210	1951		4,1	254
Genf, Rue Chandieu 5	W	WH	15 260	1976	2005	3,6	544
Genf, Rue de la Canonnière 11	W	WH	11 930	1951	2005/2010/ 2011/2013	2,6	312
Genf, Rue de la Ferme 6	W	WH	8 690	1900	2008/2010/ 2012/2014	3,4	294
Genf, Rue de la Poterie 34	W	WH	4 600	1895	2012	4,1	190
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	W	WH	5 590	1900	2014	3,8	211
Genf, Rue de Malatrex 30	W	WH	10 410	1951	2012	4,6	479
Genf, Rue de Vermont 9	W	WH	10 000	1969	2014	4,2	418
Genf, Rue des Confessions 9	W	WH	10 530	1923	2013	2,9	303
Genf, Rue des Cordiers 5	W	WH	23 030	1965	2008	3,8	864
Genf, Rue des Photographes 12	W	WH	5 400	1905	2013	3,9	213
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	W	WH	5 070	1950	2010	3,8	193
Genf, Rue du 31 Décembre 35	W	WH	9 000	1956	2014	4,1	368
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	W	WH	7 190	1915	2012	3,2	230
Genf, Rue Schaub 3	W	WH	11 790	1960	2010	3,8	451
Genf, Rue Zurlinden 6	W	WH	13 370	1985	2012	4,0	539
Kriens, Am Mattenhof 6	Z	WH/GH	15 200	2019		4,3	654
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W	WH/GH	30 460	1895/1906/1907	2004	4,2	1 271
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	W	WH	47 130	1925/1926	2019/2020	3,1	1 480
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	W	WH	70 120	2011		3,5	2 453
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	W	WH	6 010	1910/1963		3,0	178
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	W	WH	92 440	2015		3,1	2 826
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	ZH	WH	14 510	1963		3,3	484
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	W	WH	42 650	1964	2012/2014	4,2	1 775
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	ZH	WH	34 470	2008		3,1	1 084
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	ZH	WH	66 620	2015		3,4	2 260
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	NW	WH	35 900	1972	2017	3,8	1 380
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	ZH	WH	11 970	1961	2000	4,8	577
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	ZH	WH	30 680	1950/1972 – 1973	1990	2,9	885
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonstrasse 22, 24	ZH	WH ⁷	105 450	1964 – 1968/ 1991/1997	2017	3,5	3 653
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84;							
Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	ZH	WH ⁸	30 790	1983/1984	2008	3,3	1 020
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	ZH	WH	48 370	2015/2016		3,0	1 471
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albustrasse 34 – 40	ZH	WH/GH	173 860	2018		2,9	5 075
Zürich, Letzigraben 134 – 136	ZH	WH	82 600	2016		2,7	2 237
42 Anlageobjekte Wohnliegenschaften			1 317 280			3,4	44 547

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 969 980**.

¹ NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

² GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 6 bis 7 aufgeführt.

³ Soll-Mietertrag per 31.12.2021 in % vom Marktwert.

Leerstand in % ⁴	Total nutzbare Fläche in m ²	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	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
0,6	4090	0	28	21	0	0	49	0,6	4,3	AE	Okt 2006	4056	Ja (unbedeutend)
0,4	3813	0	18	21	1	0	40	6,0	4,4	AE	Okt 2006	2110	Ja (unbedeutend)
16,5	3523	3	9	12	3	3	30	1,2	19,7	AE	Okt 2006	2027	Ja (unbedeutend)
3,3	2665	0	12	8	2	0	22	16,3	18,1	AE	Okt 2006	1636	Ja (unbedeutend)
0,5	4706	0	1	15	26	0	42	0,8	0,0	AE	Aug 2011	5173	Nein
										STWE			
1,3	6922	0	21	47	21	0	89	0,5	0,0	(966/1000)	Aug 2018	17342	Nein
4,3	5230	0	8	18	28	0	54	5,9	3,6	AE	Okt 2007	11131	Nein
21,5	1342	1	7	7	3	5	23	0,0	0,0	AE	Nov 2015	230	Nein
0,0	1012	0	14	5	2	0	21	0,0	3,9	AE	Nov 2015	228	Nein
2,3	1948	0	0	12	12	2	26	0,0	0,0	AE	Nov 2015	315	Nein
0,0	1316	1	14	12	1	0	28	0,0	4,8	AE	Nov 2015	248	Nein
15,2	929	5	16	4	0	0	25	2,9	3,6	AE	Nov 2015	272	Nein
19,9	715	2	7	4	2	0	15	0,0	5,7	AE	Nov 2015	242	Nein
18,8	1064	0	0	6	4	0	10	0,0	0,0	AE	Nov 2015	492	Nein
0,0	1314	20	10	0	0	0	30	0,0	6,9	AE	Nov 2015	241	Nein
25,3	1177	10	0	0	6	4	20	0,0	15,6	AE	Nov 2015	426	Nein
0,0	1408	0	3	15	5	0	23	1,6	8,2	AE	Nov 2015	351	Nein
11,4	2831	0	0	3	21	3	27	12,9	6,2	AE	Nov 2015	1157	Nein
0,0	743	1	2	4	1	1	9	6,5	6,5	AE	Nov 2015	188	Nein
20,1	696	0	8	6	1	0	15	0,0	0,0	AE	Nov 2015	234	Nein
0,0	1644	1	17	0	6	0	24	19,8	11,6	AE	Nov 2015	290	Nein
10,6	847	0	7	3	4	0	14	3,0	6,7	AE	Nov 2015	260	Nein
5,2	1938	0	0	14	12	1	27	4,1	2,5	AE	Nov 2015	439	Nein
0,5	1802	0	3	4	8	0	15	18,1	3,5	AE	Nov 2015	437	Nein
										März 2005/			
6,2	2681	0	0	28	0	0	28	6,8	3,1	AE	Feb 2013	1029	Nein
4,1	5002	0	2	5	6	15	28	9,0	0,0	AE	Nov 2009	1710	Ja (unbedeutend)
0,1	7256	2	4	3	29	17	55	0,6	0,9	AE	April 2013	5246	Ja (unbedeutend)
0,5	5931	0	13	32	10	6	61	0,9	0,9	AE	Nov 2009	1995	Nein
										Nov 2009/			
0,0	1100	1	0	0	4	4	9	0,0	0,8	AE	April 2013	853	Nein
0,7	8663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,1	AE	Okt 2012	4743	Nein
0,6	2072	1	10	3	5	6	25	0,0	0,0	AE	Aug 2018	2469	Nein
0,2	6372	0	0	54	52	0	106	0,0	6,2	AE	Nov 2015	930	Nein
1,4	3608	1	13	15	10	0	39	0,4	0,0	AE	Dez 2010	3840	Nein
1,1	8716	0	16	50	30	0	96	0,0	0,0	AE	Juni 2007	10551	Nein
2,1	5520	8	30	0	46	0	84	0,5	1,4	AE	Sept 2006	14831	Nein
9,8	3489	6	12	16	11	3	48	1,6	7,3	AE	Aug 2018	5248	Nein
1,0	3742	0	20	18	15	0	53	4,1	0,5	AE	Aug 2018	4466	Nein
1,7	15179	21	46	48	61	15	191	1,2	1,9	AE	Aug 2018	32851	Nein
0,2	6035	0	0	0	18	26	44	0,3	0,0	AE	Aug 2018	9521	Nein
0,1	5632	0	8	24	15	6	53	3,7	0,0	AE	Aug 2018	6831	Nein
0,1	15682	28	85	75	13	0	201	0,1	0,0	AE	April 2010	8190	Nein
0,2	6975	0	33	34	5	0	72	2,2	0,3	AE	Sept 2006	5003	Nein
2,4	167330	119	518	687	520	125	1969	2,4	2,5			169832	

⁴ Leerstand per 31.12.2021 in % vom Soll-Mietertrag.⁵ Angaben per 31.12.2021 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	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF	Baujahr
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	W	WH/GH	13 040	1910
Lausanne, Rue de Genève 19/21	W	GH	12 190	1893/1902
Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)	ZH	WH/GH	62 490	
Zürich, Im Tiergarten 7	ZH	WH	30 130	1992
4 Anlageliegenschaften im Bau			117 850	

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Buchwert in TCHF ³	Baujahr
Küsnacht, Seestrasse 59 ⁴	ZH	GH	7 877	2006
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH ⁵	2 325	1932
2 Liegenschaften⁶			10 202	

¹ W: Westschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 6 bis 7 aufgeführt.

² GH: Geschäftshaus; 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 (siehe Erläuterung 22).

⁵ Anteil selbst genutzt.

⁶ Der Soll-Mietertrag der selbst genutzten Liegenschaften beträgt im Wirtschaftsraum Zürich TCHF 1 020 und im Wirtschaftsraum Westschweiz TCHF 195.

Realisationszeitraum	Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
2021/2022	2014	AE	Nov 2015	484	Nein
2021/2023	7098	AE	Nov 2009	3 122	Ja (unbedeutend)
2020/2023	11 754	AE	März 2015	6 276	Ja (unbedeutend)
2021/2023	6 003	AE	Feb 2014	4 708	Nein
	26 869			14 590	

Renovationsjahr	Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
	2046	AE	Sept 2002	2 125	Nein
1992/2011	632	AE	Nov 2009	3 343	Ja (unbedeutend)
	2 678			5 468	

Projektbeschreibungen

Genf, Rue des Etuves 16 – 18

Projektbeschreibung	An zentraler Innenstadtlage, unweit des Bahnhofs Cornavin, werden die hofseitigen Gewerbeflächen mit dem ersten Obergeschoss verbunden und somit entstehen zwei grosszügige neue Maisonettewohnungen. Gassenseitig werden im ersten Obergeschoss nach einem strukturellen Eingriff drei neue Wohnungen erstellt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Februar 2022 abgeschlossen.
Vermarktung	Die Vermietungsaktivitäten wurden gestartet.

Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6

Projektbeschreibung	Am Bahnhof in Lausanne entwickelt und realisiert Mobimo zusammen mit dem Partner SBB das Quartierentwicklungsprojekt Rasude. Die Grundstücksfläche umfasst ungefähr 19 000 m ² , wobei der Anteil von Mobimo bei über 11 000 m ² liegt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Gestaltungsplan wird voraussichtlich 2022 öffentlich aufgelegt. Die Fertigstellung der ersten Projektphase wird für das Jahr 2029 erwartet.
Vermarktung	Der Start der Vermietungsaktivitäten ist noch offen und hängt vom weiteren Fortschritt des Projekts ab.

Lausanne, Rue de Genève 19/21

Projektbeschreibung	Im Lausanner Quartier du Flon werden die beiden Gebäude der Rue de Genève 19 und 21 (auch «Les Jumeaux» genannt) zu Gewerbe- und Freizeitgebäuden umgenutzt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im September 2021. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2023 geplant
Vermarktung	Die Vermietungsaktivitäten wurden gestartet und mit Interessenten wurden erste Gespräche geführt.

Zürich, Allmendstrasse

90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)

Projektbeschreibung	Im städtischen Entwicklungsgebiet Obere Allmend Manegg erstellt Mobimo eine Wohnsiedlung für das eigene Anlagenportfolio. Die Überbauung wird nach dem SIA Effizienzpfad Energie 2040 und mit einer Photovoltaikanlage realisiert. Auf einer Grundstücksfläche von 6 276 m ² entstehen in zwei Gebäuden mit einer Nutzfläche von 11 754 m ² total 157 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen von 864 m ² im Erdgeschoss (Wohnanteil 93%, Geschäftsanteil 7%).
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt wird durch eine Totalunternehmung ausgeführt, die im Jahr 2020 mit den Arbeiten startete. Die Rohbauarbeiten werden im ersten Quartal 2022 abgeschlossen. Die Fertigstellung wird per erstes Halbjahr 2023 erwartet.
Vermarktung	Die Vermarktung der Nutzung Wohnen beginnt Anfang 2022. Als Hauptmieter im Gewerbeteil wird ein städtischer Kindergarten rund die Hälfte der Gewerbefläche belegen.

Zürich, Im Tiergarten 7

Projektbeschreibung	Beim Projekt Zürich, Im Tiergarten 7 wird ein Geschäftshaus in ein Wohnhaus umgewandelt. Dabei werden 59 Wohnungen realisiert. Die Arbeiten werden durch eine Totalunternehmung durchgeführt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Im zweiten Quartal 2021 wurde mit den Rückbauarbeiten begonnen. Die Rohbauarbeiten werden Mitte 2022 abgeschlossen. Das Bauende ist auf das zweite Quartal 2023 terminiert.
Vermarktung	Der Start der Vermietungsaktivitäten ist für den Beginn des Jahres 2022 vorgesehen.

Die übrigen, nicht aufgeführten Entwicklungsliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau) befinden sich derzeit in einer frühen Projektphase, weshalb sie hier nicht genauer beschrieben werden.



Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

Telefon: +41 58 286 77 11
Fax: +41 58 286 77 05
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 4. Februar 2022

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz 31. Dezember 2021, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 50 – 107) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie zur Rechnungslegung) der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) und 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 International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), 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

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. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur beigefügten Konzernrechnung.

Bewertung der Anlageliegenschaften zu Marktwerten

Risiko Die Bewertung der Anlageliegenschaften zu Marktwerten ist wichtig für unsere Prüfung, da der Bewertungsprozess wesentliche Schätzungen aufweist und die zum Marktwert bewerteten Anlageliegenschaften mit CHF 3,3 Mrd. bedeutend für die konsolidierte Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter dem Punkt «5. Anlageliegenschaften» dargelegt, werden die Marktwerte durch einen unabhängigen Liegenschaftsexperten anhand der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Diese Marktschätzungen basieren auf wesentlichen nicht beobachtbaren Annahmen, insbesondere in Bezug auf Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Marktmieten oder die strukturellen Leerstandsquoten.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des unabhängigen Liegenschaftsexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des unabhängigen Liegenschaftsexperten, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem unabhängigen Experten besprachen. Weiter führten wir diesbezüglich in Zusammenarbeit mit unseren internen Sachverständigen analytische Prüfungshandlungen auf der Grundgesamtheit der Anlageliegenschaften durch und nahmen stichprobenweise eigene Bewertungen vor. Für diese Stichprobe validierten wir die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, strukturelle und spezifische Leerstandsquoten, Unterhalts- und Instandsetzungskosten).

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der Anlageliegenschaften.



Bewertung sowie Umsatz- und Kostenrealisation bei Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

Risiko Die Bewertung sowie Umsatz- und Kostenrealisation bei Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) ist wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen aufweist und sowohl die Vertragsvermögenswerte mit CHF 35,7 Mio., die Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) mit CHF 295,1 Mio. als auch die daraus resultierenden Erträge und Aufwendungen mit CHF 138,4 Mio. bzw. CHF 80 Mio. bedeutend für die konsolidierte Bilanz bzw. Erfolgsrechnung der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung im Abschnitt «Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)» sowie unter dem Punkt «9. Promotion (Liegenschaften)» ausgeführt ist, wird die Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) wesentlich durch Annahmen und Schätzungen in Bezug auf den geplanten Verkaufspreis, die erwarteten Baukosten und die zukünftige Marktentwicklungen beeinflusst. Des Weiteren wird unter dem Punkt «7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)» und Punkt «8. Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten» dargelegt, dass ein wesentlicher Teil der Umsatz- und Kostenrealisation bei Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC) erfolgt. Der Zeitpunkt und die Höhe der Realisation des Erfolgs und damit auch die Erfassung als Vertragsvermögenswerte bzw. -verbindlichkeiten in der konsolidierten Bilanz basiert im Wesentlichen auf Annahmen des zuständigen Projektleiters und des Managements bezüglich dem Projektfortschritts und der Ergebnisprognose.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Ausgestaltung der für die Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) sowie für die Umsatz- und Kostenrealisation relevanten Prozesse und die dazugehörigen Kontrollen. In einem ersten Schritt evaluierten wir für ausgewählte Projekte, ob die Kriterien für eine zeitraumbezogene Umsatzerfassung erfüllt waren und prüften den Verkaufspreis durch Einsicht in Verträge zwischen der Gesellschaft und dem Käufer bzw. Auftraggeber. Des Weiteren prüften wir die Aktivierbarkeit und die Zuordnung der in der Projektabrechnung erfassten Kosten und vollzogen den Leistungsfortschritt anhand der tatsächlichen Baukosten und den projektspezifischen Prognosen der bis zur Fertigstellung noch zu erwartenden Kosten nach. Zudem führten wir Befragungen verschiedener in den Prozess involvierter Parteien (u.a. Business Controlling und Management) durch.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) sowie der Umsatz- und Kostenrealisation ergeben.



Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Risiko Die latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften sind wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen aufweist und latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit CHF 224 Mio. bedeutend für die konsolidierte Bilanz der Gruppe sind. Wie unter Punkt «19. Ertragssteuern» dargelegt, werden die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen (Bund, Kanton und Gemeinde), für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverbindlichkeit anwendbar sein werden. Diese Methode basiert auf Annahmen insbesondere in Bezug auf die zu verwendenden Steuersätze und die beabsichtigte Haltedauer.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Annahmen des Managements hinsichtlich der geschätzten Haltedauer nachvollzogen und die verwendeten Gewinnsteuer- (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuersätze mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen. Des Weiteren haben wir die Berechnung der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgegewinne und wiederingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften ergeben.



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 Vergütungsberichts 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 betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung) 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 im 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Website von EXPERTsuisse unter: <http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichtes.



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.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

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 2021 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 Paragraphen 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 fertig gestellten 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 Berücksichtigung 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 2021 der insgesamt 121 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

Anlageklasse	Anzahl	Marktwert
Bestandesliegenschaften Geschäft	72	CHF 1 793 280 000
Entwicklungsliegenschaften	3	CHF 65 420 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	42	CHF 1 317 280 000
Liegenschaften im Bau	4	CHF 117 850 000
Total Anlageliegenschaften	121	CHF 3 293 830 000

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten: drei Milliarden zweihundertdreiundneunzig Millionen achthundertdreissigtausend Schweizer Franken.

Einfluss des Coronavirus (Covid-19) auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der Ausbruch des Coronavirus (Covid-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur globalen Pandemie erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Pandemie kann rasche Änderungen von Handels- und Kreditmarktbedingungen sowie von Mieterbonitäten zur Folge haben. Angesichts der unbekannt zukünftigen Auswirkungen, die Covid-19 auf den Immobilienmarkt haben kann, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden die folgenden Geschäftsliegenschaften gekauft:

- › Badenerstrasse 694, Zürich
- › Poststrasse 30, Zug
- › Oberer Graben 16, St. Gallen
- › Zentralstrasse 42, Biel
- › Avenue de la Gare 13/Avenue de Tivoli 4, Freiburg
- › Rue du Seyon 12, Neuenburg
- › Zürichstrasse 72, Wangen-Brüttisellen
- › Zürichstrasse 70, Wangen-Brüttisellen

Die Liegenschaft Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a, Lausanne wurde aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen überführt. Die Liegenschaft Friesenbergstrasse 75, Zürich wurde aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Geschäft überführt. Die Liegenschaften Im Tiergarten 7, Zürich und Rue de Genève 19, 21, Lausanne wurden aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau übertragen. Die Liegenschaft Rue des Etuves 16 – 18, Genf wurde aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Anlageliegenschaften im Bau 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, 11. Januar 2022



Daniel Macht, MRICS
Managing Director



Yasmine Ghulam, MRICS
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 eigentümlastigen 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 der 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 Immobilien-transaktionen 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
Bestandesliegenschaften Geschäft	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,1%	4,0%	5,3%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,6%	3,5%	4,8%
Entwicklungliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	4,1%	4,2%	5,5%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	3,6%	3,7%	5,0%
Bestandesliegenschaften Wohnen	Diskontierungszinssatz (nominal)	2,7%	3,1%	3,6%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,2%	2,6%	3,1%
Liegenschaften im Bau	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,2%	3,3%	4,4%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,7%	2,8%	3,9%
Total Anlageliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	2,7%	3,6%	5,5%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,2%	3,1%	5,0%

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 31. Dezember 2021. 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 Einsparrisiko der neuen Mieter zur Mietzinsänderung berücksichtigt,

ohne diese jedoch detailliert zu modellieren. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken 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.

Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		999	13 518
Übrige kurzfristige Forderungen – Beteiligungen		7 061	9 617
Aktive Rechnungsabgrenzungen – Dritte		108	146
Total Umlaufvermögen		8 168	23 281
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
› Darlehen – Beteiligungen		1 140 685	1 080 471
Beteiligungen	2	616 044	565 545
Total Anlagevermögen		1 756 730	1 646 016
Total Aktiven		1 764 897	1 669 297

Finanzbericht

Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2020
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte		370	232
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihe	3	120 000	200 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Dritte		278	878
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Beteiligungen		402	253
Passive Rechnungsabgrenzungen – Dritte		5 532	5 887
Passive Rechnungsabgrenzungen – Organe		55	23
Total kurzfristiges Fremdkapital		126 637	207 273
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihen	3	950 000	750 000
Total langfristiges Fremdkapital		950 000	750 000
Total Fremdkapital		1 076 637	957 273
Eigenkapital			
Aktienkapital	4	22 445	88 461
Gesetzliche Kapitalreserve			
› Reserve aus Kapitaleinlagen		18 765	18 789
Gesetzliche Gewinnreserven			
› Allgemeine gesetzliche Reserven		45 799	45 799
Freiwillige Gewinnreserven			
Bilanzgewinn			
› Gewinnvortrag		560 969	558 634
› Jahresgewinn		41 691	2 335
Eigene Aktien		-1 410	-1 994
Total Eigenkapital		688 260	712 024
Total Passiven		1 764 897	1 669 297

Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2021	2020
Beteiligungsertrag		40 500	0
Ertrag aus Kostenverrechnung – Beteiligungen		1 430	1 700
Finanzertrag – Beteiligungen		11 790	14 116
Finanzertrag – Dritte		89	95
Total Erträge		53 809	15 910
Personalaufwand	5	-1 033	-1 048
Verwaltungsaufwand – Dritte		-1 771	-1 876
Zinsaufwand Anleihen		-8 563	-10 220
Übriger Finanzaufwand – Dritte		-108	-102
Direkte Steuern		-643	-330
Total Aufwand		-12 117	-13 575
Jahresgewinn		41 691	2 335

Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: 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 2021 in TCHF	Beteiligungsquote in %	Aktienkapital 2020 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-gesellschaft Fad-matt AG	Küsnacht	3 260	100,0	3 260	100,0
Projektkontor AG ¹	Küsnacht	500	100,0	500	100,0
ERNI Real Estate AG ²	Wollerau	100	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
ERNI Liegenschaften AG ²	Wangen-Brüttisellen	5 000	100,0	n/a	n/a
Parking du Centre-Flon SA ³	Lausanne	6 000	50,0	6 000	50,0
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,0	2 000	40,0

¹ Vormalig BSS&M Real Estate AG.

² Die ERNI Real Estate AG und die ERNI Liegenschaften AG wurden per 16. Dezember 2021 erworben.

³ Vormalig Indigo Suisse SA.

Für weiterführende Informationen zu den Konzerngesellschaften siehe auch Erläuterung 29 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 Rechnungsabgrenzung bilanziert, während ein negativer Verrechnungsüberschuss der Erfolgsrechnung belastet wird. Der passivierte Verrechnungsüberschuss wird über die Restlaufzeit der Anleihe amortisiert.

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%.

Am 23. März 2020 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 200 Mio. mit Laufzeit bis zum 23. März 2028 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,25%.

Am 19. Mai 2021 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 200 Mio. mit Laufzeit bis zum 19. März 2027 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,25%.

Am 19. Mai 2021 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 200 Mio., zurückbezahlt, die per 31. Dezember 2020 in den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten – Anleihe enthalten war.

Zudem wurden im Berichtsjahr kurzfristige Privatplatzierungen im Umfang von CHF 120 Mio. ausgegeben. Für weiterführende Informationen siehe auch Erläuterung 11 in der Konzernrechnung.

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

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 wurde eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion mit Mittelfreigabe beschlossen. Die Aktienkapitalherabsetzung wurde am 7. Juli 2021 im Handelsregister eingetragen und am 16. Juli 2021 an die Aktionäre ausbezahlt. In der Folge reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 66 Mio. Per 31. Dezember 2021 beträgt das Aktienkapital somit CHF 22,4 Mio. und setzt sich aus 6 601 547 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 3.40 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 Vorjahr hat sich das Aktienkapital infolge einer Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion um CHF 66 Mio. auf CHF 88,5 Mio. reduziert.

Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2021 hält die Gesellschaft 5 168 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 7 430 insgesamt 1 500 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 304.64 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 3 762 Aktien abgegeben.

Kapitaleinlagereserven

Die Reserven aus Kapitaleinlagen haben im Berichtsjahr um CHF 0,024 Mio. abgenommen infolge Umbuchung des steuerlich nicht akzeptierten Betrages im Zusammenhang mit der Nennwertreduktion im Jahr 2020.

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 715 Aktien im Wert von CHF 0,206 Mio. abgegeben. Im Vorjahr wurden dem Verwaltungsrat 859 Aktien im Wert von CHF 0,225 Mio. 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 2021 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive ihnen nahestehender Personen:

Name, Funktion	Anzahl Aktien ausgegebene	Anzahl Aktien beschlossene	Total 2021	Total 2020
VR	3 337	0	3 337	7 141
Peter Schaub, Präsident VR	558	0	558	356
Daniel Crausaz, VR	1 140	0	1 140	1 552
Brian Fischer, VR	1 313	0	1 313	1 189
Bernadette Koch, VR	202	0	202	111
Martha Scheiber, VR	124	0	124	0
Sabrina Contratto, VR	0	0	0	0
Bernard Guillelmon, VR	n/a	n/a	n/a	3 933
Geschäftsleitung	4 166	3 217	7 383	4 139
Daniel Ducrey, CEO	1 181	909	2 090	1 171
Stefan Hilber, CFO	94	522	616	93
Gerhard Demmelmair, Leiter Portfolio und Transaktionen	43	474	517	42
Christoph Egli, Leiter Bewirtschaftung und Arealmanagement	442	395	837	437
Vinzenz Manser, Leiter Realisierung	1 603	443	2 046	1 598
Marco Tondel, Leiter Entwicklung	803	474	1 277	798

Das Aktionariat wählte an der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 Sabrina Contratto neu in den Verwaltungsrat. Sie nimmt den Platz von Dr. Christoph Caviezel ein, der am 21. April 2020 aus dem Verwaltungsrat ausgetreten ist. Gleichzeitig trat Bernard Guillelmon nicht mehr zur Wiederwahl an.

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:

%	31.12.2021	31.12.2020
Credit Suisse Funds AG	5,50	5,50
BlackRock, Inc.	5,30	3,92
UBS Fund Management (Switzerland) AG	3,00	3,00
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, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo FM Service AG, Mobimo Management AG, Mobimo Zürich Nord AG, O4Real SA, Petit Mont-Riond SA, Projektkontor AG und der Promisa SA eine Mehrwertsteuergruppe. 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.

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.

Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat plant, an der kommenden Generalversammlung vom 12. April 2022 die Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie aus den Gewinnreserven (Total von CHF 66,0 Mio.) zu beantragen.

Verwendung Bilanzgewinn

TCHF	2021	2020
Gewinnvortrag	560 969	558 634
Jahresgewinn	41 691	2 335
Bilanzgewinn 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	602 661	560 969
Dividende	-66 015	0
Vortrag auf neue Rechnung	536 645	560 969

Aktien im Eigenbestand sind nicht dividendenberechtigt.

Die endgültige Höhe der Ausschüttung der Gewinnreserven hängt vom Bestand an eigenen Aktien und damit ausgegebenen dividendenberechtigten Aktien bis zum Tag der Dividendenausschüttung ab. Wenn die Mobimo Holding AG am Tag der Dividendenausschüttung eigene Aktien hält, wird die Ausschüttung aus Gewinnreserven entsprechend tiefer ausfallen.



Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

Telefon: +41 58 286 77 11
Fax: +41 58 286 77 05
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 4. Februar 2022

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seite 131 – 137), für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



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. Nach unserer Auffassung bestehen keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, über die zu berichten ist.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

EPRA-Performance-Kennzahlen

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee in der Version vom Oktober 2019 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.

Überblick EPRA-Kennzahlen		Einheit	2021	2020
EPRA-Kennzahlen				
A	EPRA-Gewinn	TCHF	63 903	48 996
	EPRA-Gewinn je Aktie	CHF	9.69	7.43
B	EPRA NRV	TCHF	1 963 653	1 866 675
	EPRA NRV je Aktie	CHF	297.69	283.08
	EPRA NTA	TCHF	1 824 819	1 735 647
	EPRA NTA je Aktie	CHF	276.64	263.21
	EPRA NDV	TCHF	1 641 346	1 525 990
	EPRA NDV je Aktie	CHF	248.83	231.42
C	EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,5%	3,7%
	EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,7%	3,7%
D	EPRA-Leerstandsquote	%	4,8%	5,5%
E	EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten)	%	23,5%	25,8%
	EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	%	21,5%	23,4%

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

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie	Einheit	2021	2020
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	TCHF	139 379	96 612
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	-53 350	-34 255
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	0	-1 612
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	-44 333	-24 697
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	10 262	5 390
(v) Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	2 063	334
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	9 881	7 223
(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	63 903	48 996
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien		6 597 135	6 598 312
EPRA-Gewinn je Aktie	CHF	9.69	7.43

Im Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung des Berichtsjahrs und im EPRA-Gewinn des Berichtsjahrs sind CHF 1,0 Mio. aus coronabedingten Mieterlassen sowie CHF 1,1 Mio. aus geleisteten Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten. Ohne diese Effekte und darauf anfallende Steuereffekte hätte der EPRA-Gewinn je Aktie im Berichtsjahr CHF 9.94 betragen.

Im Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung des Vorjahres und im EPRA-Gewinn des Vorjahres sind CHF 6,5 Mio. aus coronabedingten Mieterlassen enthalten. Ohne diese Mieterlasse und den darauf anfallenden Steuereffekt hätte der EPRA-Gewinn je Aktie im Berichtsjahr CHF 8.25 betragen.

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

Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen	Einheit	EPRA NRV 31.12.2021	EPRA NTA 31.12.2021	EPRA NDV 31.12.2021
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS	TCHF	1 654 004	1 654 004	1 654 004
Zuzüglich/abzüglich				
i) Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
Verwässerter NAV	TCHF	1 654 004	1 654 004	1 654 004
Zuzüglich				
ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (Selbst genutzte Liegenschaften) ¹	TCHF	14 018	14 018	14 018
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften ²	TCHF	7 488	7 488	7 488
Verwässerter NAV zum Marktwert	TCHF	1 675 510	1 675 510	1 675 510
Abzüglich				
v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	220 265	110 132	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	21 781	21 781	
vii) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a
viii.a) Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		n/a	n/a
viii.b) Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		-5 653	
Zuzüglich				
ix) Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			-34 164
x) Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi) Handänderungssteuer	TCHF	46 097	23 048	
NAV	TCHF	1 963 653	1 824 819	1 641 346
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 596 379	6 596 379	6 596 379
NAV je Aktie	CHF	297.69	276.64	248.83

¹ Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.

² Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

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

B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen	Einheit	EPRA NRV 31.12.2020	EPRA NTA 31.12.2020	EPRA NDV 31.12.2020
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS	TCHF	1 564 843	1 564 843	1 564 843
Zuzüglich/abzüglich				
i) Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
Verwässerter NAV	TCHF	1 564 843	1 564 843	1 564 843
Zuzüglich				
ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (Selbst genutzte Liegenschaften) ¹	TCHF	12 732	12 732	12 732
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften ²	TCHF	7 636	7 636	7 636
Verwässerter NAV zum Marktwert	TCHF	1 585 211	1 585 211	1 585 211
Abzüglich				
v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	205 134	102 567	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	33 092	33 092	
vii) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a
viii.a) Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		n/a	
viii.b) Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		-6 842	
Zuzüglich				
ix) Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			-59 221
x) Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi) Handänderungssteuer	TCHF	43 238	21 619	
NAV	TCHF	1 866 675	1 735 647	1 525 990
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 594 117	6 594 117	6 594 117
NAV je Aktie	CHF	283.08	263.21	231.42

¹ Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.

² Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

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

C EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	3 293 830	3 092 530
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	0	0
Promotionen	TCHF	295 064	249 793
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-262 014	-210 185
Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften	TCHF	3 326 881	3 132 139
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
Angepasster Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften (B)	TCHF	3 326 881	3 132 139
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	136 208	132 051
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-18 732	-16 208
Annualisierter Netto-Mietertrag (A)	TCHF	117 476	115 843
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen ¹	TCHF	4 784	0
«Topped-up»-Netto-Mietertrag (C)	TCHF	122 260	115 843
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)	%	3,5	3,7
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)	%	3,7	3,7
D EPRA-Leerstandsquote	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	6 673	7 024
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	138 828	128 539
EPRA-Leerstandsquote	%	4,8%	5,5%

¹ Die derzeitigen Mietvergünstigungen beinhalten im Wesentlichen Staffelmieten.

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

E EPRA-Kostenkennzahlen	Einheit	2021	2020
EPRA-Kosten			
Zuzüglich			
(i) Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung			
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	TCHF	19 714	17 493
Abzüglich direkter Aufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-1 738	-1 732
Personalaufwand	TCHF	29 760	29 997
Abzüglich Personalaufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-19 987	-20 682
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	TCHF	10 097	11 570
Abzüglich Betriebs- und Verwaltungsaufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-8 316	-8 466
(ii) Kosten für Servicegebühren/Weiterverrechnungen netto	TCHF	0	0
(iii) Managementgebühren abzüglich des tatsächlichen/geschätzten Gewinnanteils	TCHF	0	0
(iv) Sonstige betriebliche Erträge/Aufwandsentschädigungen zur Deckung der Gemeinkosten abzüglich eines damit verbundenen Gewinns	TCHF	0	0
(v) Anteil an Aufwendungen in Joint Ventures	TCHF	0	0
Abzüglich			
(vi) Abschreibungen Anlageliegenschaften	TCHF	n/a	n/a
(vii) Kosten für Grundstückmiete	TCHF	0	0
(viii) Über Mieten weiterverrechnete Servicegebühren, die nicht separat abgerechnet werden	TCHF	0	0
EPRA-Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A)	TCHF	29 530	28 179
(ix) Direkte Leerstandskosten	TCHF	2 608	2 614
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)	TCHF	26 922	25 565
EPRA-Mieteinnahmen			
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete	TCHF	125 454	109 346
Bruttomieteinnahmen (C)	TCHF	125 454	109 346
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A/C)	%	23,5%	25,8%
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)	%	21,5%	23,4%

Es wurden Eigenleistungen im Umfang von CHF 3,1 Mio. (Vorjahr CHF 3,2 Mio.) auf den Anlageliegenschaften aktiviert, die nicht aus den obigen Kostenkennzahlen herausgerechnet wurden.

Mobimo aktiviert neben Entwicklungs- und Baukosten operative Aufwendungen (u.a. Aufwendungen für Anwälte, Projektmanagement oder Personal) bzw. Bauzinsen, wenn diese Aufwendungen direkt dem Entwicklungs- oder Bauprojekt zugewiesen werden können.

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

EPRA-Core-Empfehlungen

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Anlageliegenschaften werden bei Mobimo im Sinne von IAS 40 als Renditeliegenschaften klassifiziert. Mobimo unterscheidet dabei vier wesentliche Kategorien von Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften) und bewertet diese zu den Fair Values.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften zum Zeitpunkt der Erstfassung erfolgt zu den Anschaffungskosten inklusive direkt zu-rechenbarer Transaktionskosten. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Anlageliegenschaften zu den Fair Values bewertet. Die Fair Values werden halbjährlich durch einen unabhängigen Schätzungs-experten ermittelt (siehe Rechnungslegungsgrundsätze in Erläuterung 5, S. 65).

Bewertungsinformationen

Die Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt nach den Bestimmungen von IAS 40 und IFRS 13. Die Ermittlung der Fair Values erfolgt durch einen unabhängigen Schätzungs-experten. Die Anlageliegenschaften werden grundsätzlich mit der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet. In Abweichung dazu kann bei den Liegenschaften im Bau das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen (siehe Bericht des unabhängigen Schätzungs-experten Jones Lang LaSalle AG, S. 126–128).

Mobimo stellt dabei im Rahmen des Schätzungsprozesses sicher, dass der externe Schätzungs-experte Zugang zu allen relevanten Liegenschaftsinformationen wie beispielsweise Mietverträge,

Leerstände, Betriebskosten und Investitionen erhält. Ein qualifiziertes Mobimo-Team stellt einerseits die Informationsqualität sicher und führt andererseits systematische Abweichungsanalysen der Bewertungsergebnisse durch. Dabei werden stichprobenartig die in den Bewertungen verwendeten Inputfaktoren geprüft und Abweichungen gegenüber früheren Bewertungsergebnissen in der Diskussion mit dem externen Bewerter verifiziert. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse in der Geschäftsleitung diskutiert und dem Verwaltungsrat vorgelegt.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

Immobilien-gesellschaften sollten liegenschaftsbezogene Informationen zu ihrem Immobilienportfolio (u.a. zu Bestandes- und Entwicklungsliegenschaften sowie auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien, sofern wesentlich) offenlegen.

Entwicklungsaktivitäten können eine Wertschöpfung für Immobilien-gesellschaften darstellen, können aber im Vergleich zu bestehenden Anlageobjekten mit erheblicheren finanziellen Risiken verbunden sein. Daher ist es wichtig, ausreichende Informationen zur Verfügung zu stellen, die es ermöglichen, potenzielle Risiken und Chancen zu erkennen, die mit den Entwicklungsaktivitäten und dem einhergehenden Entwicklungsvermögen verbunden sind.

Die erforderlichen Detailangaben zum Immobilienportfolio befinden sich auf den Seiten 108 bis 120.

Investitionen (CapEx)	Einheit	2021	2020
Käufe	TCHF	105 592	68 655
Entwicklungen	TCHF	24 563	17 641
Anlageliegenschaften	TCHF	17 462	11 373
Aktivierung von Bauzinsen	TCHF	386	362
Total Investitionen (CapEx)	TCHF	148 003	98 031
Umrechnung von abgrenzungsbasierter auf Cash-basierte Basis	TCHF	-20 014	-25 247
Total Investitionen (CapEx) auf Cash-basierter Basis	TCHF	127 989	72 784

Für weitergehende Informationen zu den Investitionen und Grundsätzen der Aktivierung: siehe 5. Anlageliegenschaften.

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

Like-for-like-Wachstum 2021	Einheit	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total für Like-for- like-Wachstum	Nicht berücksichtigt	Total
Ertrag aus vermieteten Liegenschaften	TCHF	79 468	41 985	121 453	8 363	129 816
Verkehrswert	TCHF	1 589 270	1 270 150	2 859 420		2 859 420
Total Verkehrswert	TCHF	1 793 280	1 317 280	3 110 560	183 733	3 294 293
Prozentualer Anteil Verkehrswert	%	88,6	96,4	91,9		86,8
Absolutes Like-for-like-Wachstum	TCHF	2 025	-150	1 875		
Prozentuales Like-for-like-Wachstum	%	2,6	-0,4	1,6		

Like-for-like-Wachstum 2020	Einheit	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total für Like-for- like-Wachstum	Nicht berücksichtigt	Total
Ertrag aus vermieteten Liegenschaften	TCHF	65 383	41 500	106 883	12 800	119 683
Verkehrswert	TCHF	1 299 280	1 205 050	2 504 330		2 504 330
Total Verkehrswert	TCHF	1 613 720	1 219 960	2 833 680	259 318	3 092 998
Prozentualer Anteil Verkehrswert	%	80,5	98,8	88,4		81,0
Absolutes Like-for-like-Wachstum	TCHF	135	-184	-49		
Prozentuales Like-for-like-Wachstum	%	0,2	-0,4	-0,0		

Like-for-like-Wachstum nach Regionen	Einheit	31.12.2021	31.12.2020
Zürich	%	0,1	-2,5
Westschweiz	%	2,7	2,3
Nordwestschweiz	%	-0,4	-0,5
Ostschweiz	%	-2,4	0,7
Zentralschweiz	%	7,1	2,0

Für das Like-for-like-Wachstum werden Anlageliegenschaften analysiert, die als Geschäfts- und Wohnliegenschaften klassiert sind (siehe Erläuterung 5). Dabei wird verglichen, welche Liegenschaften bereits im Vorjahr gleich klassiert waren und wie sich deren Mieterträge innerhalb eines Jahres entwickelt haben. Umklassierte Liegenschaften, Entwicklungsliegenschaften oder Liegenschaften im Bau werden nicht berücksichtigt. Im Like-for-like-Wachstum ist die Region Bern nicht berücksichtigt, da im Berichtsjahr 2021 neu als Region im Portfolio enthalten.

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



Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

Telefon: +41 58 286 77 11
Fax: +41 58 286 77 05
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 4. Februar 2022

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting

Wir wurden von Mobimo Holding AG beauftragt, das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 140 – 147) der Mobimo Holding AG für die Periode endend am 31. Dezember 2021 zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit zu prüfen.

Das EPRA Reporting wurde von der Geschäftsleitung von Mobimo Holding AG auf Basis der entsprechenden Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Oktober 2019 erstellt.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung von Mobimo Holding AG ist für die Erstellung des EPRA Reportings in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung eines EPRA Reportings, das frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeaufsichtigten – falschen Darstellungen ist. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

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

Ernst & Young AG wendet *International Standard on Quality Control 1* an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über das EPRA Reporting abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (revised) «*Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*» vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob das EPRA Reporting in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations erstellt wurde.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- ▶ Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance-Kennzahlen zuständig sind.
- ▶ Beurteilung der EPRA Performance-Kennzahlen in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der IFRS-Konzernrechnung der Mobimo Holding AG per 31. Dezember 2021. Die Vorjahreszahlen per 31. Dezember 2020 wurden nicht geprüft.

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

Schlussfolgerung

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen der Mobimo Holding AG für die Periode endend am 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations in der Version vom Oktober 2019 erstellt.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

5-Jahres-Übersicht

	Einheit	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung in %
Ertragslage							
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	94,1	94,0	106,7	105,1	112,5	7,1
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	24,7	6,2	3,0	36,8	58,5	59,0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	27,5	29,0	6,4	1,6	0,0	-100,0
EBIT	CHF Mio.	142,3	133,6	134,0	145,8	194,7	33,6
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	115,0	91,7	82,5	111,5	141,3	26,7
Steueraufwand	CHF Mio.	-24,4	-19,4	-5,1	-21,6	-32,0	48,5
Gewinn	CHF Mio.	91,5	90,3	103,1	96,6	139,4	44,3
Gewinn ¹	CHF Mio.	91,6	90,6	103,2	96,6	139,4	44,3
Gewinn exkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	71,9	59,2	61,7	69,7	96,3	38,2
Finanz- und Vermögenslage							
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 642,8	2 931,4	3 093,8	3 150,1	3 350,8	6,4
Umlaufvermögen	CHF Mio.	552,9	433,7	369,5	469,8	419,6	-10,7
Eigenkapital am 31.12.	CHF Mio.	1 399,1	1 513,5	1 532,3	1 564,8	1 654,0	5,7
Eigenkapitalquote	%	43,8	45,0	44,2	43,2	43,9	1,5
Fremdkapital	CHF Mio.	1 796,6	1 851,6	1 931,1	2 055,1	2 116,4	3,0
> kurzfristig	CHF Mio.	288,5	165,9	270,7	395,5	537,8	36,0
> langfristig	CHF Mio.	1 508,1	1 685,7	1 660,4	1 659,5	1 578,6	-4,9
Kennzahlen zur Aktie							
Gewinn je Aktie	CHF	14.74	14.26	15.64	14.64	21.13	44,3
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	11.56	9.32	9.35	10.56	14.60	38,3
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	222.58	228.48	232.26	237.31	250.74	5,7
Ausschüttungsrendite	%	3,8	4,3	3,5	3,5	3,3	-5,7
Ausschüttungsquote	%	67,8	70,1	63,9	68,3	47,3	-30,7
Jahresendkurs	CHF	261.50	234.00	288.50	286.00	305.50	6,8
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	7 516	7 439	11 256	12 098	8 932	-26,2
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	1 626,1	1 544,8	1 904,5	1 888,0	2 016,8	6,8
Börsenkurs – Höchst	CHF	279.25	268.00	291.50	319.00	336.50	5,5
Börsenkurs – Tiefst	CHF	250.25	217.00	234.00	234.50	275.00	17,3
Kennzahlen zum Portfolio							
Gesamtportfolio ²	CHF Mio.	2 799,1	3 077,9	3 297,7	3 353,2	3 599,1	7,3
> Anlageobjekte ²	CHF Mio.	2 111,6	2 318,1	2 600,1	2 844,6	3 120,8	9,7
> Entwicklungsobjekte ³	CHF Mio.	687,5	759,8	697,6	508,6	478,3	-6,0
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,1	4,6	4,5	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,0	3,7	3,7	3,5	3,4	-2,9
Leerstand Anlageobjekte	%	4,9	2,9	3,8	5,5	4,8	-12,7

¹ Den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar.

² Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

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.

Impressum

Redaktion und Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Realisation:
PETRANIX AG, Corporate and Financial Communications, Wollerau/Schweiz
www.PETRANIX.com

Fotos:
Markus Bertschi, Zürich (www.markusbertschi.com)

Coverbild:
Park zwischen den Liegenschaften Grand Mont Riond und Petit Mont-Riond in Lausanne.

Kontaktadressen

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7
Tel. +41 41 249 49 80
info@mobimo.ch

Mobimo Management AG

Seestrasse 59
CH-8700 Küsnacht
Tel. +41 44 397 11 11
info@mobimo.ch

Mobimo Management SA

Rue de Genève 7
CH-1003 Lausanne
Tel. +41 21 341 12 12
info-lausanne@mobimo.ch

Kontakt für Investoren

Tanja Nay
Tel. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

Kontakt für Medien

Marion Schihin
Tel. +41 44 397 11 86
medien@mobimo.ch

Aktienregister

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





Mobimo Holding AG

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