

MOBIMO

**Geschäftsbericht
2018**

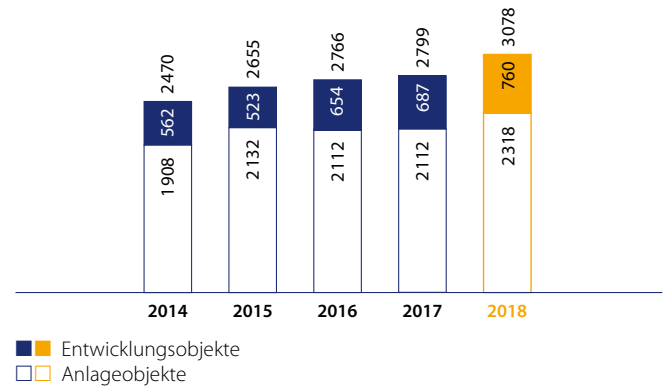
Ausgewählte Kennzahlen 2018

Dank stabiler Mieteinnahmen, eines mehr als zur Hälfte operativ bedingten Neubewertungserfolgs und erfolgreicher Verkäufe von Anlageliegenschaften verzeichnet Mobimo ein gutes Jahresergebnis 2018. Der Leerstand im Portfolio beträgt tiefe 2,9%.

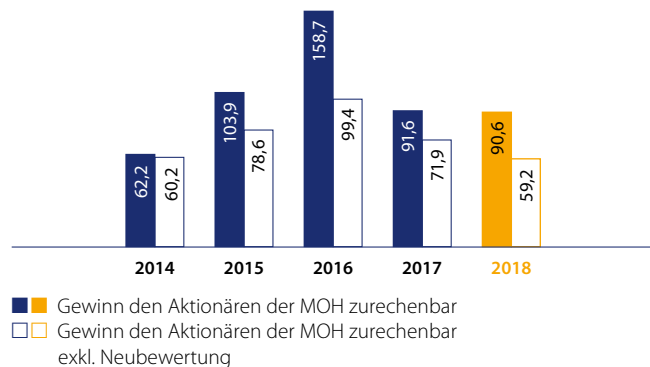
Gewinn
CHF Mio.
2017: 91,5

90,3

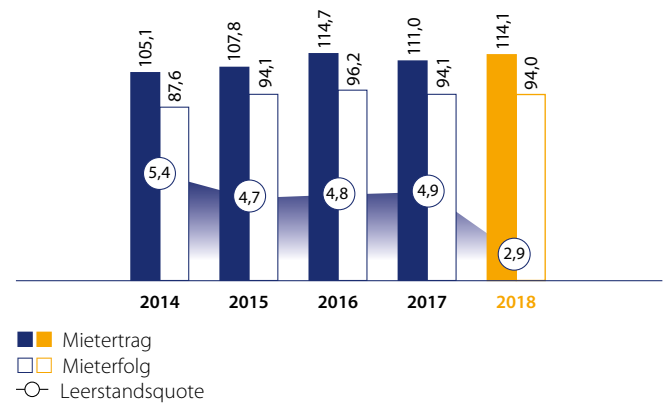
Gesamtwert des Portfolios
CHF Mio.



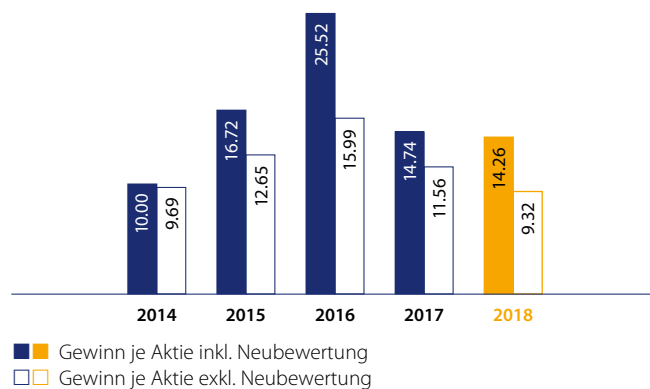
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung
CHF Mio.



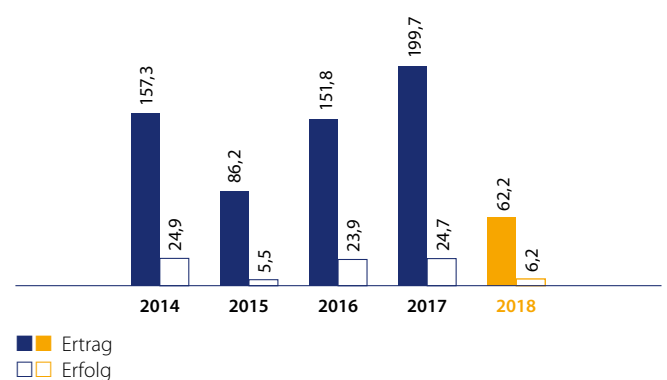
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote
CHF Mio./%



Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung
CHF



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



Ergebnis	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	94,0	94,1	-0,2
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	6,2	24,7	-74,9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	29,0	27,5	5,7
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	42,0	27,3	53,8
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	133,6	142,3	-6,1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	91,7	115,0	-20,3
Gewinn	CHF Mio.	90,3	91,5	-1,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	90,6	91,6	-1,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	59,2	71,9	-17,6

Bilanz	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 365,2	3 195,7	5,3
Eigenkapital	CHF Mio.	1 513,5	1 399,1	8,2
Eigenkapitalquote	%	45,0	43,8	2,7
Eigenkapitalrendite	%	6,6	7,0	-5,7
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,3	5,5	-21,8
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 540,7	1 512,8	1,8
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	2,01	2,17	-7,4
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,1	6,5	-6,2
Net Gearing	%	91,7	91,2	0,5

Immobilienportfolio	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	3 078	2 799	10,0
Wert Anlageobjekte ¹	CHF Mio.	2 318	2 112	9,8
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	760	687	10,5
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,6	5,1	-9,8
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,7	4,0	-7,5
Leerstand Anlageobjekte	%	2,9	4,9	-40,8
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,9	4,1	-4,9
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,4	3,6	-5,6

EPRA	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	49,4	50,0	-1,2
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	267,70	259,94	3,0
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,6	-0,4	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	4,9	-40,8

Mitarbeitende	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	149,0	137,3	8,5
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	157,3	141,4	11,2

Aktie	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ²	Anzahl	6 596 614	6 217 669	6,1
Nominalwert je Aktie	CHF	23,40	29,00	-19,3
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	228,48	222,58	2,7
Gewinn je Aktie	CHF	14,26	14,74	-3,3
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9,32	11,56	-19,4
Ausschüttung je Aktie ³	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	234,00	261,50	-10,5

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten (vgl. Erläuterung 24 im Finanzbericht).

² Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 4 933 = Anzahl ausstehender Aktien 6 596 614.

³ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 10,00 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 2. April 2019. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2018 noch rund CHF 84,8 Mio. zur Verfügung, wovon CHF 84,6 Mio. bei der Kapitalerhöhung für die Übernahme der Immobiliengesellschaft Fadmat AG im Geschäftsjahr 2018 geschaffen wurden.

Inhalt

Mobimo im Überblick	3
Unser Profil	3
Brief an die Aktionäre	4
Strategie und Geschäftsmodell	6
Mobimo am Kapitalmarkt	8

Immobilienportfolio	12
Portfolio im Überblick	13
Ausgewählte Arealentwicklungen	16
Fadmatt	17

Innovativ genutzt	
Vier Beispiele aus dem Mobimo-Portfolio	

Konzernlagebericht	18
Geschäftsentwicklung Konzern	19
Risikobericht	23
Nachhaltigkeit und Corporate Responsibility	24

Corporate Governance	26
Corporate Governance-Bericht	27
Vergütungsbericht	43
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	48

Finanzbericht	49
Konzernrechnung	50
Detaillangaben zum Immobilienportfolio	108
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	118
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	124
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	130
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	137
EPRA-Performance-Kennzahlen	140

5-Jahres-Übersicht	144
Glossar	145

Unser Profil

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von über CHF 3,0 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Portfolio von Mobimo besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz.

Die Anlageobjekte zeichnen sich durch einen ausgewogenen Nutzungsmix und eine sorgfältige Bewirtschaftung aus und garantieren stabile Erträge. Mit ihren Entwicklungsprojekten schafft die Gesellschaft Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial für das eigene Portfolio und Investitionsmöglichkeiten für Dritte. Der Auf- und Ausbau ganzer Areale zu belebten, gemischt genutzten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo.

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

«Mobimo erwirtschaftet auf einer gesunden Ertragsbasis ein gutes Jahresergebnis.»

Gewinn den Aktionären
zurechenbar
inkl. Neubewertung

CHF Mio.
2017: 91,6

90,6

Gewinn je Aktie

CHF
2017: 14.74

14.26

Mietertrag

CHF Mio.
2017: 111,0

114,1



Dr. Christoph Caviezel, CEO,
und Georges Theiller,
Präsident des Verwaltungsrats.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mobimo verzeichnet ein solides Jahresergebnis 2018. Dank der erfolgreichen Integration des Portfolios der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG und des Abschlusses von grossen Bauvorhaben wie Labitzke in Zürich oder dem Aarauer Aeschbachquartier weist das Unternehmen mit knapp CHF 3,1 Mrd. erstmals einen Portfoliowert von über CHF 3,0 Mrd. aus. Der den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbare Gewinn inklusive der zu mehr als der Hälfte operativ erwirtschafteten Neubewertung beläuft sich auf CHF 90,6 Mio. (Vorjahr 91,6 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 59,2 Mio. (Vorjahr 71,9 Mio.). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung erneut eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie vorschlagen.

Attraktiver Transaktionsmarkt ermöglicht weitere Portfoliooptimierung

Im Transaktionsmarkt ist die Nachfrage nach Anlageliegenschaften weiterhin hoch, sodass Mobimo getreu ihrem Geschäftsmodell auch im Jahr 2018 gezielt Opportunitäten zur Portfoliooptimierung nutzte. Die Gesellschaft verkaufte 15 Objekte und erzielte damit einen Erfolg von CHF 29,0 Mio. (Vorjahr CHF 27,5 Mio.).

Tiefer Leerstand

Die umfangreichen Neuzugänge im Portfolio kompensierten die erfolgreichen Verkäufe: Die Mieteinnahmen übertrafen mit CHF 114,1 Mio. das Niveau des Vorjahres (CHF 111,0 Mio.). Insgesamt hat das Bestandesportfolio weiter an Qualität gewonnen. Dank einer ausgezeichneten Vermarktungsleistung beträgt die Leerstandsquote tiefe 2,9% (Vorjahr 4,9%). Die aus dem direkten Aufwand aus Vermietung resultierende Aufwandquote beläuft sich auf 18% (Vorjahr 15%). Der temporäre Anstieg ist insbesondere auf Erstvermietungsleistungen bei Entwicklungen im Bestand zurückzuführen.

Geringere Erträge aus Entwicklungen und Verkauf Promotion

Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft lag im Berichtsjahr mit CHF 6,2 Mio. deutlich unter dem Vorjahr (CHF 24,7 Mio.). Dieses Resultat widerspiegelt vor allem die projektgebundene Ergebnisvolatilität der Entwicklungstätigkeit für Dritte und auch die geringere Produktion von Stockwerkeigentum. Der Ergebnisbeitrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion wird in den kommenden Jahren aufgrund der gut gefüllten Pipeline wieder grösser werden.

Volle Pipeline und Diversifikation

Die volle Pipeline wird sich auch auf die Mietertragsbasis positiv auswirken: Mobimo erwartet nach Abschluss diverser laufender Bauvorhaben wie der Arealentwicklung Mattenhof in Kriens oder des Moxy-Hotels im Flon-Quartier per Ende 2019 einen Zuwachs des Soll-Mietertrags von gut 10% im Vergleich zu Ende 2018. Auch mittel- und langfristig wird das Portfolio mit aus der eigenen Entwicklung stammenden Objekten laufend gestärkt werden. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang unter anderem grosse

städtebauliche Entwicklungen wie Rasude in Lausanne oder der Umbau einer grossen Liegenschaft an guter Wohnlage im Zürcher Quartier Wiedikon. Mobimo sicherte sich im Berichtsjahr Land an einem für Logistikkdienstleistungen ideal gelegenen Standort. Damit soll das Portfolio um eine zukunftssträchtige Nutzung diversifiziert werden.

Neuer CEO und Veränderungen im Verwaltungsrat

An der operativen Spitze der Mobimo Holding AG kommt es zur angekündigten Stabsübergabe. Neuer CEO der Gesellschaft ist ab April 2019 Daniel Ducrey. Der Architekt FH verfügt über langjährige Führungserfahrung und einen überzeugenden Leistungsausweis in der Immobilienbranche.

Der Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG, Georges Theiler, wird, wie bereits kommuniziert, nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat antreten. Als Nachfolger wird Peter Schaub, jetziger Vizepräsident, vorgeschlagen. Verwaltungsratsmitglied Peter Barandun tritt nach vier Jahren aufgrund anderer beruflicher Prioritäten aus dem Gremium aus. Aufgrund der Entscheidung seines Verwaltungsratskollegen stellt sich Wilhelm Hansen, entgegen seiner ursprünglichen Absicht, für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Der Verwaltungsrat dankt Wilhelm Hansen für seine Bereitschaft, erneut Verantwortung für die Gesellschaft zu übernehmen, und den austretenden Mitgliedern für ihr wertvolles Wirken zugunsten von Mobimo. Als neue Verwaltungsratsmitglieder zur Wahl antreten werden Bernadette Koch, Wirtschaftsprüferin und bis Mitte 2018 Partnerin der Ernst & Young AG, und der scheidende CEO, Dr. Christoph Caviezel. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass im Gremium somit eine gute Balance zwischen Kontinuität und Erneuerung besteht.

Ausblick

Mobimo bewegt sich weiterhin in einem langfristig attraktiven Markt. Die Wirtschaftsaussichten sind positiv und die Zinsen anhaltend tief. Für alle Marktteilnehmer, von Wohnungs- und Büromietern bis zu Wohneigentums-käufern und institutionellen Investoren, sind zwei Faktoren für die Nachfrage entscheidend: die gute Lage und der vernünftige Preis. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass Mobimo mit ihrem hochwertigen Portfolio, der vielversprechenden Pipeline und der langjährigen Erfahrung auch künftig auf einer gesunden Ertragsbasis erfolgreich wirtschaften wird.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Gesellschaft.



Georges Theiler
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Christoph Caviezel
CEO

Strategie und Geschäftsmodell

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

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

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

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

Langfristig orientierte Strategie

Qualitatives Wachstum

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

Der Ausbau erfolgt dann, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftserwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert in zukunftssträchtige Standorte der Schweiz. Darunter versteht sie primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen. Investitionen werden nur an nachhaltig guten Lagen getätigt.

Ausgewogener Nutzungsmix

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

Aktive Portfoliobewirtschaftung

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

Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

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

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, ausgewogen zwischen heutiger Gewinnerzielung und langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung zu wirtschaften. Lebensqualität findet ihre Ausdrucksform in der Gestaltung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsraums. Mobimo bezieht neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Daraus resultiert Mehrwert für die Aktionäre und die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften.

Solide Finanzierung

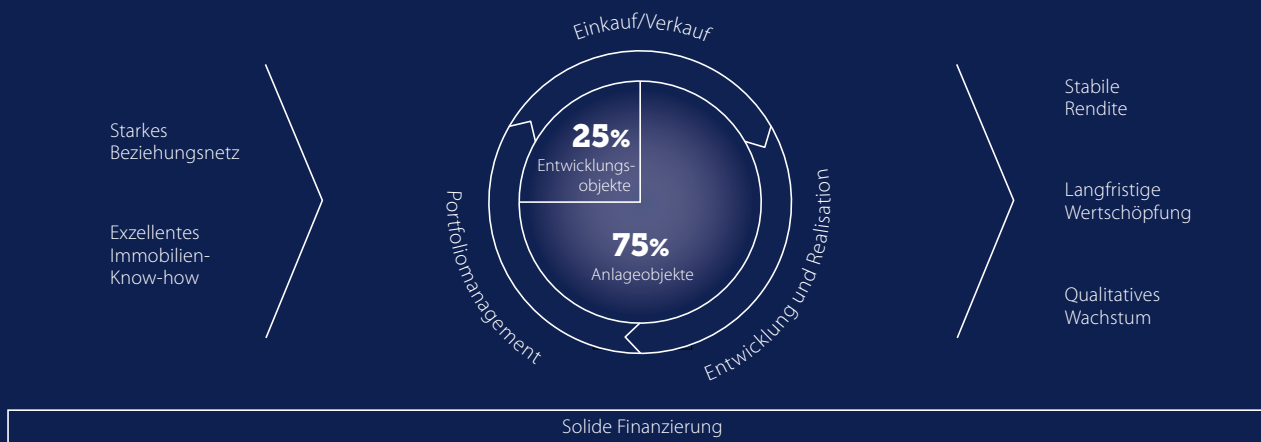
Mobimo kann kurz- und langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll mindestens 40% der Bilanzsumme betragen.

Rentable Anlage

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

Geschäftsmodell

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



Einkauf und Verkauf

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

Entwicklung und Realisation

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf:

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

Portfoliomanagement

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

Solide Finanzierung

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

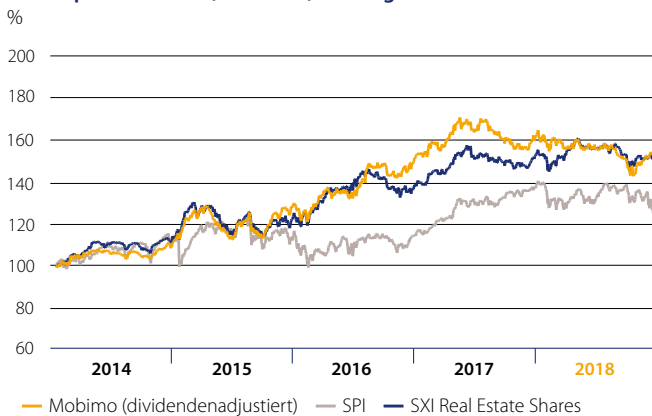
Mobimo am Kapitalmarkt

Im Zentrum der Kapitalmarktaktivitäten von Mobimo standen im Jahr 2018 das Kaufangebot zum Erwerb der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, die daraus resultierende Emission von 383 377 Namenaktien sowie die Platzierung einer Anleihe über CHF 155 Mio.

Die Namenaktien der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und sind gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

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

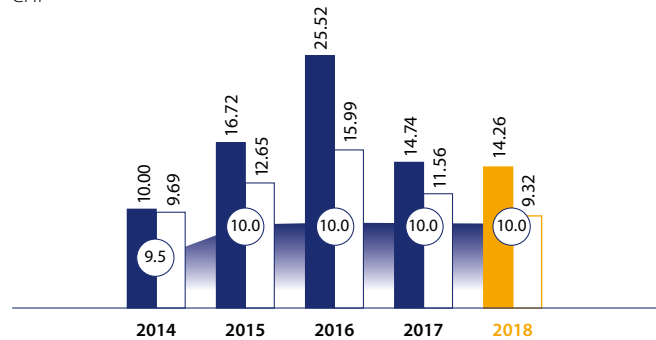
Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI



- › Dividendenadjustierte Steigerung des Aktienkurses im 5-Jahres-Vergleich um rund 52%. Swiss Performance Index (SPI) und SXI Real Estate Shares Index legten im gleichen Zeitraum um 25% bzw. 50% zu.
- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 5,5% seit Börsengang im Juni 2005.
- › Aktienkurs ist um 10,5% gesunken von CHF 261.50 zum Jahresbeginn auf CHF 234.00 zum Jahresende.
- › Gesamtrendite der Aktie (inkl. Kursveränderung) im Jahr 2018 von -6,7%.

Gewinn und Ausschüttung je Aktie

CHF

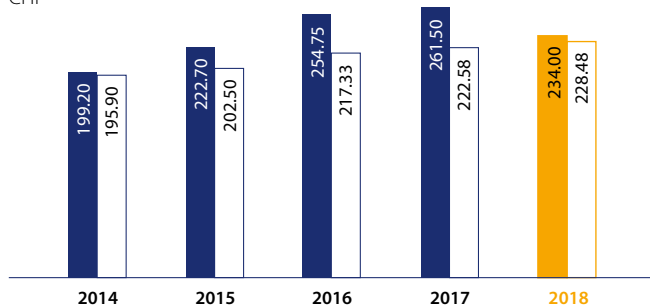


- Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung
- Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung
- Ausschüttung je Aktie

- › Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung CHF 9.32 (Vorjahr CHF 11.56). Gewinn je Aktie inklusive Neubewertung CHF 14.26 (Vorjahr CHF 14.74).
- › Ausschüttung je Aktie für Geschäftsjahr 2018 soll CHF 10.00 betragen (Vorjahr CHF 10.00), vorbehaltlich der Zustimmung der Generalversammlung.
- › Ausschüttungsrendite bezogen auf Jahresendkurs 2018 beträgt 4,3%.
- › Durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite rund 4,3%, berechnet aus jeweiligem Jahresendkurs der Aktie über die letzten fünf Jahre.
- › Weiterhin langfristig orientierte und aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik. Attraktive Ausschüttung je Aktie in Form einer verrechnungssteuerfreien und steuerfreien Nennwert-rückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung für Privatpersonen seit Börsengang im Jahr 2005.

Aktienkurs gegenüber NAV/Aktie

CHF



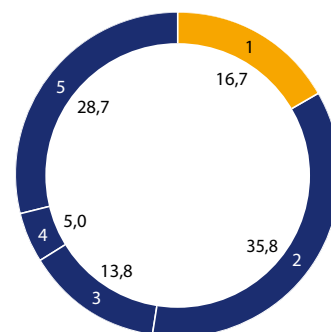
■ Aktienkurs
□ NAV/Aktie (verwässert)

- › Net Asset Value (NAV) je Aktie betrug am 31. Dezember 2018 CHF 228.48 (Vorjahr CHF 222.58). Verwässerter NAV je Aktie belief sich auf CHF 228.48 (Vorjahr CHF 222.58). Differenz zum Vorjahr beträgt 2,7%.
- › Aktienkurs lag per 31. Dezember 2018 mit CHF 234.00 um 2,4% über dem verwässerten NAV von CHF 228.48.
- › Handel von durchschnittlich 7 439 Aktien täglich (Vorjahr 7 516 Aktien). Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 1,8 Mio. (Vorjahr CHF 2,0 Mio.).
- › Handelsvolumen im Jahr 2018 von insgesamt CHF 451,0 Mio. (Vorjahr CHF 497,3 Mio.).

Zusammensetzung des Aktionariats

%

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



Per 31. Dezember 2018 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:

- › BlackRock, Inc., 4,99%,
- › Zuger Pensionskasse, 3,18%,
- › Credit Suisse Funds AG, 3,10%,
- › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,08%,
- › Dimensional Holdings Inc., 3,00%.

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2018 100%.

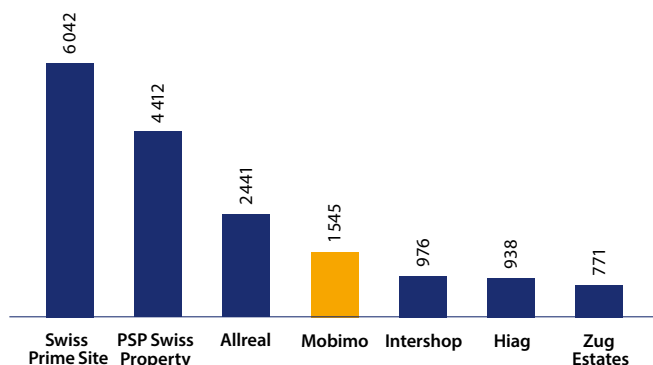
Kennzahlen der Mobimo-Aktie

	Einheit	2014	2015	2016	2017	2018
Angaben zur Aktie per 31.12.						
Aktienkapital	CHF Mio.	180,3	180,3	180,3	180,3	154,5
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	6 216 606	6 218 170	6 218 170	6 218 170	6 601 547
Davon eigene Aktien	Anzahl	1 623	1 247	2 044	501	4 933
Ausstehende Namenaktien	Anzahl	6 214 983	6 216 923	6 216 126	6 217 669	6 596 614
Nennwert pro Namenaktie	CHF	29,00	29,00	29,00	29,00	23,40
Kennzahlen der Aktie per 31.12.						
Gewinn je Aktie	CHF	10,00	16,72	25,52	14,74	14,26
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9,69	12,65	15,99	11,56	9,32
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	195,93	202,45	217,33	222,58	228,48
Ausschüttung je Aktie ¹	CHF	9,50	10,00	10,00	10,00	10,00
Ausschüttungsrendite	%	4,8	4,5	3,9	3,8	4,3
Ausschüttungsquote	%	95,0	59,8	39,2	67,8	70,1
Kurs der Aktie						
Börsenkurs – Höchst	CHF	200,70	229,40	254,75	279,25	268,00
Börsenkurs – Tiefst	CHF	182,00	190,50	206,10	250,25	217,00
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	199,20	222,70	254,75	261,50	234,00
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	8 672	11 638	10 035	7 516	7 439
Börsenkapitalisierung am 31.12.	CHF Mio.	1 238,3	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8

¹ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 10.00 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 2. April 2019. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2018 noch rund CHF 84,8 Mio. zur Verfügung, wovon CHF 84,6 Mio. bei der Kapitalerhöhung für die Übernahme der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG im Geschäftsjahr 2018 geschaffen wurden.

Börsenkapitalisierung im Branchenvergleich per 31.12.2018

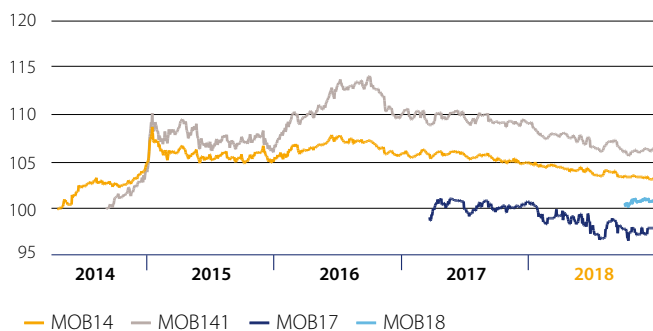
CHF Mio.



- › Viertgrösste Schweizer Immobiliengesellschaft gemessen an Portfoliogrösse und Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2018.
- › Börsenkapitalisierung erhöhte sich im Zeitraum von Dezember 2005 bis Dezember 2018 von CHF 490 Mio. auf CHF 1545 Mio.
- › Börsenkapitalisierung im Jahresverlauf um 5% tiefer.
- › Börsenkapitalisierung betrug per Jahresende CHF 1545 Mio. (Vorjahr CHF 1626 Mio.).

Kursentwicklung der Obligationenanleihen

CHF

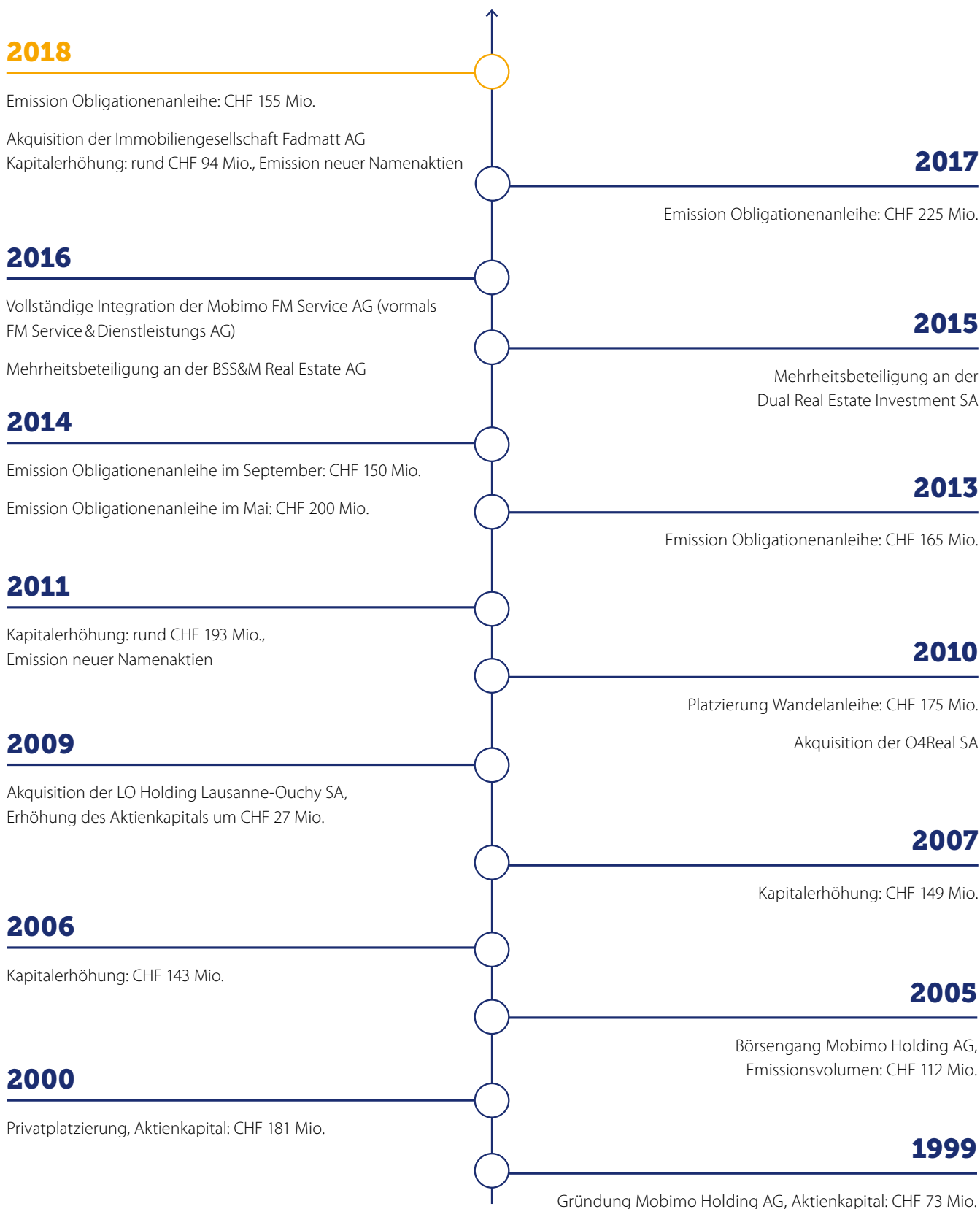


- › Langfristige Finanzierung des Immobilienportfolios und Diversifizierung der Finanzinstrumente durch Ausgabe von Obligationenanleihen.
- › Nutzung des attraktiven Zinsniveaus.
- › Platzierung einer Anleihe von CHF 155 Mio. mit einem Coupon von 0,875% und einer Laufzeit von fünf Jahren im Oktober 2018. Ablösung der bestehenden Anleihe über CHF 165 Mio. auslaufend am 29. Oktober 2018 mit einem Coupon von 1,5%.
- › Handel der insgesamt vier Anleihen an der SIX Swiss Exchange.
- › Gesamtes Anleihenvolumen beträgt CHF 730 Mio.

Eckdaten zu den Mobimo-Anleihen

Ausgabedatum	19.5.2014	16.9.2014	20.3.2017	2.10.2018
Valorensymbol	MOB14	MOB141	MOB17	MOB18
Valorennummer	24298406	25237980	35483611	39863345
ISIN-Code	CH0242984067	CH0252379802	CH0354836113	CH0398633450
Ausgabevolumen	CHF 200 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.	CHF 155 Mio.
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW
Zinssatz	1,625%	1,875%	0,750%	0,875%
Laufzeit	7 Jahre	10 Jahre	9 Jahre	5 Jahre
Verfall	19.5.2021	16.9.2024	20.3.2026	2.10.2023
Kurs am 31.12.2018	CHF 103.20	CHF 106.55	CHF 97.80	CHF 100.80
Rendite auf Verfall	0,277%	0,701%	1,068%	0,703%

Wichtige Kapitalmarkttransaktionen und Akquisitionen



IMMOBILIEN- PORTFOLIO

13 Portfolio im Überblick

16 Ausgewählte
Arealentwicklungen

17 Fadmatt

Portfolio im Überblick

Das Immobilienportfolio von Mobimo erreichte im Berichtsjahr einen Gesamtwert von CHF 3,1 Mrd. Per Ende 2018 wurden die sieben Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG in das Anlageportfolio integriert. Das Fadmatt-Portfolio und Neuzugänge aus der eigenen Entwicklung führten trotz gezielt erfolgter Verkäufe zu einer Steigerung der Mieterträge.

Per 31. Dezember 2018 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 137 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2 318 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 760 Mio. zusammen.

Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.
2017: 2 799

3 078

Liegenschaften

Anzahl
2017: 142

137

Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

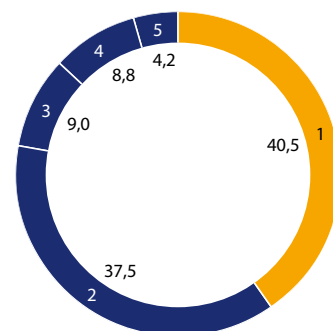
%
2017: 75

75

Verteilung Immobilienportfolio nach Wirtschaftsräumen¹

- 1 Zürich
- 2 Westschweiz
- 3 Zentralschweiz
- 4 Nordwestschweiz
- 5 Ostschweiz

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



Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	2018	%	2017	%
Gesamtwert des Portfolios	3 078	100	2 799	100
Anlageobjekte	2 318	75	2 112	75
Geschäftsliegenschaften ¹	1 221	40	1 381	49
Wohnliegenschaften	1 097	35	731	26
Entwicklungsobjekte	760	25	687	25
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	433	14	268	10
Wohnliegenschaften (Anlage)	132	4	217	8
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	58	2	55	2
Wohnliegenschaften (Promotion)	137	5	147	5

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten (vgl. Erläuterung 24 im Finanzbericht).

Anlageobjekte

75% des Immobilienportfolios bestehen aus Anlageobjekten, die sowohl in Bezug auf die Standorte – die bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräume – als auch auf die Nutzung breit diversifiziert sind. Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte (exklusive Entwicklungsobjekte und Objekte im Umlaufvermögen) mit rund 423 000 m² Mietfläche beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 107 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte.

Detailangaben zu den Anlageobjekten

31.12.2018

Wirtschaftsraum Westschweiz

Marktwert TCHF	969 313
Soll-Mietertrag TCHF	44 119
Leerstandsquote	3,3%
Vermietbare Fläche in m ²	159 490

Wirtschaftsraum Zürich

Marktwert TCHF	1 062 869
Soll-Mietertrag TCHF	46 859
Leerstandsquote	2,5%
Vermietbare Fläche in m ²	172 188

Wirtschaftsraum Ostschweiz

Marktwert TCHF	116 230
Soll-Mietertrag TCHF	7 280
Leerstandsquote	2,8%
Vermietbare Fläche in m ²	34 439

Wirtschaftsraum Nordwestschweiz

Marktwert TCHF	137 160
Soll-Mietertrag TCHF	7 143
Leerstandsquote	2,6%
Vermietbare Fläche in m ²	46 004

Wirtschaftsraum Zentralschweiz

Marktwert TCHF	32 560
Soll-Mietertrag TCHF	1 922
Leerstandsquote	4,1%
Vermietbare Fläche in m ²	11 245

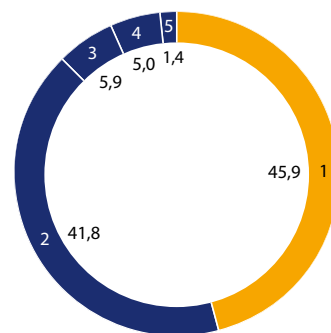
Total

Marktwert TCHF	2 318 132
Soll-Mietertrag TCHF	107 323
Leerstandsquote	2,9%
Vermietbare Fläche in m ²	423 366

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen¹

%

- 1 Zürich
- 2 Westschweiz
- 3 Nordwestschweiz
- 4 Ostschweiz
- 5 Zentralschweiz



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

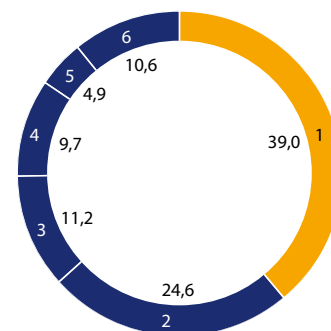
Eigene Bewirtschaftung und Portfoliomanagement

Mobimo betreut das Portfolio mit einer eigenen Bewirtschaftung und ist dadurch nahe am Markt und an den Mietern. Der Pflege der Beziehung zu den Mietern wird viel Aufmerksamkeit geschenkt. Mobimo achtet auf einen hohen Vermietungsgrad, ein straffes Kostenmanagement und passende Vermarktungsmassnahmen. Das Portfoliomanagement-Team trägt im Rahmen der Portfoliostrategie ebenfalls zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung bei.

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart¹

%

- 1 Wohnen
- 2 Büro
- 3 Detailhandel
- 4 Hotel/Gastronomie
- 5 Gewerbe
- 6 Übrige Nutzungen²



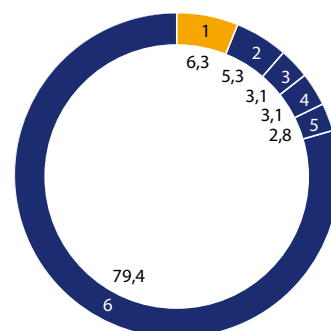
¹ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).
² Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen 20,6% der Mieterträge. Die bestehenden festen Mietverträge weisen primär eine mittel- bis langfristige Fälligkeitsstruktur auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 7,0 Jahre.

Anteile der fünf wichtigsten Mieter

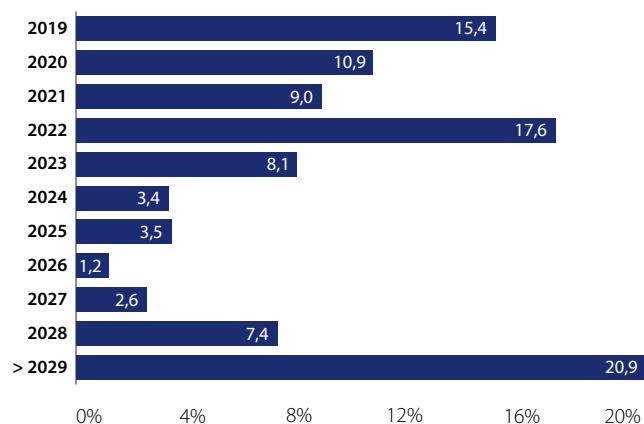
%

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



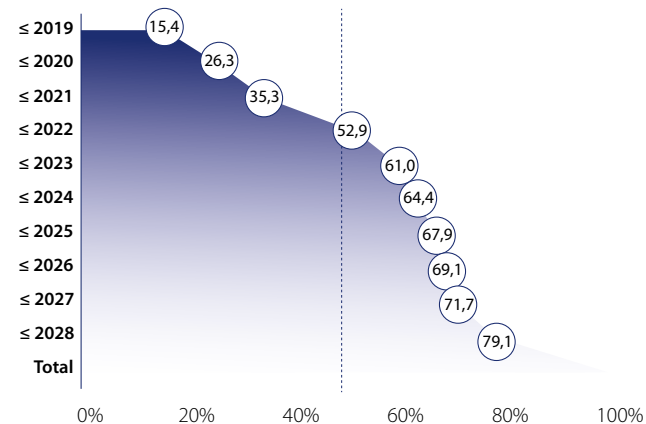
Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse

Bis zum jeweiligen Jahresende



Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse

Bis zum jeweiligen Jahresende (kumuliert)



Entwicklungsobjekte

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaften aus der eigenen Entwicklung ergänzen das Bestandesportfolio von Mobimo kontinuierlich. Die neu erstellten Objekte steigern die Qualität des Portfolios weiter.

Derzeit plant und realisiert Mobimo Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 050 Mio., davon entfallen CHF 880 Mio. auf Anlageobjekte für das eigene Portfolio und CHF 170 Mio. auf Stockwerkeigentumsobjekte für den Verkauf.

Entwicklung Dritte

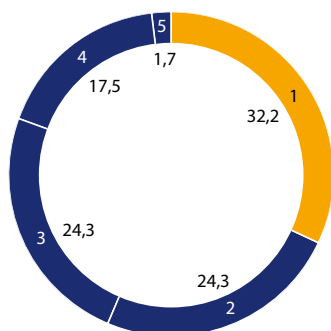
Neben den Entwicklungen für das eigene Portfolio bzw. für den Verkauf von Stockwerkeigentum sind Entwicklungsdienstleistungen für Dritte ein weiteres Tätigkeitsfeld von Mobimo. Das Angebot umfasst Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren. Die Form der Zusammenarbeit mit Partnern ergibt sich aus den Bedürfnissen und der Projektphase. Das Volumen von Anlageobjekten, die für Dritte im Bau oder in Planung sind, beläuft sich auf CHF 870 Mio.

Verteilung Entwicklungsobjekte nach Wirtschaftsräumen¹

%

- 1 Zentralschweiz
- 2 Zürich
- 3 Westschweiz
- 4 Nordwestschweiz
- 5 Ostschweiz

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



Angaben zur Entwicklungspipeline¹

31.12.2018

Wirtschaftsraum Westschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio	35%
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum	0%
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 370 Mio.

Wirtschaftsraum Zürich

Entwicklung für das eigene Portfolio	16%
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum	3%
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 200 Mio.

Wirtschaftsraum Nordwestschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio	12%
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum	0%
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 125 Mio.

Wirtschaftsraum Zentralschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio	21%
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum	13%
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 355 Mio.

Total

Entwicklung für das eigene Portfolio	84%
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum	16%
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 1 050 Mio.

¹ Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 1 050 Mio. (im Bau und in Planung).

Ausgewählte Arealentwicklungen

Mobimo verfügt über langjährige Erfahrung in der Arealentwicklung. Sie ist Eigentümerin des schweizweit bekannten Flon-Quartiers in Lausanne, das jeden Tag über 20 000 Besucher anzieht. Mit dem Aeschbachquartier in Aarau transformierte das Unternehmen eine Industriebrache in ein gemischt genutztes Quartier mit über 1 000 Arbeitsplätzen. Bereits weit fortgeschritten ist auch die Entwicklung des Mattenhofs in Kriens. Hier entsteht ein urbanes

Zentrum mit Mietwohnungen, Büros, Geschäfts- und Gastronomieflächen sowie einem Hotel. Mobimo legt bei allen Arealentwicklungen viel Wert auf städtebauliche und architektonische Qualität unter Berücksichtigung relevanter Nachhaltigkeitskriterien, auf ein zum Standort passendes Angebot sowie auf eine ausgezeichnete Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Aeschbachquartier

Aarau
Grundstücksfläche: ca. 55 000 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 170 Mio.
Fertigstellung: 2019



RAD

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

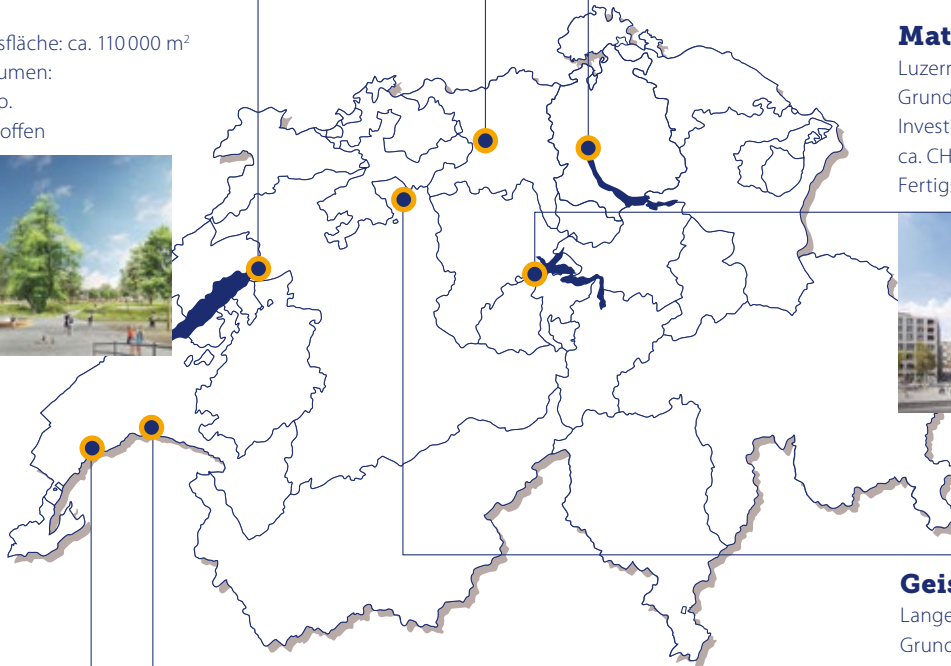
Agglolac

Biel
Bruttogeschosfläche: ca. 110 000 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 350 Mio.
Fertigstellung: offen



Mattenhof

Luzern Süd (Kriens)
Grundstücksfläche: ca. 15 800 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 170 Mio.
Fertigstellung: 2019



Flon-Quartier

Lausanne
Grundstücksfläche: ca. 55 000 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 90 Mio.
Fertigstellung: 2025



Allaman

Grundstücksfläche: ca. 23 000 m²

Rasude

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

Geiser-Areal

Langenthal
Grundstücksfläche: ca. 13 100 m²
Investitionsvolumen:
ca. CHF 140 Mio.
Fertigstellung: offen

Fadmatt

Das Immobilienportfolio der neu akquirierten Immobiliengesellschaft Fadmatt AG ist auf sieben gute Standorte in den Kantonen Zürich und Schaffhausen verteilt.

Schaffhausen

48 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 3 313 m²
Soll-Mietertrag p.a.: CHF 0,6 Mio.



Winterthur

40 Doppel­einfamilienhäuser
4 Einfamilienhäuser
Vermietbare Fläche: 6 015 m²
Soll-Mietertrag p.a.: CHF 1,0 Mio.



Winterthur

53 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 5 501 m²
Soll-Mietertrag p.a.: CHF 1,5 Mio.



Oberengstringen

25 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 2 069 m²
Soll-Mietertrag p.a.: CHF 0,5 Mio.



Urdorf

176 Wohnungen
15 Reiheneinfamilienhäuser
Vermietbare Fläche: 13 839 m²
Soll-Mietertrag p.a.: CHF 3,9 Mio.



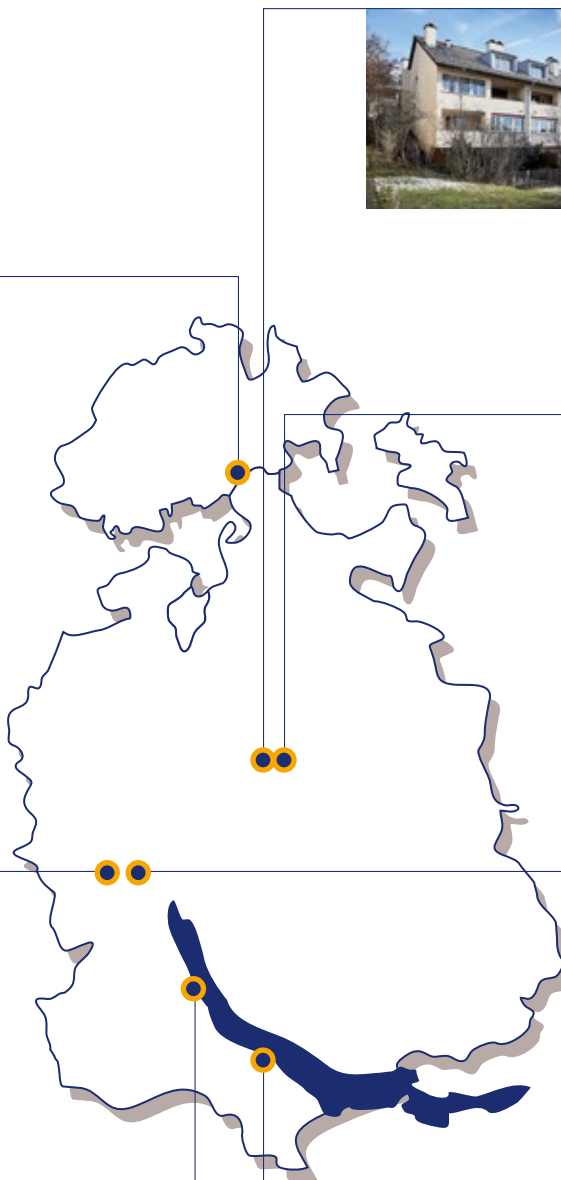
Thalwil

53 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 3 470 m²
Soll-Mietertrag p.a.: CHF 1,0 Mio.



Au-Wädenswil

89 Wohnungen
Vermietbare Fläche: 6 615 m²
Soll-Mietertrag p.a.: CHF 1,9 Mio.





Innovativ genutzt

Vier Beispiele aus dem
Mobimo-Portfolio



Editorial

Tiefgreifende gesellschaftliche Veränderungen wie die Digitalisierung beeinflussen auch die Nutzung unserer Immobilien. Beispiele? Dass heutzutage mehr und mehr Menschen dank Internet ortsunabhängig arbeiten können, ist die Voraussetzung für die steigende Popularität von Coworking Spaces. Dass in Zeiten von Online-Shopping grosse Einkaufszentren mit Leerständen zu kämpfen haben, verlangt nach neuen Ansätzen für grosse Flächen.

Als Immobilienunternehmen sind wir daher immer wieder gefordert, gesellschaftliche Entwicklungen zu antizipieren. Wie sich die

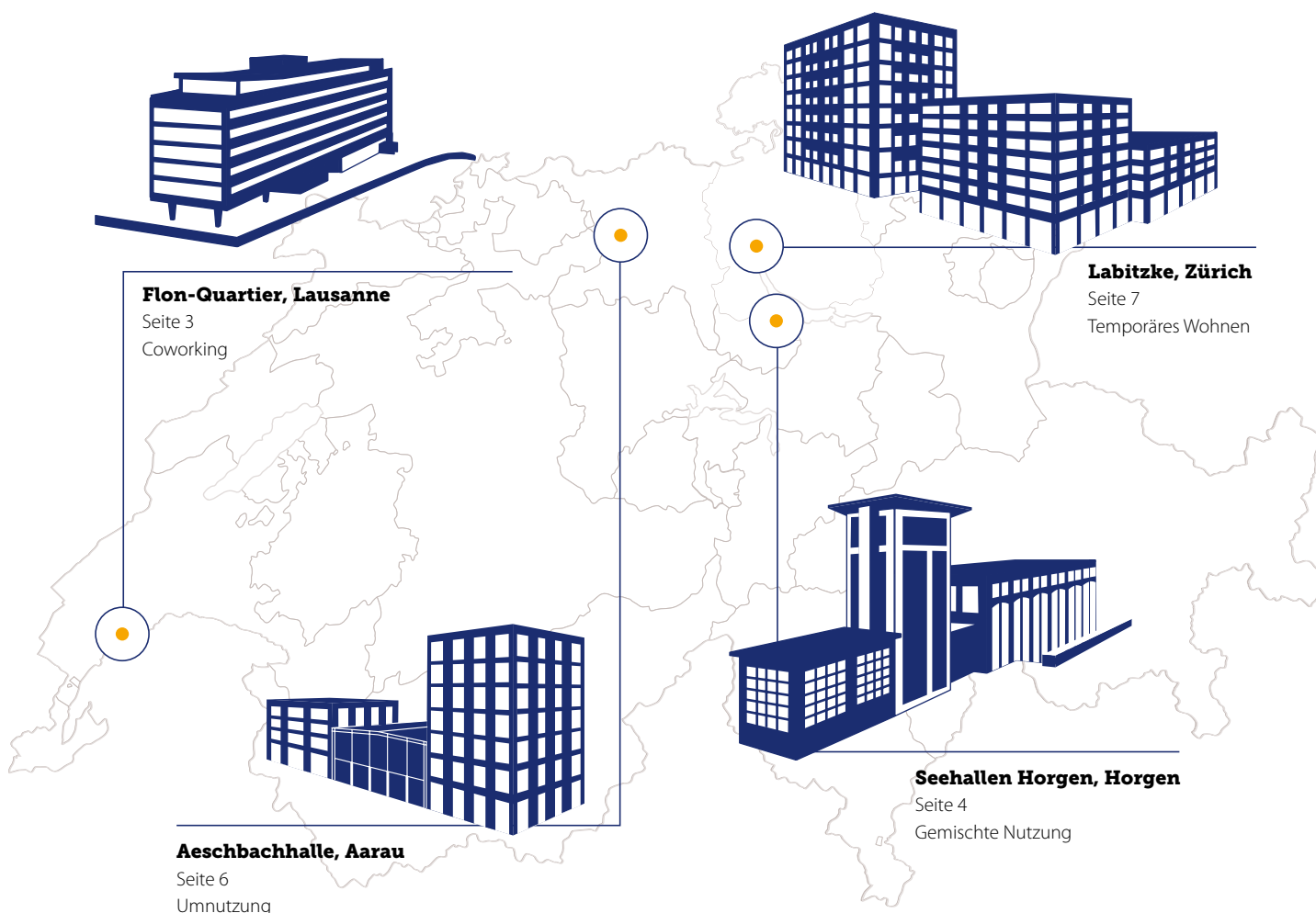
Nachfrage nach unseren Flächen verändern könnte, und wie wir darauf zu reagieren haben, prüfen wir bei jedem Projekt. Auf den folgenden Seiten stellen wir vier Liegenschaften vor, die auf innovative Art und Weise genutzt werden.

Freundliche Grüsse

Cariera

Dr. Christoph Caviezel
CEO

Inhalt



Von konzentriert bis inspiriert

Coworking Spaces sind in wenigen Jahren zu einer fixen Grösse im Büroflächenmarkt geworden.

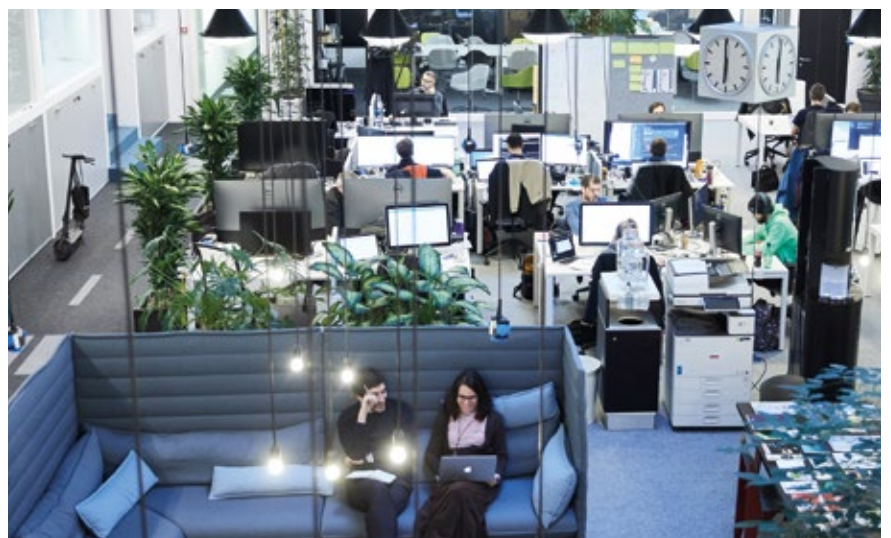
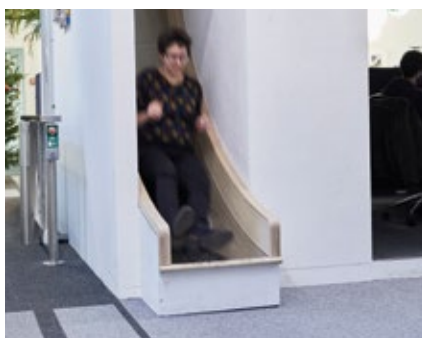
Vor einigen Jahren in der Schweiz noch unbekannt, heute weit verbreitet: Das temporäre Mieten eines Arbeitsplatzes und das gemeinsame Nutzen der Infrastruktur wie Kaffeeküche, Drucker, Internet etc. haben sich in wenigen Jahren auch in der Schweiz etabliert. Mehr als 100 dieser «Coworking Spaces» gibt es mittlerweile laut dem Verband Coworking Switzerland. Grundvoraussetzung für den Boom ist, dass heutzutage dank der fortschreitenden Digitalisierung viele Arbeiten ortsunabhängig erledigt werden können. Darüber hinaus sind die Gründe für die zunehmende Popularität vielschichtig: Kleinunternehmen und Start-ups können mit Coworking ihre Fixkosten für Büro-

mieten deutlich senken. Selbstständige profitieren von der angebotenen Infrastruktur und vom Austausch mit anderen Nutzern. Sogar für Grossunternehmen kann es attraktiv sein, gelegentlich auf Coworking zurückzugreifen: Dann nämlich, wenn sie aufgrund knapp bemessener fixer Arbeitsplätze einen zusätzlichen Bedarf haben.

Coworking in Lausanne

Zwar ist Coworking im Büroflächenmarkt weiterhin ein Nischenprodukt, für Liegenschaftsbesitzer kann es vor dem Hintergrund eines kompetitiven Markts aber interessant sein, konventionelle Büroflächen an einen Coworking-Anbieter zu vermieten. Mobimo arbeitet in Lausanne mit dem Unternehmen Gotham zusammen. Gotham betreibt im Flon-Quartier und unweit des Bahnhofs, im Gebäude Horizon, zwei gut besuchte Coworking Spaces, die jeden Tag über 300 Nutzern ein modernes, inspirierendes Arbeitsumfeld bieten.

www.gothamco.com



Gemischte Nutzung

Die Mischung macht's

Nach einem sanften Umbau beleben ganz unterschiedliche Mieter die Seehallen Horgen.



Wer beim Bahnhof Horgen aus dem Zug steigt, sieht sie sofort: die Seehallen Horgen. Ein markantes, 210 Meter langes, ehemaliges Fabrikgebäude, einen Steinwurf vom Zürichsee entfernt. Von aussen hat sich das Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten kaum verändert. Was sich wohl im Innern getan hat? Beim Betreten wird gleich klar: Hier wurde sanft renoviert. Die besondere Ausstrahlung der ehemaligen Fabrikhallen mit ihren hohen Decken und den grossen Fenstern ist ungebrochen. Zeugen der industriellen Vergangenheit – Warenkräne an den Decken, unverputzte Wände, Signalisationen am Boden – durften bleiben. Die wichtigste Veränderung nach dem Umbau ist die Art und Weise, wie das Gebäude genutzt werden kann. Nämlich

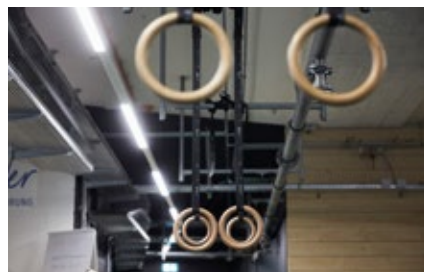
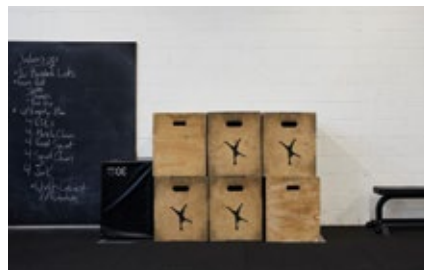
multifunktional. Und gemischt. Was das konkret heisst, zeigt sich bereits im Eingangsbereich der nun öffentlich zugänglichen Seehallen Horgen.

Neuer Standort von Philips Schweiz

Eine Kaffeerösterei mit Café, daneben ein Schuhgeschäft, der Showroom eines Geschäfts für Kaschmirbekleidung und, ebenfalls im Erdgeschoss, ein Kosmetikstudio. Weitere Mieter des mehrgeschossigen Gebäudes sind unter anderem die Generalagentur Horgen der Mobiliar, zwei Fitnesscenter, eine Kinderbetreuungsstätte und der Technologiekonzern Philips (siehe Interview).

www.seehallen.ch

www.philips.ch





Drei Fragen

an **Diana Risola, Head HR bei Philips Schweiz**



Frau Risola, im November 2018 ist Philips mit 130 Mitarbeitenden in die Seehallen Horgen gezogen. Im Rahmen des Umzugs haben Sie auch gleich die Art und Weise, wie bei Philips gearbeitet wird, ein Stück weit verändert. Was ist neu bei Philips nach dem Einzug?

Mit dem Standortwechsel von Zürich Mäegg in die Seehallen nach Horgen verabschiedeten wir uns von unseren festen Schreibtischen und Einzelbüros. Unser neu-

es, modernes Büro setzt auf Open Spaces und Desk Sharing. Unsere Mitarbeitenden haben keine fest zugeteilten Arbeitsplätze mehr, sondern suchen sich die Arbeitsumgebung aus, die zu ihrer Aufgabe passt. Für konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Gespräche beispielsweise steht der sogenannte Focus Room zur Verfügung. Wer auf dem Sprung ist und noch kurz eine E-Mail beantworten möchte, setzt sich mit seinem Computer zum sogenannten Touchdown. Übrigens hat auch unser CEO keinen fixen Arbeitsplatz.

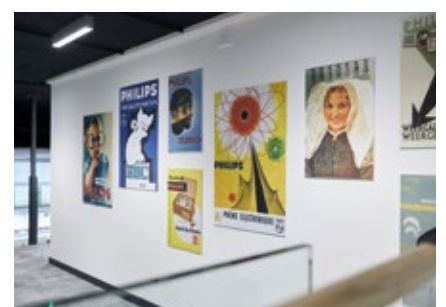
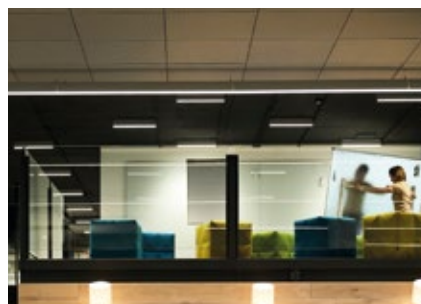
Was sind die Beweggründe für dieses moderne Bürokonzept?

Unsere Mitarbeitenden sollen in Räumen arbeiten, in denen sie sich wohl fühlen. Das fördert nicht nur die Motivation und die Kreativität bei der Arbeit, sondern hat auch eine

positive Wirkung auf die Gesundheit. Unsere neuen Räume sind sehr geräumig und wirken einladend. Die offene Gestaltung erleichtert den Austausch. So wird das Zusammengehörigkeitsgefühl gestärkt, was uns als Unternehmen wichtig ist.

Wie kommen die neuen Büroflächen bei Ihren Mitarbeitenden an?

Wir sind erst wenige Monate am neuen Standort, aber die Resonanz ist sehr positiv. Wir haben die Mitarbeitenden früh in die Planung einbezogen und ihre Vorstellung von einer angenehmen Arbeitsumgebung in die Umsetzung einfließen lassen. Zudem haben wir während der Planungsphase regelmässig und transparent kommuniziert. Das war für die Akzeptanz sicher wichtig. Der Standortwechsel war eine Teamleistung, zu der alle beigetragen haben.



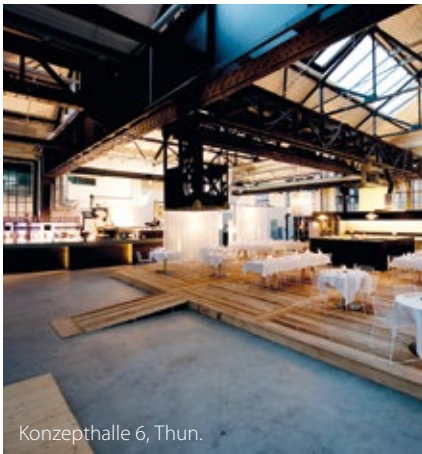


Konzepthalle 6, Thun.

Umnutzung

Die Spezialisten für Orte mit Geschichte

Zwei Hallen mit Vergangenheit und einer spannenden Zukunft.



Konzepthalle 6, Thun.

Mit denkmalgeschützten Fabrikhallen kennen sie sich aus: Ueli und Marc Biesenkamp ist es zu verdanken, dass die Stadt Thun heute über einen Veranstaltungsort mit überregionaler Ausstrahlung verfügt. Wobei: Was heisst Veranstaltungsort? Die Konzepthalle 6 im Selve-Quartier, ehemals Standort der Metallwerke Selve AG, ist viel mehr als das: Sie ist Restaurant, Co-working Space, Konzerthalle, Bar, Kulturforum und vor allem: ein beliebter Treffpunkt der Thunerinnen und Thuner.

www.konzepthalle6.ch

Neue Betreiber der Aeschbachhalle

Nun zieht es Vater und Sohn vom Berner Oberland ins Mittelland. Dort steht in Form der altherwürdigen Aeschbachhalle eine Herausforderung, wie gemacht für das kreative Duo. Die Rahmenbedingungen in Aarau sind ähnlich wie damals im Jahr 2009, als Ueli Biesenkamp mit seiner Firma daskonzept ag den von der Stadt Thun ausgeschriebenen Wettbewerb für die Nutzung der Halle 6 gewann. Auf einem ehemaligen Industrieareal entstand – nach einer Phase der Zwischenutzung – in einem mehrjährigen Prozess das gemischt genutzte Aeschbachquartier mit einer Industriehalle als Zentrum. Die Aeschbachhalle ist nun also die neue Wirkungsstätte der Biesenkamps und ihres Teams. Was haben sie für Pläne? «Wie die Konzepthalle 6 in Thun soll auch die Aeschbachhalle zu einem modernen Begegnungszentrum mit einem Gastronomieangebot, einem Coworking Space und viel Raum für verschiedene Veranstaltungen werden», erklärt Ueli Biesenkamp.

www.aeschbachhalle6.ch



Aeschbachhalle, Aarau.



Aeschbachhalle, Aarau.

Temporäres Wohnen

Ein Nest weit weg von zu Hause

Möblierte Wohnungen sind bei ausländischen Fachkräften beliebter als Hotelzimmer.

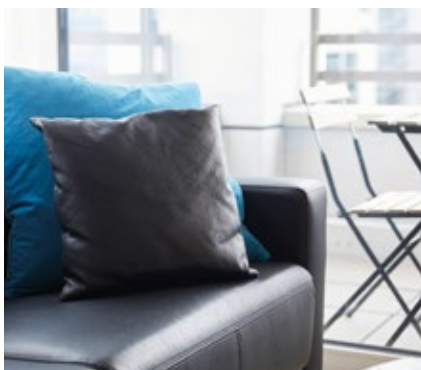
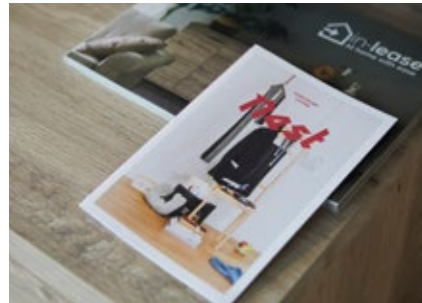
Nicht immer ist ein Hotel die erste und beste Wahl für den Aufenthalt in einer fremden Stadt. Insbesondere Menschen, die beruflich oder privat länger in der Schweiz verweilen, wünschen sich mehr Komfort und mehr Privatsphäre und schätzen es, in einer Wohnung mit Küche, allenfalls mehreren Zimmern, zu leben. Wenn der Aufenthalt von vornherein auf einige Monate beschränkt ist, lohnt es sich allerdings kaum, selber auf dem angespannten Mietwohnungsmarkt der Schweizer Städte nach den eigenen vier Wänden zu suchen. In solchen Situationen kommen Anbieter wie das Luzerner Unternehmen Nest wie gerufen.

Gute Lage ist Pflicht

Nest hat sich auf das Bereitstellen von attraktiven, voll ausgestatteten Wohnungen mit zusätzlichen Services spezialisiert und verfügt über 380 Wohnungen in wirtschaftlich starken Zentren wie Zürich, Zug, Basel oder Luzern. In Zürich ist Nest Mieter eines ganzen Hauses auf dem Labitzke-Areal. Die temporären Bewohner der 28 Wohnungen sind hauptsächlich ausländische Fachkräfte von Banken, Versicherungen, IT- und Beratungsunternehmen. Die neu erstellte Überbauung auf dem Labitzke-Areal bringt für Nest alles mit, was sie bei einem Standort suchen: eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, in-

nerstädtische Lage und Läden sowie Restaurants in Gehdistanz. Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügen alle über einen Balkon, genügend Stauraum und sind schnörkellos und hochwertig eingerichtet. Alle zwei Wochen wird die Wohnung gereinigt. Nest legt viel Wert auf eine einladende Atmosphäre und tauscht die gesamte Möblierung regelmässig aus.

www.mynest.ch





KONZERNLAGE- BERICHT

19 Geschäftsentwicklung
Konzern

23 Risikobericht

24 Nachhaltigkeit und
Corporate Responsibility

Geschäftsentwicklung Konzern

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte Mobimo ein Ergebnis in der Höhe des Vorjahres. Zum guten Abschluss trug das weitere Wachstum des Portfolios bei, das vor allem auf den Fortschritt der Eigenentwicklungen und auf die erfolgreiche Akquisition von Wohnliegenschaften zurückzuführen ist. Das aktive Portfoliomanagement bewirkte einen Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften von CHF 29,0 Mio. Die Leerstandsquote erreichte per Jahresende mit 2,9% einen tiefen Stand.

Ertragslage

- › Mit einem Unternehmensgewinn in der Höhe von CHF 90,3 Mio. erreichte Mobimo ein Ergebnis in der Höhe des Vorjahres (CHF 91,5 Mio.).
- › Die erwirtschafteten Mieterträge lagen mit CHF 114,1 Mio. über dem Vorjahr (Vorjahr CHF 111,0 Mio.). Per 31. Dezember 2018 lag der Leerstand bei tiefen 2,9% (Vorjahr 4,9%).
- › Der Erfolg aus Neubewertung übertrifft mit CHF 42,0 Mio. das Vorjahr deutlich (Vorjahr 27,3 Mio.). Der grösste Anteil am Neubewertungserfolg stammt erneut aus dem Baufortschritt der Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio.
- › Der gute Transaktionsmarkt wurde dank eines aktiven Portfoliomanagements so genutzt, dass ausgewählte Anlageliegenschaften mit einem Erfolg von CHF 29,0 Mio. (Vorjahr CHF 27,5 Mio.) veräussert werden konnten.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein den Aktionären von Mobimo zurechenbarer Gewinn in der Höhe von CHF 90,6 Mio. (Vorjahr CHF 91,6 Mio.) erwirtschaftet. Exklusive Neubewertung lag der den Aktionären von Mobimo zurechenbare Gewinn bei CHF 59,2 Mio. (Vorjahr CHF 71,9 Mio.). In diesem Ergebnis enthalten ist ein Einmal-effekt im Personalaufwand im Betrag von CHF 2,3 Mio. aus der Bewertung der neuen Vorsorgepläne nach IAS 19. Der EBIT beläuft sich auf CHF 133,6 Mio. (Vorjahr CHF 142,3 Mio.). Exklusive Neubewertung wurde ein EBIT von CHF 91,7 Mio. (Vorjahr CHF 115,0 Mio.) erzielt. Aus dem Unternehmensergebnis resultierten ein Gewinn je Aktie von CHF 14.26 (Vorjahr CHF 14.74) sowie ein Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung von CHF 9.32 (Vorjahr CHF 11.56). An der kommenden Generalversammlung wird der Verwaltungsrat erneut eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 10.00 pro Aktie beantragen.

Vermietungsgeschäft und Transaktionsmarkt

Aus dem Vermietungsgeschäft resultierte ein solider, über dem Vorjahr liegender Ertrag von CHF 114,1 Mio. (Vorjahr CHF 111,0 Mio.). Die Leerstandsquote lag per 31. Dezember 2018 mit 2,9% (Vorjahr

4,9%) auf einem tiefen Niveau. Dieses erfreuliche Ergebnis ist insbesondere auf den Vermarktungserfolg, die effiziente und kundenorientierte Bewirtschaftung sowie das aktive Portfoliomanagement zurückzuführen. Das Wachstum der Mieterträge lag im Geschäftsjahr like-for-like bei erfreulichen 0,6% (Vorjahr -0,4%).

Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung lag mit 18% höher als im Vorjahr (Vorjahr 15%). Die höhere Aufwandquote hängt insbesondere mit den Aufwendungen für die Erstvermietung aus den Entwicklungen für das eigene Portfolio zusammen. Der Erfolg aus Vermietung beträgt CHF 94,0 Mio. (Vorjahr CHF 94,1 Mio.). Basierend auf den Marktwerten per 31. Dezember 2018 wurde mit den Anlageobjekten im Geschäftsjahr 2018 eine Nettorendite von 3,7% (Vorjahr 4,0%) erzielt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements sowie der Portfoliooptimierung zehn kleinere Wohnliegenschaften (Soll-Mietertragsvolumen von CHF 4,6 Mio.) und fünf Geschäftsliegenschaften (Soll-Mietertragsvolumen von CHF 4,7 Mio.) veräussert. Die Verkäufe im Jahr 2017 betrafen vier Objekte mit einem Soll-Mietertragsvolumen von insgesamt CHF 6,3 Mio. Mit den Verkäufen wurde ein Erlös von CHF 200,0 Mio.

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Erfolg Vermietung	CHF Mio.	94,0	94,1	-0,2
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	6,2	24,7	-74,9
Erfolg aus Neu- bewertung	CHF Mio.	42,0	27,3	53,8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	29,0	27,5	5,7
EBIT inkl. Neubewertung	CHF Mio.	133,6	142,3	-6,1
Finanzergebnis	CHF Mio.	-27,0	-28,6	-5,4
Steueraufwand	CHF Mio.	-19,4	-24,4	-20,6
Gewinn	CHF Mio.	90,3	91,5	-1,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	90,6	91,6	-1,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	59,2	71,9	-17,6

(Vorjahr CHF 128,0 Mio.) erzielt, woraus ein Erfolg von CHF 29,0 Mio. (Vorjahr CHF 27,5 Mio.) resultierte. Den aus den Verkäufen generierten Mittelzufluss wird Mobimo in die Realisierung der Projekte aus der Pipeline reinvestieren.

Im Berichtsjahr wurden folgende Anlageliegenschaften fertig entwickelt und ins Portfolio überführt bzw. erworben:

- › Au, Alte Landstrasse 93 – 99,
- › Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5,
- › Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75,
- › Thalwil, Freiestrasse 23 – 37,
- › Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63, Uitikonerstrasse 22, 24,
- › Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84,
Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109,
- › Winterthur, Wartstrasse 158 – 162, Blumenaustrasse 20, 22,
- › Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b.

Das Soll-Mietertragsvolumen der Zugänge beträgt CHF 15,4 Mio. (Vorjahr CHF 4,9 Mio.). Somit ist die Mietertragsbasis weiter gestärkt geworden. Der Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung erhöhte sich nach diesen Zugängen per 31. Dezember 2018 auf 39% (Vorjahr 30%).

Die Pipeline per 31. Dezember 2018 umfasst weitere Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 410 Mio. Das Soll-Mietertragspotenzial dieser Projekte beträgt über CHF 23,0 Mio.

Neubewertung

Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften sowie der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 42,0 Mio. (Vorjahr CHF 27,3 Mio.). CHF 23,2 Mio. (Vorjahr CHF 36,3 Mio.) sind 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 18,8 Mio. (Vorjahr CHF –9,0 Mio.). Insbesondere bei Wohnliegenschaften führten tiefere Diskontierungssätze zu marktbedingten Höherbewertungen. Der vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer in den Bewertungen angewandte durchschnittliche Diskontierungssatz (nominal) lag bei 3,9% (Vorjahr 4,1%). Der durchschnittliche Kapitalisierungssatz (real) lag bei 3,4% (Vorjahr 3,6%).

Entwicklungen und Verkauf Promotion

Aus Entwicklungen und dem Verkauf Promotion (Liegenschaften) wurde ein Erlös von CHF 62,2 Mio. (Vorjahr CHF 199,7 Mio.) erzielt. Daraus resultierte ein Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 6,2 Mio. (Vorjahr CHF 24,7 Mio.). Dieses Ergebnis beinhaltet einen Aufwand im Betrag von CHF 2,3 Mio. aus den tieferen Bewertungen der Promotionen Cham, Brunnmatt und St. Moritz, Via Maistra.

Insgesamt wurden 18 Wohnobjekte im Stockwerkeigentum sowie eine Liegenschaft, die als Kinderkrippe genutzt wird, an die neuen Eigentümer übertragen. Der grösste Anteil an Übertragungen im Stockwerkeigentum stammt mit 12 Wohnobjekten aus dem Projekt Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd).

Per 31. Dezember 2018 umfasst die Pipeline geplante Projekte für Stockwerkeigentum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 170 Mio. sowie Entwicklungen von Renditeliegenschaften für Dritte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 870 Mio.

Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand

Die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen erhöhte sich im Jahr 2018 auf 149,0 (Vorjahr 137,3). Grund dafür ist der weitere Ausbau des Angebots der Facility-Management-Einheit Mobimo FM Service AG im Grossraum Zürich und neu in Lausanne. Am Stichtag 31. Dezember 2018 weist Mobimo 157,3 Vollzeitstellen (Vorjahr 141,4) auf.

Der Verwaltungsrat beschloss 2018 im Zug einer nachhaltigen Mitarbeiterentwicklung, die Vorsorgepläne bei der Mobimo Management AG anzupassen und den Mitarbeitenden zukunftsorientiert mehr Flexibilität in der Vorsorgeplanung zu ermöglichen. Der Personalaufwand erhöhte sich auf CHF 30,4 Mio. (Vorjahr CHF 25,4 Mio.). Neben dem künftig jährlich etwas höheren Aufwand ist im Jahr 2018 der Einmaleffekt von CHF 2,3 Mio. aus der Bewertung der Vorsorgeverpflichtungen nach IAS 19 enthalten. Das Vorjahr enthielt einen Einmaleffekt im Betrag von CHF –1,7 Mio. aus der Bewertung der Vorsorgeverpflichtungen aufgrund des Beschlusses des Stiftungsrats zur Senkung der Umwandlungssätze.

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand blieb gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert bei CHF 14,2 Mio. (Vorjahr CHF 13,8 Mio.).

Finanz- und Vermögenslage

- › Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2018 mit CHF 3 365,2 Mio. über dem Vorjahr (Vorjahr CHF 3 195,7 Mio.).
- › Die Eigenkapitalquote betrug solide 45,0% (Vorjahr 43,8%) und schafft die Grundlage für weiteres qualitatives Wachstum.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 wuchs die Bilanzsumme weiter um 5,3% (Vorjahr 5,4%) auf CHF 3 365,2 Mio. Ausschlaggebend hierfür war hauptsächlich das Wachstum des Immobilienportfolios um 10% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 3 077,9 Mio. (Vorjahr CHF 2 799,1 Mio.). Das Immobilienportfolio wuchs insbesondere aufgrund der Investitionen in den Bau von Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio sowie des erfolgreichen Erwerbs des Wohnimmobilienportfolios der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG. Damit erhöhte sich auch der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Ende des Geschäftsjahres auf 87,1% (Vorjahr 82,7%).

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 45,0% per 31. Dezember 2018 (Vorjahr 43,8%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Im

Rahmen des Erwerbs des Fadmart-Portfolios wurden aus dem genehmigten Kapital 383 377 neue Aktien geschaffen und die Anzahl der ausgegebenen Aktien um 6,2% auf 6 601 547 erhöht. Damit wurde die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt. Die Unternehmensstrategie gibt eine Eigenkapitalquote von mindestens 40% vor.

Der Brutto-Loan-to-Value (LTV) lag per 31. Dezember 2018 bei 50,0% (Vorjahr 54,0%) und der Netto-LTV bei 45,1% (Vorjahr 45,6%). Der Zinsdeckungsfaktor lag mit 3,2 deutlich über dem minimalen Zielwert von 2,0. Mobimo ist somit gut in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen aus der operativen Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing von maximal 150%. Am 31. Dezember 2018 lag das Net Gearing bei 91,7% (Vorjahr 91,2%).

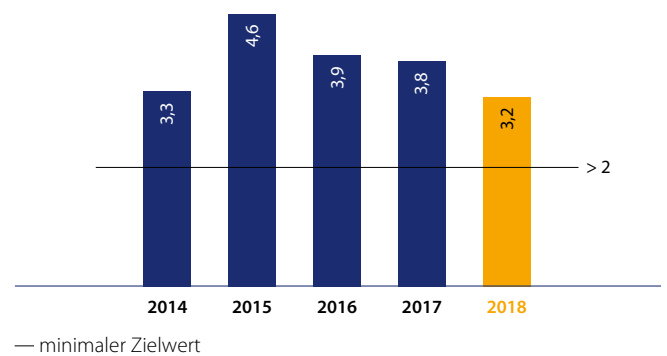
Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Die im Oktober 2018 auslaufende Anleihe im Betrag von CHF 165 Mio. und einem Coupon von 1,5% wurde mit der Ausgabe einer neuen Anleihe im Betrag von CHF 155 Mio. und einem Coupon von 0,875% bei einer Laufzeit von fünf Jahren mit ausgezeichneten Konditionen refinanziert. Im Geschäftsjahr 2018 lag der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten mit 2,01% deutlich unter dem Vorjahr (Vorjahr 2,17%). Per Bilanzstichtag am 31. Dezember 2018 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz nochmals deutlich und lag bei 1,90% (Vorjahr 2,06%). Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau anzubinden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per Stichtag mit 6,1 Jahren (Vorjahr 6,5 Jahre) weiterhin im anvisierten Bereich. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalbasis bilden eine ausgezeichnete Ausgangslage für das weitere qualitative Wachstum der Gesellschaft und für die Investitionen in die Projekte der Pipeline.

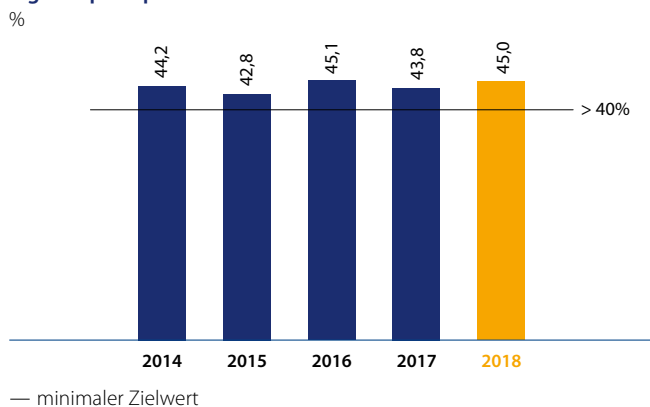
Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 365,2	3 195,7	5,3
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 931,4	2 642,8	10,9
Umlaufvermögen	CHF Mio.	433,7	552,9	-21,6
Eigenkapital	CHF Mio.	1 513,5	1 399,1	8,2
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung	%	6,6	7,0	-5,7
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,3	5,5	-21,8
Fremdkapital	CHF Mio.	1 851,7	1 796,6	3,1
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	165,9	288,5	-42,5
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 685,7	1 508,1	11,8
Eigenkapitalquote	%	45,0	43,8	2,7

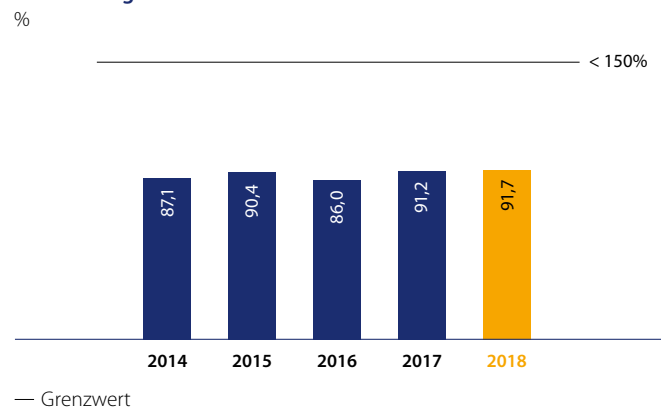
Zinsdeckungsfaktor



Eigenkapitalquote

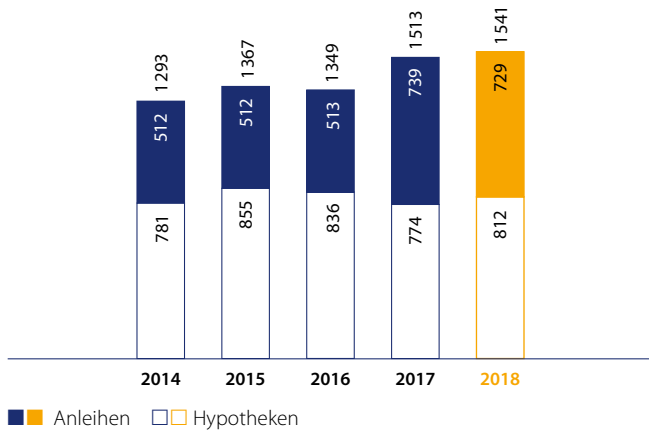


Net Gearing



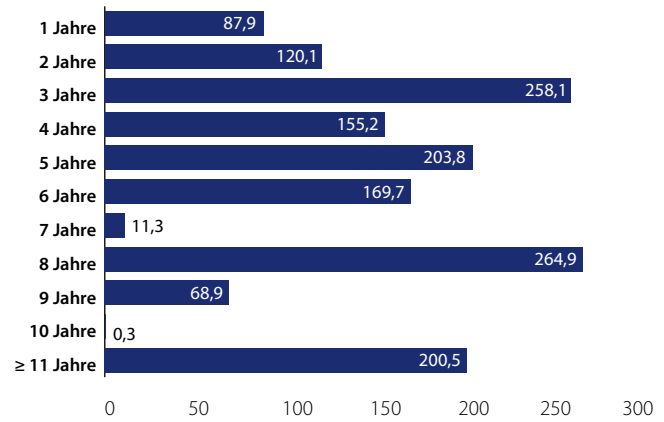
Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



Investitionen

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt bei Mobimo in der Realisierung der Projektpipeline. Per 31. Dezember 2018 umfasste die Pipeline Projekte für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Bauland) von gut CHF 880 Mio. Dieses Volumen besteht aus:

- › Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio, im Bau: CHF 410 Mio.,
- › Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio, in Planung: CHF 470 Mio.

Die Pipeline für den Bereich Entwicklung Dritte und für Stockwerkeigentumsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 040 Mio. setzt sich zusammen aus:

- › Promotion: Stockwerkeigentum, im Bau: aktuell keine Projekte im Bau,
- › Promotion: Stockwerkeigentum, in Planung: CHF 170 Mio.,
- › Entwicklung Renditeobjekte für Dritte, im Bau und in Planung: CHF 870 Mio.

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

Fokus 2019

Das Jahr 2019 wird ebenso wie das Jahr 2018 von der Fertigstellung wichtiger Grossprojekte geprägt sein. Mobimo legt den Schwerpunkt auf deren erfolgreichen Abschluss und reibungslosen Übergang in das Portfolio. Mobimo erwartet in der Übergangszeit 2019 aufgrund von Erstvermietungskosten nochmals eine leicht erhöhte Aufwandquote sowie einen wieder etwas tieferen Vermietungsgrad, abhängig vom Vermietungsstand beim Übergang des Objekts in den Bestand. Die Neuzugänge werden die solide Mietertragsbasis weiter stärken. Die gewichtigen Neuzugänge und das Wachstum der Gesellschaft verlangen aber auch nach einer effizienten Vermarktung sowie einem strikten Kostenmanagement.

Im Bestand stehen die kontinuierliche Steigerung der Mieterträge durch fokussierte Optimierungen sowie die Kundenzufriedenheit im Zentrum der Aktivitäten. Opportunitäten im Geschäftsbereich Entwicklung Dritte wird Mobimo wie gewohnt nach sorgfältiger Risikoprüfung wahrnehmen. Dies gilt auch für die Produktion von Stockwerkeigentum, die selektiv in den nachgefragten Segmenten und Standorten erfolgen soll. Mobimo soll ein Titel mit attraktiver Ausschüttung bleiben.

Manuel Itten
CFO

Risikobericht

Das Risikomanagement von Mobimo hat zum Ziel, Risiken frühstmöglich zu identifizieren, zu bewerten und durch geeignete Massnahmen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Risiko und Rendite zu erreichen.

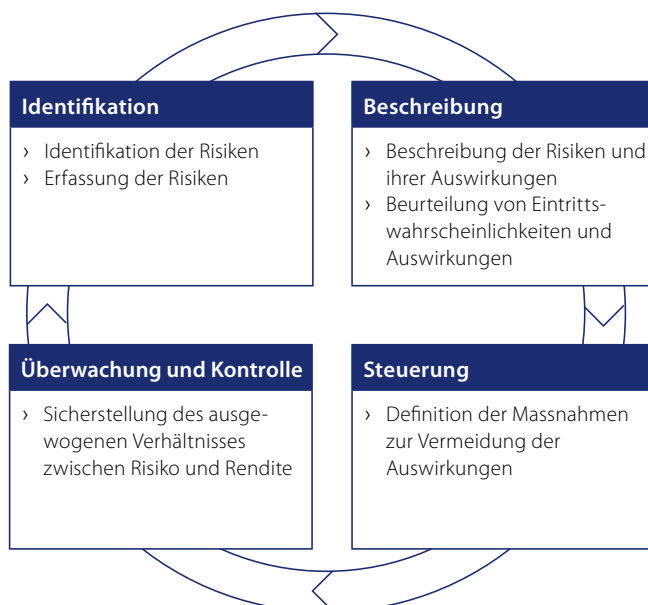
Die übergeordneten Risiken werden aus der Unternehmensstrategie abgeleitet. Unter Risiko versteht Mobimo jedes Ereignis, das die Erreichung ihrer Ziele und das bestehende Geschäft negativ beeinflussen könnte.

Die angewandten Prozesse werden anhand der Grundsätze des Risikomanagements regelmässig überprüft, um Veränderungen der Marktbedingungen sowie der Tätigkeiten der Gruppe zu berücksichtigen. Es ist das Ziel, durch die bestehenden Ausbildungs- und Führungsrichtlinien sowie durch optimale Managementprozesse ein diszipliniertes und konstruktives Kontrollumfeld zu unterhalten, in dem alle Mitarbeitenden ihre Rolle und ihre Aufgaben bestmöglich wahrnehmen. Das Risikomanagement ist Bestandteil der Prozesse des integralen Managementsystems.

Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess umfasst alle Aktivitäten für einen kontinuierlichen und systematischen Umgang mit Risiken im Unternehmen. Das folgende Schaubild zeigt die wesentlichen Schritte dieses Prozesses: Identifikation, Beschreibung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle verschiedener Risikoarten.

Risikomanagementprozess von Mobimo



Weitere Informationen bezüglich Risiken, denen Mobimo ausgesetzt ist, sind den Erläuterungen im Anhang zur Konzernrechnung zu entnehmen.

Organisation

Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch den Bereich Finanzen wahrgenommen. Der Verwaltungsrat trägt als oberste Führungsinstanz die Verantwortung für das Risikomanagement. Das Audit and Risk Committee (AC) unterstützt den Verwaltungsrat durch Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen bei der Risikobeurteilung.

Zudem überwacht das AC das interne Controlling, das im Einklang mit den Grundsätzen des Risikomanagementkonzepts von Mobimo handelt. Die Geschäftsleitung ist für die Umsetzung des Risikomanagements, insbesondere für die transparente, fristgerechte und aktive Bewirtschaftung der Risiken verantwortlich. Aufgrund der Grösse der Gesellschaft ist eine formelle interne Revision nicht zweckmässig.

Einmal jährlich erstellt das Management für das AC ein Risikoinventar, das die wesentlichen Risiken nach Risikobereichen enthält. Pro Risiko wird ein Risk Owner festgelegt. Auswirkungen und umgesetzte Massnahmen werden analysiert und nach den Kriterien Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen (finanziell und reputationsbezogen) bewertet. Sofern nötig, werden Massnahmen definiert, um das identifizierte Risiko weiter zu bewirtschaften. Weitere Informationen bezüglich Verantwortung und Organisation des Risikomanagements sind im Corporate Governance-Bericht enthalten.

Nachhaltigkeit und Corporate Responsibility

Mobimo integriert seit vielen Jahren Nachhaltigkeitsziele in ihre Unternehmens- und Projektstrategie, in die Objektstrategien und in die Corporate Governance. Mit ihrer fortschrittlichen Nachhaltigkeitsstrategie erzielt Mobimo regelmässig erfreuliche Resultate bei anerkannten Standards und Ratings und wird ihrer Rolle als einer der führenden Schweizer Immobiliengesellschaften gerecht.

International anerkannte Standards und Ratings gewährleisten eine objektive Bewertung der quantitativen und qualitativen Nachhaltigkeitsleistung und ermöglichen den Vergleich mit Benchmarks. In der Nachhaltigkeitsstrategie von Mobimo haben insbesondere GRI (Global Reporting Initiative), GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), CDP (Carbon Disclosure Project) und EPRA (European Public Real Estate) grosse Bedeutung. Das Unternehmen erzielte auch im Jahr 2018 erfreuliche Ergebnisse bei den etablierten Ratings.

Standards und Ratings

GRI

GRI-Standard, Level Comprehensive

Mobimo erstellt den Nachhaltigkeitsbericht gemäss dem GRI-Standard, Level Comprehensive (umfassend). Der Bericht ist auf www.mobimo.ch verfügbar.



G R E S B

GRESB GREEN STAR

Mit dem Ergebnis 2018 ist das Portfolio von Mobimo erneut als Green Star (bester Quadrant) bewertet worden (2018: 72 Punkte, 2017: 68 Punkte). Mobimo schneidet damit besser ab als die GRESB-Teilnehmer im Durchschnitt.



CDP Score B, Sector Leader

Mobimo erreichte wie im Vorjahr mit einem Score von B (auf einer Skala von A bis F) einen Spitzenrang innerhalb der Branche Real Estate in der DACH-Region. Damit reiht sich Mobimo bei den besten Unternehmen dieser Branche ein.



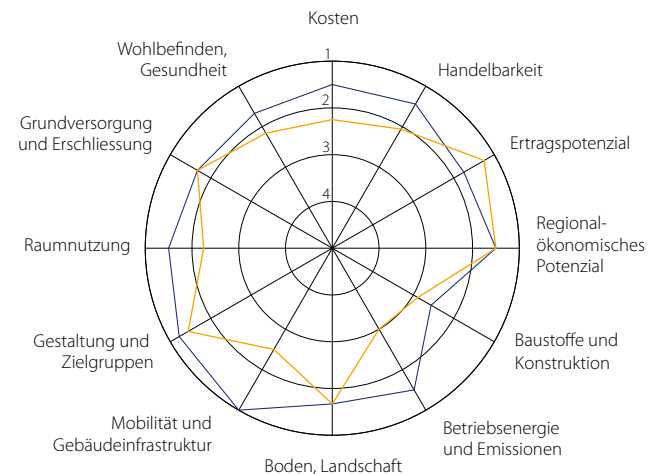
EPRA sBPR Gold-Award und Most Improved Award

Mobimo reichte im Jahr 2018 erstmals den EPRA Best Practice Recommendations Report ein und wurde mit der höchsten Auszeichnung, dem EPRA sBPR Gold Award, belohnt. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde zudem mit dem Most Improved Award ausgezeichnet.



Internes Nachhaltigkeitsrating ausgewählter Projekte

Skala von 5 bis 1 (bester Wert)



— Aeschbachquartier, Aarau, Wohnen
— Seehallen, Horgen, Gewerbe (nach Sanierung)

- › Ermöglicht Vergleich der Objekt- und Projektqualität innerhalb des Portfolios.
- › Ermöglicht Vergleich einzelner Objekte mit Portfolio-Mittelwert.
- › Zeigt Handlungsbedarf innerhalb des Portfolios auf.
- › Dient der Konkretisierung der hohen Nachhaltigkeitsansprüche.

Ausgewähltes Projekt Aeschbachquartier, Aarau

Konzept	Auf einer der bedeutendsten Industriebrachen im Kanton Aargau entsteht ein neues, gemischt genutztes Quartier mit rund 1 000 Arbeitsplätzen
Angebot	Wohnen, Arbeitsplätze, Restaurants, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen sowie öffentlicher Park mit 5 000 m ² , Spielplätze, Alleen
Quartierentwicklung	Initialer, partizipativer Prozess mit der Stadt Aarau und allen relevanten Anspruchsgruppen
Materialien	Nachhaltige Baustoffe nach Vorgabe KBOB/IPB. Kombinierte Klinker- und Putzfassade
Wohnen	92 Eigentumswohnungen und 167 Mietwohnungen in unterschiedlichen Grössen und für unterschiedliche Zielgruppen
Arbeiten	Rund 1 000 Arbeitsplätze verschiedener Branchen auf insgesamt 4 600 m ²
Mobilität	Autofreies Quartier, 10 Gehminuten zum Bahnhof Aarau, Bushaltestellen vor Ort, Mobility-Angebot, Tiefgarage mit Parkplätzen, Elektroautos, Veloabstellplätze im gesamten Quartier, Aufladestationen für E-Bikes
Kunst am Bau	Brunnen «Calix» von Kris Martin
Nachhaltigkeit	Zertifikat Gold für Stadtquartier der DGNB

MINERGIE®

Entwicklungsobjekte

Zertifiziert
2017: 100%

100%

Anlageobjekte

Zertifiziert
2017: 25%
Reduktion um 2 Prozentpunkte aufgrund einzelner Abgänge aus Portfolio.

23%

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Mobimo umfasst die drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft. Oberstes Organ für die Überprüfung ist der Immobilienausschuss des Verwaltungsrats. Für die operative Umsetzung ist das Nachhaltigkeitsteam zuständig. Die Kontrolle der Energie- und Emissionsdaten wird durch Ernst & Young AG sichergestellt.

Wirtschaft

- › Grundprinzip der Strategie ist die Balance zwischen Gewinnerzielung und Sicherung der Zukunftsfähigkeit.
- › Weitere Informationen zu Aktienkurs, Aktionariat und Ausschüttung Seiten 8 bis 10, zur Geschäftsentwicklung Seiten 19 bis 22.

Gesellschaft

- › Realisierung von hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen ist Kernkompetenz des Unternehmens.
- › Mit Grossprojekten leistet Mobimo einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag.
- › Entsprechend sorgfältig und fundiert erfolgen Planung und Umsetzung.

Kunden



Fortschreitende Digitalisierung auf allen Ebenen des Unternehmens. Umsetzung am Beispiel Aeschbachquartier: vollständig digitaler Kundenservice, bestehend aus Mieterportal, Service Desk sowie Arealinformationssystem, ermöglicht jederzeitige Interaktion mit Mobimo, digitaler Zugriff auf Vertragsunterlagen, Informationen zu Quartier, Gebäude, Wohnung, Geräten, Plattform für Vernetzung innerhalb des Quartiers.



Eigenes, in der Schweiz bisher einzigartiges Mobilitätskonzept. Umsetzung am Beispiel Aeschbachquartier: mieterexklusiver Mobility-Parkplatz und kostenloses privates Mobility-Jahresabo für gesamte Schweiz (Mieter trägt nur Kosten für Fahrten), zwei Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage sowie auf Wunsch Ladestation auf eigenem Tiefgaragenparkplatz.

Mitarbeitende

- › Attraktiver Mutterschaftsurlaub: Mutterschaft bis viertes Dienstjahr: 112 Tage Mutterschaftsentschädigung zu vollem Lohn, Mutterschaft ab dem fünften Dienstjahr: 180 Tage Mutterschaftsentschädigung zu vollem Lohn.

Umwelt

- › Senkung von Energieverbrauch und Emissionen des Portfolios als oberstes Ziel der Umweltstrategie.
- › Energieverbrauch für Strom und Wärme entspricht in Rechnung gestellter Menge pro Objekt.
- › Berechnung der CO₂-Emissionen aufgrund von Heizsystem, Art der Energieträger, Verbrauch inklusive Strom.
- › Ab 2018 Berechnung der Energiebezugsfläche neu gemäss SIA 380 (zuvor gemäss SIA 416/1) (Folge: kalkulatorische Abnahme).
- › Im Jahr 2018 Anpassung der Emissionsfaktoren. Diese sind höher für Gas (Scope 1) sowie für Strom (Scope 2). Sie sind tiefer für Fernwärme und Wärmepumpen (Scope 1).
- › Mit den Veränderungen der genutzten Energieträger konnte die Emissionsintensität weiter reduziert werden.

☑ Energie- und Emissionskennzahlen Portfolio

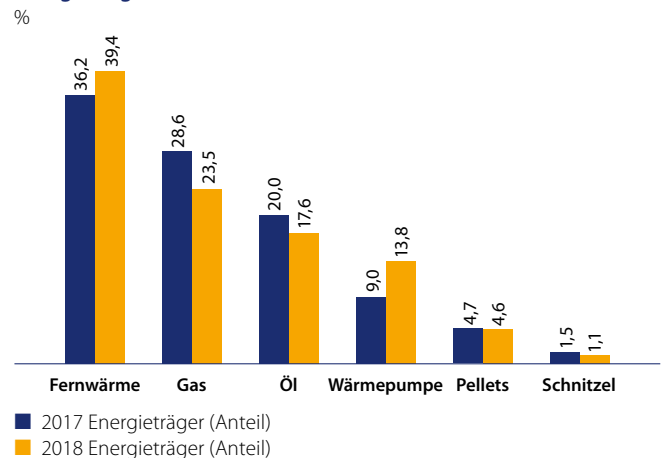
	2011 (Basisjahr)	2016	Veränderung in % ¹	2017	2018 (Ist)	Veränderung in % ²
Energiebezugsfläche (m ²)	401 392	597 732	49	530 879	494 079	-7
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	85 947	89 887	5	80 389	67 845	-16
Energieintensität (kWh/m ²)	214	150	-30	151	137	-9
Emission (tCO ₂ eq)	13 931	14 390	3	12 413	10 962	-12
Emissionsintensität (kgCO ₂ eq/m ²)	35	24	-31	23	22	-4

☑ Verifizierung: Independent Assurance Report, auf www.mobimo.ch verfügbar.

¹ Zwischen 2011 (Basisjahr) und 2016 (Abschluss der ersten 5-Jahres-Etappe).

² Zwischen 2017 und 2018 (Ist).

Energieträger für Wärme im Portfolio (Anteil)



- › Seit 2011 kontinuierliche Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen als Folge von Anpassungen im Portfolio.

CORPORATE GOVERNANCE

27 Corporate Governance-Bericht

43 Vergütungsbericht

48 Bericht der Revisionsstelle
zum Vergütungsbericht

Corporate Governance-Bericht

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

Der Corporate Governance-Bericht enthält die erforderlichen Angaben gemäss der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) und orientiert sich im Wesentlichen an der Struktur des Anhangs dieser Richtlinie. Mit Querverweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichts werden Wiederholungen vermieden.

Konzernstruktur und Aktionariat

Konzernstruktur

Firma	Mobimo Holding AG
Sitz	Luzern
Ort der Kotierung	SIX Swiss Exchange
Börsenkapitalisierung per 31.12.18	CHF 1 545 Mio.
Valorennummer	1110887
ISIN-Code	CH0011108872

Die Mobimo Holding AG ist die an der SIX Swiss Exchange kotierte Muttergesellschaft des Konzerns Mobimo. Die Übersicht über alle Konzerngesellschaften und Beteiligungen der Gruppe befindet sich in der Erläuterung 33 auf Seite 106 im Anhang zur Konzernrechnung.

Die Führung des laufenden Geschäfts hat der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG an die Geschäftsleitung delegiert. Die Geschäftsleitung setzt sich aus dem CEO, dem CFO, den Leitern der drei Bereiche Immobilien, Entwicklung und Realisierung sowie dem Leiter der Aktivitäten in der Westschweiz zusammen.

Die drei operativen Bereiche gliederten sich seit dem 1. Januar 2018 wie folgt:

Immobilien: Der Geschäftsbereich Immobilien umfasst die Aufgaben und Dienstleistungen des Portfoliomanagements, des Arealmanagements, der Bewirtschaftung und des Facility Managements sowie der Erst- und Wiedervermietung der Anlageliegenschaften im eigenen Bestand und die Vermarktung von Stockwerkeigentum für den Verkauf.

Entwicklung: Das Tätigkeitsgebiet der Entwicklung umfasst die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten auf Arealen und Bauland für Drittinvestoren, die Entwicklung von Anlageliegenschaften für den eigenen Bestand sowie die Akquisition von Arealen und Bauland für Entwicklungen.

Realisierung: Die Realisierung verantwortet Bauprojekte für das eigene Portfolio sowie die Entwicklung und Realisierung von Stockwerkeigentumsprojekten für den Verkauf, die Überwachung der Bautätigkeit und Qualitätssicherung während der Bauphase.

Für die Segmentsrechnung mit ihrem klaren Markt- und Investorenfokus werden die Bereiche Entwicklung und Realisierung weiterhin in einem Segment Entwicklung zusammengefasst. Eine Aufteilung des Projekterfolgs auf eine Entwicklungs- und Realisierungs-komponente wäre häufig wenig aussagekräftig und ist auch für interne Zwecke nicht beabsichtigt. Die Segmentsrechnung inklusive weitergehender Erläuterungen zu den Segmenten findet sich in Erläuterung 3 des Anhangs zur Konzernrechnung auf Seite 63 dieses Geschäftsberichts.

Bedeutende Aktionäre

Die Übersicht der bedeutenden Aktionäre und weitere Angaben zum Aktionariat befinden sich im Kapitel Mobimo am Kapitalmarkt ab der Seite 8 dieses Geschäftsberichts.

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

Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Kapital

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

Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

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

Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist bis zum 27. März 2020 ermächtigt, das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 816 623 voll liberierten Namenaktien zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Weg der Festübernahme oder in Teilbeträgen sind gestattet. Ausgabebetrag, Art der Einlagen, Bedingungen der Bezugsrechtsausübung, Zuweisung der ausgeschlossenen Bezugsrechte und Zeitpunkt der Dividendenberechtigung werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Über nicht ausgeübte Bezugsrechte entscheidet der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb Übertragungsbeschränkungen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann vom Verwaltungsrat zum Zweck des Erwerbs oder (z.B. im Fall einer Aktienplatzierung) der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber zum Zweck der Übernahme oder der Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft ausgeschlossen werden. Erwerb oder Übernahme sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung der Gesellschaft erlaubt.

Bedingtes Kapital

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

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

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

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

Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2018 CHF 154 476 200 und setzt sich aus 6 601 547 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 23.40 zusammen. Mit Ausnahme der von Mobimo gehaltenen eigenen Aktien hat jede im Aktienbuch der Gesellschaft mit Stimmrecht eingetragene Aktie an der Generalversammlung eine Stimme und ist jede Aktie (ob im Aktienbuch eingetragen oder nicht) dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien. Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

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

- › Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen; namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 mit Änderungen vom 30. April 1997 und dem Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bunds vom 14. Dezember 1962;
- › Wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird;
- › Wenn mit den erworbenen Aktien die Anzahl der vom Erwerber gehaltenen Aktien 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet. Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als Erwerber;
- › Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtanzahl der von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) gehaltenen Aktien ein Drittel der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschritten würde. Diese Begrenzung gilt mit Vorbehalt von Art. 653c Abs. 3 OR auch im Fall des Erwerbs von Namenaktien in Ausübung von Bezugs-, Options- und Wandelrechten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der erwähnten Grenzwerte werden bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch Abklärungen über deren Eigenschaft als Schweizer im Sinne des BewG vorgenommen. Kann die Qualifikation als Schweizer nicht bestätigt werden, erfolgt – sofern alle anderen Bedingungen erfüllt sind – die Eintragung ohne Stimmrecht in der Kategorie der Personen in Abklärung, solange der Grenzwert von einem Drittel aller Aktionäre nicht überschritten wird und kein anderes Risiko droht, wie beispielsweise eine Verschärfung der Praxis der Bewilligungsbehörde, dass die Gesellschaft mit der Eintragung des ausländischen Aktionärs nicht mehr den Nachweis der schweizerischen Beherrschung erbringen kann.

Per 31. Dezember 2018 sind 12,30% (davon 10,45% mit Stimmrecht und 1,85% ohne Stimmrecht) der Aktien durch Aktionäre eingetragen, die als Ausländer oder Personen in Abklärung (Eintragung ohne Stimmrecht) im Sinne der obigen Ausführungen qualifizieren.

Die Statuten enthalten keine Bestimmungen betreffend Nominee-Eintragungen. Der Verwaltungsrat hat im Reglement über die Führung des Aktienbuchs und die Anerkennung sowie Eintragung von Aktionären der Mobimo Holding AG folgende Grundsätze für Nominee-Eintragungen erlassen:

- › Ohne Offenlegung von Namen, Sitz/Adresse und Aktienbestand jener Aktionäre, für deren Rechnung der Nominee die Aktien hält, wird der Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von maximal 2% der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen.
- › Der entsprechende Nominee darf ohne Offenlegung von Name, Sitz/Adresse und Aktienbestand maximal 0,25% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals für denselben Erwerber als Aktien mit Stimmrecht eintragen lassen.
- › Der Nominee muss mit der Gesellschaft eine Vereinbarung abschliessen, die die Rechte und Pflichten genau regelt. Alle Nominee-Eintragungen dürfen in der Summe 10% der im

Handelsregister eingetragenen Aktien nicht übersteigen. Bei Überschreitung dieser 10%-Grenze nimmt die Gesellschaft keine weiteren Nominee-Eintragungen mehr vor. Per Bilanzstichtag beträgt der Prozentsatz der Nominee-Eintragungen 5,81% (davon 5,81% mit Stimmrecht). Im Übrigen gelten auch die erwähnten Einschränkungen (5%-Klausel und maximaler Anteil an ausländischen Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen).

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

Wandelanleihen und Optionen

Mobimo hat per 31. Dezember 2018 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital per 31.12.2014	180 282	6 216 606	29,00
Aktienkapital per 31.12.2015	180 327	6 218 170	29,00
Aktienkapital per 31.12.2016	180 327	6 218 170	29,00
Aktienkapital per 31.12.2017	180 327	6 218 170	29,00
Aktienkapital per 31.12.2018	154 476	6 601 547	23,40
Genehmigtes Kapital per 31.12.2014	33 093	1 141 150	29,00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2015	33 093	1 141 150	29,00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2016	34 800	1 200 000	29,00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2017	34 800	1 200 000	29,00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2018	19 109	816 623	23,40
Bedingtes Kapital per 31.12.2014	34 081	1 175 198	29,00
Bedingtes Kapital per 31.12.2015	34 035	1 173 634	29,00
Bedingtes Kapital per 31.12.2016	941	32 446	29,00
Bedingtes Kapital per 31.12.2017	941	32 446	29,00
Bedingtes Kapital per 31.12.2018	759	32 446	23,40

Im Jahr 2018 erfolgte eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie aus Reserven aus Kapitaleinlagen und durch Aktienkapitalherabsetzung. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 14 im Anhang zur Konzernrechnung (vgl. Seite 84 dieses Geschäftsberichts).

Verwaltungsrat

Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG umfasst per Bilanzstichtag sieben Mitglieder. Alle Mitglieder sind nicht exekutive Verwaltungsräte im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Mobimo Holding AG respektive zu einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe. An der

Generalversammlung 2019 kommt es zu Veränderungen im Gremium: Georges Theiler wird nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat antreten. Als Nachfolger wird Peter Schaub, jetziger Vizepräsident, vorgeschlagen. Verwaltungsratsmitglied Peter Barandun zieht sich nach vier Jahren aus dem Gremium zurück. Als neue Verwaltungsratsmitglieder zur Wahl antreten werden Bernadette Koch, Wirtschaftsprüferin und bis Mitte 2018 Partnerin der Ernst & Young AG, und der scheidende CEO, Dr. Christoph Caviezel.

Georges Theiler (CH) Präsident (bis April 2019)

Dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer
Jahrgang: 1949



Georges Theiler ist seit 2000 Mitglied des Verwaltungsrats und seit September 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG.

Peter Schaub (CH) Vizepräsident

Rechtsanwalt
Jahrgang: 1960



Peter Schaub ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG und seit 2015 Vizepräsident.

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

1976 Dipl. Betriebsingenieur, ETH Zürich

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Peter Barandun (CH)
(bis April 2019)

Executive MBA HSG
Jahrgang: 1964



Peter Barandun ist seit dem 26. März 2015 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

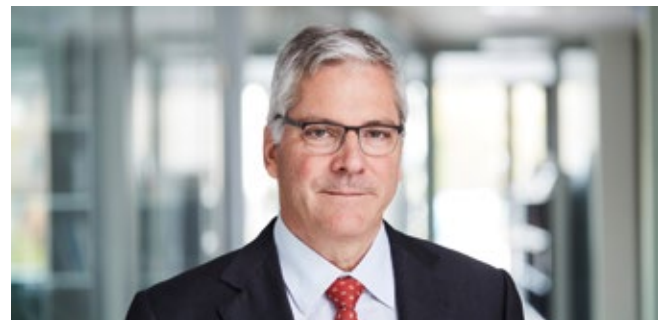
2008 Executive MBA, HSG St. Gallen

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Daniel Crausaz (CH)

Ingenieur EPFL, MBA
Jahrgang: 1957



Daniel Crausaz war von 1999 bis 2014 Mitglied des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA und ist seit dem 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

1990 MBA, HEC Lausanne
1982 Ingenieur, EPFL Lausanne

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Verwaltungsratspräsident der CIEL Electricité SA, Lausanne
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Zimal SA, Sion
- › Mitglied des Verwaltungsrats der BIFF Bureau d'Ingénieur Fenêtres et Façades SA, Lausanne
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Vertiqal AG, Zug
- › Mitglied des Verwaltungsrats der BG Bonnard & Gardel Holding SA, Lausanne
- › Delegierter der Agrifert SA, Lausanne

Brian Fischer (CH)

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte
Jahrgang: 1971



Brian Fischer ist seit 2008 als bankenunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten.

Beruflicher Werdegang

Seit 2001 Leiter der Sparte externe Vermögensverwalter,
 Bank Vontobel AG, Zürich
1997 – 2000 Steuer- und Rechtsberater,
 PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Keine weiteren Tätigkeiten
- › Keine weiteren Interessenbindungen

Bernard Guillelmon (CH/F)

Ingenieur EPFL, Master in Energie, MBA
Jahrgang: 1966



Von 2005 bis 2009 war Bernard Guillelmon Verwaltungsrat der LO Holding Lausanne-Ouchy SA. Er ist seit dem 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Verwaltungsratspräsident der BLS Cargo AG, Bern
- › Vizepräsident des Verwaltungsrats der JJM Holding, Lausanne
- › Vorstands- und Ausschussmitglied des Verbands öffentlicher Verkehr (VÖV), Bern
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Ralpin AG, Olten
- › Mitglied des Aufsichtsrats der Ermewa Holding, Paris
- › Vizepräsident des Steuerungsausschusses Direkter Verkehr, Bern

Wilhelm Hansen (CH)

Lic. rer. pol., Unternehmensberater
Jahrgang: 1953



Wilhelm Hansen ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Vizepräsident des Verwaltungsrats der Scobag Privatbank AG, Basel
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Psychiatrie Baselland, Liestal
- › Mitglied der Anlagekommission der Sammelstiftung Transparenta, Aesch

Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Mitglieder ausgeschieden.

Ehrenpräsidenten

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

Laurent Rivier ist Ehrenpräsident der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, bei der er von 2000 bis 2009 Verwaltungsratspräsident war.

In Anerkennung der Leistungen und Verdienste für die jeweiligen Unternehmen wurden Dr. Alfred Meili und Laurent Rivier zu Ehrenpräsidenten ernannt. Dieses Amt verleiht weder das Recht auf eine Mitgliedschaft im Verwaltungsrat noch irgendwelche Rechte und Pflichten eines Verwaltungsratsmitglieds, insbesondere auch keinen Anspruch auf ein Honorar oder eine andere Vergütung.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mobimo Holding AG hat mit sämtlichen Verwaltungsräten und Geschäftsleitungsmitgliedern eine spezielle Vereinbarung zur Vermeidung von Interessenkonflikten abgeschlossen. In diesen Vereinbarungen verpflichten sich die Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder:

- › ohne Zustimmung des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine Ämter bei anderen Immobiliengesellschaften einzugehen,
- › die Gesellschaft über allfällige Angebote zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften zu orientieren und der Gesellschaft ein Vorrecht einzuräumen, soweit entsprechende Angebote nicht vertraulich sind,
- › auf zusätzliche Vergütungen wie Vermittlungsprovisionen zu verzichten,
- › keine Aktien von Immobilien zu erwerben, mit Ausnahme von an der Börse gehandelten Aktien und von Übernahmen von Liegenschaften mittels Aktienerwerb.

Neben den oben aufgeführten Tätigkeiten üben die Mitglieder des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine weiteren Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien bedeutender schweizerischer und ausländischer Körperschaften bzw. in Anstalten und Stiftungen des privaten und öffentlichen Rechts aus und amten auch nicht in weiteren dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen. Sie üben auch keine weiteren amtlichen Funktionen und politischen Ämter aus.

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

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

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

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

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. Gegenwärtig umfasst der Verwaltungsrat sieben Mitglieder. Die Amtsdauer der Mitglieder endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind nach Ablauf der Amtsdauer sofort wieder wählbar.

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

Die Statuten sehen keine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Regelung über die Ernennung des unabhängigen Stimmrechtsvertreters vor.

Interne Organisation

Die Generalversammlung bestätigte 2018 Georges Theiler als Präsidenten des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat bestimmte Peter Schaub zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

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

Es finden in der Regel jeweils im ersten Quartal des Jahres drei, im dritten Quartal zwei und im vierten Quartal wiederum drei Verwaltungsratssitzungen statt. Die Präsenzsitzungen sind in der Regel halbtägig. Neben einer zweitägigen Strategiesitzung, der Verwaltungsratsreise und einem Innovationstag fanden im Jahr 2018 vier Sitzungen und vier Telefonkonferenzen statt. Der Verwaltungsrat war bis auf eine Ausnahme jeweils vollständig anwesend.

Der CEO, der CFO und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung nehmen zeitweise an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil, wobei der Verwaltungsrat immer zuerst ohne diese Personen tagt. Der Präsident entscheidet über den Beizug von Mitarbeitenden oder externen Beratern zur Behandlung spezifischer Themen.

Der Verwaltungsrat verfügt über drei Ausschüsse: das Immobilien-Committee (Immobilienausschuss, IC), das Audit and Risk Committee (Prüfungsausschuss, AC) und das Nomination and Compensation Committee (Vergütungsausschuss, NCC).

Der Zweck, die Aufgaben und Kompetenzen der Ausschüsse sind nachfolgend zusammengefasst.



Immobilien-Committee

Das Immobilien-Committee bezweckt die erfolgreiche Umsetzung der von ihm jährlich zu beschliessenden strategischen Investitions- und Devestitionsziele. Es ist zudem als oberstes Organ für die Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, IC und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf sind nachfolgend auf Seite 35 unter Kompetenzregelung zusammengefasst. Das IC setzt sich zum Ziel, ein möglichst breites Immobilien-Know-how in den Verwaltungsrat einzubringen durch:

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

Das IC erfüllt drei Funktionen, nämlich:

- > Entscheid über Immobilieneinkäufe und Devestitionen bei Liegenschaftstransaktionen 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 externen Liegenschaftenschätzungen.

Das IC trifft sich in der Regel sechs bis acht Mal jährlich. Der Vorsitzende des IC kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Im Jahr 2018 wurden insgesamt acht Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen beträgt drei Stunden. Über jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, das dem Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung zugestellt wird.

Audit and Risk Committee

Das Audit and Risk Committee erfüllt eine Aufsichtsfunktion. Es kann alle ihm zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendig erscheinenden Massnahmen beantragen und hat direkten Zugang zu allen Unterlagen, Mitarbeitenden und den Revisoren. Die Hauptaufgabe des AC ist es, den Verwaltungsrat durch Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen zu unterstützen.

Die vier Tätigkeitsbereiche des AC sind die Aufsicht über:

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

Das AC erfüllt die Erfordernisse des Risikomanagements im Auftrag des Verwaltungsrats. Einmal jährlich erstellt das Management für das AC ein Risikoinventar, das die wesentlichen Risiken nach Risikobereichen enthält. Pro Risiko werden Risk Owner, Auswirkungen und umgesetzte Massnahmen analysiert und nach den Kriterien Wahrscheinlichkeit, finanzielle Auswirkungen und Imageschaden bewertet. Sofern nötig, werden weitere Massnahmen definiert, um das beurteilte Risiko weiter zu bewirtschaften.

Das AC trifft sich jeweils quartalsweise und vor der Publikation der Halb- und Jahresabschlüsse. Der Vorsitzende des AC kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Im Jahr 2018 wurden insgesamt fünf Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen beträgt drei Stunden. Das AC kann je nach Bedarf Mitglieder der Geschäftsleitung, andere Mitarbeitende, externe Berater oder Revisoren an seine Sitzungen einladen oder sie auffordern, sich mit Mitgliedern oder Beratern des AC zu treffen. Über jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, das dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee ist ein vorbereitender Ausschuss für den Verwaltungsrat und hat gegenwärtig keine Entscheidungskompetenz. Es hat in Bezug auf die Vergütungen folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

- › Erstellung und Überprüfung der Vergütungspolitik, Überprüfung der Umsetzung der Vergütungspolitik und Unterbreiten von Vorschlägen und Empfehlungen zur Vergütungspolitik an den Verwaltungsrat,
- › Erstellung und Überprüfung von konkreten Vergütungsmodellen, Überprüfung der Umsetzung von Vergütungsmodellen und Unterbreiten von Vorschlägen und Empfehlungen zu konkreten Vergütungsmodellen an den Verwaltungsrat,
- › Vorbereitung aller relevanten Entscheide des Verwaltungsrats im Bereich der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und Unterbreitung von Vorschlägen an den Verwaltungsrat zur Art und Höhe der jährlichen Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive Vorbereitung des Vorschlags für den jeweils der Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreitenden maximalen Gesamtbetrag,
- › Prüfung des jährlichen Lohnbudgets der Gesellschaft sowie der Grundsätze der Auszahlung der variablen Vergütungen an die Mitarbeitenden ausserhalb der Geschäftsleitung,
- › Vorschlag zuhanden des Verwaltungsrats zur Genehmigung der Vergabe von Mandaten der Gesellschaft oder Tochtergesellschaften an Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und an nahestehende juristische und natürliche Personen.

Weiter hat der Verwaltungsrat dem NCC als beratendes respektive vorbereitendes Gremium im Bereich Personalwesen bezüglich der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung die Nachfolgeplanung, die Personalbeurteilung und die Aus- und Weiterbildung sowie die Auseinandersetzung mit allgemeinen personalpolitischen Fragestellungen übertragen.

Das NCC besteht aus mindestens drei Mitgliedern, welche von der Generalversammlung einzeln gewählt werden. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrats. Der Vorsitzende des NCC wird vom Verwaltungsrat vorgeschlagen. Die Amtsdauer der Mitglieder des NCC endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist das NCC nicht mehr vollständig besetzt bzw. unterschreitet es die Mindestanzahl von drei Mitgliedern, ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann der Vergütungsausschuss auch die Unterstützung unabhängiger Dritter beziehen und diese entschädigen.

Das NCC trifft sich mindestens zwei Mal jährlich im Zusammenhang mit den ihm obliegenden Aufgaben und Zuständigkeiten gemäss VegÜV und Statuten. In der Regel finden diese Sitzungen im ersten und letzten Quartal des Jahres statt. Der Vorsitzende des NCC kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Im Jahr 2018 wurden insgesamt elf Sitzungen und vier Telefonkonferenzen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen beträgt zwei Stunden. Über jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, das dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsleitung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten sind. In Ergänzung und Konkretisierung der unübertragbaren Aufgaben gemäss Art. 716a OR kommen dem Verwaltungsrat überdies folgende Aufgaben und Kompetenzen zu:

- › Festlegung der Konzernpolitik sowie der Geschäftspolitik der Konzerngesellschaften (wie Festlegung der Leitlinien für die strategische Ausrichtung des Konzerns und der Konzerngesellschaften/Portfolioansatz),
- › Entscheidungen über Investitionen oder Devestitionen der Gesellschaft oder einer Gruppengesellschaft über CHF 10 Mio.,
- › Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie,
- › Festlegung und Kontrolle der Finanz- und Investitionsbudgets der Konzerngesellschaften,
- › Grundsatzentscheide betreffend Wahl- und Abberufungsanträge von Verwaltungsratsmitgliedern und Revisionsstellen der Konzerngesellschaften sowie des Liegenschaftenschätzers,
- › Beschlüsse über die Gründung sowie den Erwerb und die Veräusserung von Konzern- oder Beteiligungsgesellschaften,
- › Initiierung von Geschäftsbeziehungen der Mobimo-Gruppe zu wichtigen Drittparteien,
- › Kontrolle der mit der Börsenkotierung durchzuführenden Massnahmen,

- › Festlegung der Corporate Identity,
- › Festlegung der Grundsätze im Rechnungswesen inklusive Konsolidierung aller Jahresrechnungen,
- › Genehmigung von Beteiligungs- und Optionsplänen.

Gestützt auf die Delegationsnorm von Art. 20 der Statuten (www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten) und im gesetzlich und statutarisch zulässigen Rahmen hat der Verwaltungsrat die operative Führung der Mobimo-Gruppe im Übrigen 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:

- › Geschäftsführung der Gesellschaft im Rahmen der Unternehmenspolitik, der Mittelfristplanung und der Jahresbudgets,
- › Vollzug der Beschlüsse des Verwaltungsrats,
- › Vorbereitung des Jahresbudgets,
- › Führung der Konzerngesellschaften auf Stufe Verwaltungsrat und/oder Geschäftsleitung unter Einhaltung der jeweiligen Kompetenzregelung und der lokalen Organisationsreglemente,
- › Mit der Kotierung anfallende Aufgaben und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, IC und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf von Liegenschaften ist bei der Mobimo Holding AG wie folgt geregelt: Die operativen Entscheidungen betreffend Liegenschaftstransaktionen bis zu einem Investitionsvolumen von CHF 10 Mio. sind vom Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Das Entscheidungsrecht betreffend Liegenschaftstransaktionen mit einer Gesamtsumme von über CHF 30 Mio. übt der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG aus, während für Entscheide betreffend Immobilien-transaktionen zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. der Immobilien-ausschuss zuständig ist.

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident hält regelmässig Koordinations- und Informationssitzungen mit dem CEO ab. Zudem nimmt der CEO üblicherweise an den Committee-Sitzungen teil. An den AG-Sitzungen nimmt üblicherweise auch der CFO teil.

Der Gesamtverwaltungsrat wird mit einem monatlichen Reporting über die aktuelle Entwicklung des Geschäftsverlaufs und vierteljährlich mittels Quartalsreport umfassend von der Geschäftsleitung über die Bereiche Finanzlage/Budgeterreicherung, Risiko, Projektfortschritt und geplante Aktivitäten der operativen und administrativen Bereiche sowie Personal orientiert. Die Informationen betreffen einerseits die Entwicklungen und Ereignisse seit dem letzten Management Report und andererseits erwartete Entwicklungen und geplante Aktivitäten. Die Geschäftsleitung nimmt an den Verwaltungsrats-sitzungen teil und erstattet zu traktandierten Themen Bericht bzw. steht für Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

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

Geschäftsleitung

Mitglieder der Geschäftsleitung

CEO Christoph Caviezel wird die Verantwortung für die operative Führung der Mobimo Holding AG im Frühjahr 2019 an Daniel Ducrey übergeben. Daniel Ducrey wird am 1. März 2019 in das Unternehmen eintreten und die CEO-Funktion am Tag nach der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2019 übernehmen.

Der langjährige CEO Christoph Caviezel wird den Aktionären der Mobimo Holding AG an der Generalversammlung zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

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

Dr. iur., Rechtsanwalt
Jahrgang: 1957



Christoph Caviezel ist seit 1. Oktober 2008 CEO der Mobimo-Gruppe und leitet direkt die Abteilungen Corporate Center und Einkauf und Devestition.

Verwaltungsratspräsidien innerhalb der Mobimo-Gruppe

Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real SA, Immobilien Invest Holding AG, Petit Mont-Riond SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Flonplex SA, Parking du Centre SA, Promisa SA, CC Management SA, Mobimo Zürich Nord AG, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

1988 Dr. iur., Universität Fribourg
1983 Anwaltspatent des Kantons Graubünden
1980 Lic. iur., Universität Fribourg

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Mitglied des Investment Committee der Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA), Zürich, bis Juni 2018
- › Bankrat der Graubündner Kantonalbank, Chur
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Crypto Real Estate AG, Zug

Daniel Ducrey (CH) CEO (ab April 2019)

Architekt FH
Jahrgang: 1964



Daniel Ducrey wird ab Anfang April 2019 CEO der Mobimo-Gruppe sein. Neben seiner Funktion als CEO führt er direkt die Abteilungen Corporate Center und Einkauf und Devestition.

Verwaltungsratspräsidien innerhalb der Mobimo-Gruppe (ab April 2019)

Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real SA, Immobilien Invest Holding AG, Petit Mont-Riond SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Flonplex SA, Parking du Centre SA, Promisa SA, CC Management SA, Mobimo Zürich Nord AG, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Thomas Stauber (CH)
Leiter Immobilien , stv. CEO (bis zum Sommer 2019)

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



Thomas Stauber ist seit November 2011 als Geschäftsleitungsmitglied für Mobimo tätig und baute den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte auf. Seit Juli 2014 leitet er die Abteilung Immobilien.

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

BSS&M Real Estate AG, Mobimo FM Service AG
(vormals FM Service & Dienstleistungs AG)

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Manuel Itten (CH)
CFO

Betriebsökonom FH
Jahrgang: 1965



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

Verwaltungsratspräsidien innerhalb der Mobimo-Gruppe

BSS&M Real Estate AG, Mobimo FM Service AG
(vormals FM Service & Dienstleistungs AG)

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

Mobimo AG, Mobimo Management AG, LO Holding Lausanne-
Ouchy SA, LO Immeubles SA, O4Real SA, Parking du Centre SA,
Flonplex SA, Promisa SA, CC Management SA, Mobimo Zürich
Nord AG, Petit Mond-Riond SA, Immobiliengesellschaft
Fadmatt AG

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Vinzenz Manser (CH)
Leiter Realisierung

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



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

Beruflicher Werdegang

2008 – 2017 Leiter Projektmanagement, Mobimo, Küsnacht
2002 – 2008 Projektmanager, Mobimo, Küsnacht
1999 – 2002 Gesamtprojektleiter, Mobag AG, Zürich
1994 – 1999 Bauleiter, Projektleiter, Gesamtprojektleiter für diverse grosse Bauprojekte, Caretta und Weidmann AG, Zürich
1993 – 1994 Planungsleiter und Bauleiter, Conarenco AG, Zürich
1990 – 1992 Bauleiter und Baukostencontroller, Emch und Berger Zürich AG, Zürich

Ausbildung

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

Marc Pointet (CH)
Leiter Suisse romande

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA HSG
Jahrgang: 1974



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

Beruflicher Werdegang

2006 – 2013 Teamleiter Projektmanagement, Mobimo, Küsnacht
2004 – 2006 Niederlassungsleiter, Karl Steiner AG, St. Moritz
2003 – 2004 Assistent des CEO, Karl Steiner AG, Zürich
2002 – 2003 Projektmitarbeiter, Credit Suisse, Zürich

Ausbildung

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

Marco Tondel (CH)
Leiter Akquisition und Entwicklung

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA ZHAW
Jahrgang: 1974



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

Beruflicher Werdegang

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.

Managementverträge

Es existieren keine Managementverträge mit Drittparteien. Zwischen den Gruppengesellschaften einerseits und der Mobimo Management AG und/oder der Mobimo FM Service AG (vormals FM Service & Dienstleistungs 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 Seite 43 dieses Geschäftsberichts aufgeführt.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist.

Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zur Übertragung von Namenaktien verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG). Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt, soweit die Aktionäre die zur Eintragung erforderlichen Informationen (siehe vorne) geliefert haben.

Geschäftsleitung					
CEO	CFO	Leiter Immobilien	Leiter Suisse romande	Leiter Akquisition und Entwicklung	Leiter Realisierung
Dr. Christoph Caviezel (bis April 2019) Daniel Ducrey (ab April 2019)	Manuel Itten	Thomas Stauber	Marc Pointet	Marco Tondel	Vinzenz Manser

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 Sinne des Verwaltungsrats zu stimmen, als gültig zur Stimmrechtsausübung. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, über die Online-Aktionärsplattform Sherpany elektronisch Unterlagen zur Generalversammlung zu beziehen oder Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu erteilen.

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

Statutarische Quoren

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

Einberufung der Generalversammlung

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

Die ordentliche Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, einberufen und einmal jährlich, innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, abgehalten. Der Verwaltungsrat kann jederzeit eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Ausserordentliche

Generalversammlungen sind durch den Verwaltungsrat aufgrund eines Generalversammlungsbeschlusses einzuberufen, auf Begehren der Revisionsstelle oder wenn einer oder mehrere Aktionäre, die zusammen mindestens 5% des Aktienkapitals vertreten, dies schriftlich und unter Angabe der Geschäfte für die Tagesordnung verlangen. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Überdies werden unter Beachtung derselben Frist an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre persönliche Einladungen verschickt. In der Einladung sind alle Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrats und allfälliger Aktionäre, die die Durchführung der Generalversammlung verlangt haben, anzugeben. Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist auf diese Auflegung und auf das Recht der Aktionäre hinzuweisen, die Zustellung dieser Unterlagen zu verlangen.

Traktandierung

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

Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Artikel 6 der Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat hat diese Kompetenz an das Audit and Risk Committee übertragen. Das AC hat nachfolgend alle Entscheidungen, die keine Auswirkungen auf eine börsenrechtliche Meldeschwelle haben oder Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung betreffen, an den CFO delegiert. Längstens 20 Tage vor und bis zum Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Vor der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2019 in Luzern bleibt das Aktienregister ab dem 25. März 2019 für Eintragungen geschlossen.

Vergütungsbericht

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

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Angebotspflicht

Die Gesellschaft hat im Zusammenhang mit dem BewG auf die Aufnahme einer statutarisch zulässigen Opting-out- oder Opting-up-Klausel verzichtet. Es gilt somit die gesetzliche Regelung nach Art. 135 FinfraG bezüglich der Pflicht zur Unterbreitung eines Angebots, das heisst, wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und damit zusammen mit den Papieren, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot für alle kotierten Aktien der Gesellschaft unterbreiten.

Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

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

Revisionshonorar und zusätzliche Honorare

Die Honorare der KPMG AG für Revisionsleistungen des Geschäftsjahrs 2018 betragen CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.). Sie beinhalten die Honorarvergütungen für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung, der statutarischen Einzelabschlüsse aller Tochtergesellschaften, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresabschlusses.

Als zusätzliche Honorare hat die KPMG AG im Berichtsjahr CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.) in Rechnung gestellt. Die zusätzlichen Honorare betreffen Steuerberatungsleistungen und Leistungen für die Durchführung einer Due Diligence.

Die Honorare des unabhängigen Liegenschaftenschätzers Jones Lang LaSalle AG für das Geschäftsjahr 2018 betragen CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.).

Informationsinstrumente der externen Revisionsstelle

Grundsätzlich finden jährlich zwei Sitzungen zwischen AC und Revisionsstelle statt, jeweils zum Jahres- und Halbjahresabschluss. Einmal jährlich findet eine Sitzung zwischen Verwaltungsratspräsident, Vorsitzenden des Audit and Risk Committee 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 offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz.

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

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

Im Weiteren untersteht die Gesellschaft der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 f. des Kotierungsreglements. Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf www.mobimo.ch unter Investoren > Ad-hoc-Mitteilungen und die Anmeldung zum Newsletter und zu den Ad-hoc-Mitteilungen auf www.mobimo.ch unter Investoren > Investoren-Service zu finden.

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

Kontakt

Mobimo Holding AG
Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7

Dr. Christoph Caviezel, CEO
Tel. +41 44 397 15 55
ir@mobimo.ch

Vergütungsbericht

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

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

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

Vergütung des Verwaltungsrats

Grundsätze

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

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung sowie auf einen Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats werden nach den gleichen Grundsätzen entschädigt. Das Vergütungsmodell der Mitglieder des Verwaltungsrats ist modular aufgebaut und berücksichtigt die effektiv wahrgenommenen Tätigkeiten und Funktionen der Mitglieder im

Verwaltungsrat. Die Vergütung wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats jeweils zuzüglich des Arbeitgeberanteils der Sozialabgaben entrichtet. Der Verwaltungsrat erhält keine auf kurzfristigen Erfolg ausgerichteten variablen Vergütungsanteile. Vielmehr wird er durch den teilweisen Bezug der Vergütung in gesperrten Aktien an den langfristigen Erfolg der Gesellschaft gebunden.

Neuregelung der Vergütungen ab der Generalversammlung 2019

Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 beschlossen, dass künftig 25% der Vergütung in Form von Aktien ausgerichtet wird. Die Anzahl der zugeteilten Aktien sowie der Zeitpunkt der Zuteilung und des Eigentumsübergangs werden durch den Verwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses genehmigt. Für die Bestimmung des Werts der Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Der Verwaltungsrat legt neu mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 eine Sperrfrist fest, die drei Jahre beträgt (bisher freiwilliger Bezug mit fünfjähriger Sperrfrist). Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt.

Genehmigung der Vergütung 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.

Vergütungsregelung Verwaltungsrat, gültig ab GV 2019

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

Modulare fixe Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung des Verwaltungsrats setzt sich entsprechend den Tätigkeiten aus verschiedenen Modulen zusammen. Sie bestehen aus einer fixen Basisvergütung sowie den fixen Zuschlägen für die weiteren ausgeübten Aufgaben und Funktionen. Als Basisentschädigung erhalten alle Mitglieder des Verwaltungsrats eine Vergütung von CHF 70 000 pro Jahr. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 die fixen Zuschläge deutlich zu senken und für die weiteren Tätigkeiten neu folgende Beträge auszurichten:

- Für die Tätigkeiten in einem Verwaltungsratsausschuss:
- › als Mitglied des Immobilienausschusses (IC) CHF 55 000 (bisher CHF 70 000),
 - › als Mitglied des Prüfungsausschusses (AC) CHF 35 000 (bisher CHF 50 000),
 - › als Mitglied des Vergütungsausschusses (NCC) CHF 15 000 (bisher CHF 20 000).

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

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

Vergütung der Geschäftsleitung

Grundsätze

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

Das Vergütungssystem soll sicherstellen, dass die Geschäftsleitung eine Vergütung erhält, die ihre Erfolge bei der Umsetzung der Strategie und ihren Beitrag an die Unternehmensperformance massgeblich berücksichtigt. Es beruht auf den drei in der nachfolgenden Darstellung beschriebenen Prinzipien:

Leistungsorientiert

- › Berechnung der variablen 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
- › Variable Vergütung, davon mindestens 50% in Form von gesperrten Aktien als Long-Term Incentive

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

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

Genehmigung durch die Generalversammlung

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

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

Im Fall der Nichtgenehmigung der Gesamtbeträge der Vergütung der Geschäftsleitung kann der Verwaltungsrat entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen oder eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und der Generalversammlung einen neuen Antrag für den erfolgsunabhängigen bzw. erfolgsabhängigen Gesamtbetrag vorlegen.

Fixe Vergütung Geschäftsleitung

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 der Geschäftsleitung

Die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung in einem Reglement. Obwohl die Statuten die maximale erfolgsabhängige Vergütung für jedes einzelne Geschäftsleitungsmitglied bei 150% seines erfolgsunabhängigen Bruttolohns erlauben, ist

diese Grenze in den heute geltenden Arbeitsverträgen bei 100% des erfolgsunabhängigen Bruttolohns fixiert. Mindestens 50% der variablen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft als Long-Term Incentive ausgerichtet. Die ausgegebenen Aktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren versehen.

Modell der Erfolgsbeteiligung

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

Der Verwaltungsrat hat, basierend auf der Unternehmensstrategie, als massgebende Erfolgszahl zur Berechnung der quantitativen Zielerreichung die Eigenkapitalrendite exklusive des Neubewertungserfolgs bestimmt.

Der Anspruch auf eine Vergütung aus quantitativer Zielerreichung setzt jedoch voraus, dass eine Eigenkapitalrendite ohne Neubewertungserfolg von mindestens 4,5% erzielt worden ist. Ab dem Erreichen dieser minimalen Eigenkapitalrendite steigt der Anspruch der Geschäftsleitungsmitglieder in einer vom Verwaltungsrat definierten Bandbreite linear an.

Der Verwaltungsrat kann diesen Teil der variablen Vergütung gemäss Reglement kürzen, wenn den Aktionären nicht auch mindestens eine Dividende/Kapitalrückzahlung im Umfang des Vorjahres ausgeschüttet wird.

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

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

Entrichtung der erfolgsabhängigen Vergütung

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

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

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

Die Gesellschaft hat Anspruch auf Rückzahlung aller variablen Vergütungen, die aufgrund einer Jahresrechnung ausgerichtet wurden, die infolge von strafrechtlichen Sachverhalten oder sonstigen Manipulationen nicht dem effektiven Resultat der Gesellschaft entsprechen. Der Rückzahlungsanspruch besteht im Umfang der entsprechenden Verfälschung.

Zusatzbetrag für die Vergütung an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder

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

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

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

Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen

Die unten stehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2018 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 2018 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

Verwaltungsrat

TCHF	Genehmigt		Geleistet		
	27.3.2018 – 2.4.2019	27.3.2018 – 31.12.2018 (9 Monate/pro rata)	27.3.2018 – 31.12.2018	28.3.2017 – 27.3.2018	28.3.2017 – 27.3.2018
Fixe Vergütung inkl. Aktien	1 300	975	946	1 300	943
Vergütung an nahestehende Personen	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Geschäftsleitung

TCHF	Genehmigt		Geleistet	
	1.1.2018 – 31.12.2018	1.1.2018 – 31.12.2018	1.1.2017 – 31.12.2017	1.1.2017 – 31.12.2017
Fixe Vergütung	3 100	2 988	2 850	2 722
Erfolgsabhängige Vergütung	3 100	910	2 850	1 537

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2018 gemäss VegüV

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

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

Vergütung an den Verwaltungsrat

Name, Funktion (TCHF)	Honorare, Löhne	Aktien	Sozial- leistungen	2018 Total	Honorare, Löhne	Aktien	Sozial- leistungen	2017 Total
Georges Theiler, Präsident VR	340	0	21	361	340	0	21	361
Brian Fischer, VR	170	0	12	182	170	0	12	182
Wilhelm Hansen, VR	140	0	9	149	109	31	9	149
Peter Schaub, VR	170	0	0	170	170	0	0	170
Daniel Crausaz, VR	120	0	0	120	120	0	2	122
Bernard Guillelmon, VR	120	0	9	129	120	0	9	129
Peter Barandun, VR	110	30	10	150	90	50	3	143
Total	1 170	30	61	1 261	1 119	81	56	1 256

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

An der Generalversammlung 2018 wurde kein Betrag mehr für zusätzliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehende Personen respektive Unternehmen beantragt.

Vergütung an die Geschäftsleitung

TCHF	2018 Total	2017 Total	2018 Christoph Caviezel, CEO	2017 Christoph Caviezel, CEO
Honorare, Löhne	2 410	2 198	703	703
Erfolgsbeteiligung in bar	418	715	123	229
Erfolgsbeteiligung in Aktien	420	717	123	229
Übrige Leistungen ¹	650	629	196	212
Total	3 898	4 259	1 145	1 373

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

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2018 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde durch die Generalversammlung vom 27. März 2018 eine fixe Vergütung von CHF 3,1 Mio. für die Geschäftsleitung genehmigt.

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

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

Es wurden im Geschäftsjahr 2018 keine Darlehen oder Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2018 bestanden keine derartigen Forderungen.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Wir haben den Vergütungsbericht vom 31. Dezember 2018 der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) im Abschnitt „Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2018 gemäss VegüV“ auf den Seiten 46 bis 47 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 7. Februar 2019

FINANZBERICHT

50	Konzernrechnung
108	Detailangaben zum Immobilienportfolio
118	Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung
124	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
130	Jahresrechnung der Mobimo Holding AG
137	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
140	EPRA-Performance-Kennzahlen

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2018	2017
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	4	114 124	111 014
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	62 162	199 650
Sonstige Erlöse		4 208	3 702
Umsatzerlöse		180 494	314 366
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	61 737	64 159
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	-19 772	-36 878
Erfolg aus Neubewertung		41 965	27 281
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	29 026	27 470
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4	-20 153	-16 875
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-55 956	-174 956
Direkter betrieblicher Aufwand		-76 109	-191 831
Aktivierete Eigenleistungen		6 640	6 887
Personalaufwand	16	-30 366	-25 351
Betriebsaufwand	20	-10 814	-10 871
Verwaltungsaufwand	21	-3 430	-2 962
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		137 405	144 988
Abschreibungen	24	-1 738	-1 685
Amortisationen und Wertminderungen	25	-2 038	-1 006
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		133 629	142 298
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		3 069	2 192
Finanzertrag		2 162	2 974
Finanzaufwand		-29 168	-31 536
Finanzergebnis	10	-27 007	-28 562
Gewinn vor Steuern (EBT)		109 692	115 927
Steueraufwand	19	-19 400	-24 436
Gewinn		90 291	91 492
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		90 623	91 650
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		-332	-158
EBITDA exkl. Neubewertung		95 440	117 708
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		91 664	115 017
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		67 727	88 646
Gewinn je Aktie in CHF	32	14.26	14.74
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	32	14.26	14.74

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	2018	2017
Gewinn		90 291	91 492
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		1 599	3 440
Gewinn Finanzinstrumente für Hedge Accounting	11	3 504	4 258
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge	11	152	155
Steuereffekte	11/19	-2 057	-973
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		274	29
Neubewertung Personalvorsorge	17	338	36
Steuereffekte	19	-64	-7
Sonstiges Ergebnis		1 873	3 470
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		1 873	3 470
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	0
Gesamtergebnis		92 164	94 961
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		92 496	95 119
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		-332	-158

Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2018	31.12.2017
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	13	153 556	87 103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22	34 842	73 749
Finanzanlagen	27	0	150 000
Forderungen aus Ertragssteuern		13 025	13 089
Sonstige Forderungen	23	15 339	24 546
Vertragsvermögenswerte	8	17 450	0
Promotion (Liegenschaften)	9	194 861	201 845
Aktive Rechnungsabgrenzung		4 663	2 565
Total Umlaufvermögen		433 737	552 897
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
> Geschäftsliegenschaften	5	1 208 030	1 367 490
> Wohnliegenschaften	5	1 097 140	730 650
> Entwicklungsliegenschaften	5	144 140	118 960
> Anlageliegenschaften im Bau	5	420 760	366 660
Sachanlagen			
> Selbst genutzte Liegenschaften	24	13 738	13 454
> Übrige Sachanlagen	24	6 227	5 889
Immaterielle Anlagen	25	7 749	8 069
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	26	29 287	27 968
Finanzanlagen	27	2 701	1 849
Latente Steuerguthaben	19	1 664	1 811
Total Anlagevermögen		2 931 437	2 642 799
Total Aktiven		3 365 174	3 195 695

TCHF	Erläuterungen	31.12.2018	31.12.2017
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	87 848	204 421
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		17 531	29 604
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		9 678	10 433
Derivative Finanzinstrumente	11/15	162	22
Sonstige Verbindlichkeiten	28	4 376	5 055
Vertragsverbindlichkeiten	8	5 126	0
Käuferanzahlungen		505	1 923
Passive Rechnungsabgrenzung	29	40 716	37 034
Total kurzfristiges Fremdkapital		165 943	288 492
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	1 452 840	1 308 407
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	8 477	6 053
Derivative Finanzinstrumente	11/15	27 192	32 758
Latente Steuerverbindlichkeiten	19	197 213	160 878
Total langfristiges Fremdkapital		1 685 722	1 508 095
Total Fremdkapital		1 851 664	1 796 588
Eigenkapital			
Aktienkapital	14	154 476	180 327
Eigene Aktien		-1 216	-133
Kapitalreserven		202 611	145 390
Gewinnreserven		1 151 315	1 058 352
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		1 507 185	1 383 935
Nicht beherrschende Anteile		6 324	15 172
Total Eigenkapital		1 513 509	1 399 108
Total Passiven		3 365 174	3 195 695

Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	2018	2017
Gewinn vor Steuern		109 692	115 927
Neubewertung Anlagelienschaften netto	5	-41 965	-27 281
Aktienbasierte Vergütungen	18	450	799
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		2 449	2 314
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	25	2 038	1 006
Gewinn aus Verkauf Anlagelienschaften	6	-29 026	-27 470
Gewinn aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		0	-20
Verlust aus Verkauf/Abgang immaterieller Anlagen		0	1
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-3 069	-2 192
Finanzergebnis	10	27 007	28 562
Veränderungen			
> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		23 975	-60 223
> Vertragsvermögenswerte		22 388	0
> Promotion (Liegenschaften)		3 569	103 630
> Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		10 292	1 106
> Personalvorsorgeverbindlichkeiten		2 762	-1 074
> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1 841	-3 727
> Vertragsverbindlichkeiten		565	0
> Käuferanzahlungen		610	-9 275
> Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		1 349	-4 649
Bezahlte Ertragssteuern		-26 880	-38 842
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash Flow)		104 364	78 593
Investitionen in Finanzanlagen	27	-400	-150 000
Investitionen in Anlagelienschaften	5	-216 028	-183 428
Investitionen in Sachanlagen	24	-2 360	-3 475
Investitionen in immaterielle Anlagen	25	-1 717	-2 802
Devestition Finanzanlagen	27	150 000	117
Devestition Sachanlagen		0	20
Devestition Anlagelienschaften abzüglich Verkaufskosten	5	176 743	123 842
Devestition Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		200	100
Erhaltene Dividenden		1 893	1 690
Erhaltene Zinsen		25	41
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		108 354	-213 895
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	11	173 274	278 591
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	11	-212 615	-133 836
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen		-19	0
Nennwertrückzahlung	14	-34 812	0
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14	-27 352	-62 174
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen	33	-8 200	0
Erwerb eigener Aktien	14	-1 856	-745
Bezahlte Zinsen		-34 685	-33 300
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-146 265	48 536
Veränderung flüssige Mittel		66 453	-86 766
Flüssige Mittel Anfang Periode		87 103	173 869
Flüssige Mittel Ende Periode		153 556	87 103

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläut.	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Hedgingreserve	Übrige Gewinnreserven	Total Gewinnreserven	Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigenkapital
Bestand 1.1.2017		180 327	-446	207 466	-24 500	988 090	963 589	1 350 936	15 331	1 366 267
Gewinn						91 650	91 650	91 650	-158	91 492
Cashflow Hedges:	11									
> Marktwertänderungen					4 258		4 258	4 258		4 258
> Transfer in die Erfolgsrechnung					155		155	155		155
> Steuereffekte					-973		-973	-973		-973
Personalvorsorge:	17									
> Neubewertung						36	36	36		36
> Steuereffekt						-7	-7	-7		-7
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	3 440	29	3 470	3 470	0	3 470
Gesamtergebnis		0	0	0	3 440	91 679	95 119	95 119	-158	94 961
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14			-62 174				-62 174		-62 174
Aktienbasierte Vergütungen:	18									
> VR und Management			1 057	98		-357	-357	799		799
Erwerb eigener Aktien			-745					-745		-745
Bestand 31.12.2017		180 327	-133	145 390	-21 060	1 079 412	1 058 352	1 383 935	15 172	1 399 108
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze						1 067	1 067	1 067	0	1 067
Bestand 1.1.2018		180 327	-133	145 390	-21 060	1 080 478	1 059 418	1 385 002	15 172	1 400 174
Gewinn						90 623	90 623	90 623	-332	90 291
Cashflow Hedges:	11									
> Marktwertänderungen					3 504		3 504	3 504		3 504
> Transfer in die Erfolgsrechnung					152		152	152		152
> Steuereffekte					-2 057		-2 057	-2 057		-2 057
Personalvorsorge:	17									
> Neubewertung						338	338	338		338
> Steuereffekt						-64	-64	-64		-64
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	1 599	274	1 873	1 873	0	1 873
Gesamtergebnis		0	0	0	1 599	90 897	92 496	92 496	-332	92 164
Nennwertrückzahlung		-34 822	10					-34 812		-34 812
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14			-27 352				-27 352		-27 352
Aktienbasierte Vergütungen:	14/18									
> Kapitalerhöhung	14	8 971		84 570				93 541		93 541
> VR und Management	18		764	3		-316	-316	450		450
Erwerb eigener Aktien			-1 856					-1 856		-1 856
Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	33					-284	-284	-284	-8 516	-8 800
Bestand 31.12.2018		154 476	-1 216	202 611	-19 461	1 170 776	1 151 315	1 507 185	6 324	1 513 509

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

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

2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung Allgemeines

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

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

Mobimo hat im August 2018 sämtliche Aktien der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG übernommen. Der Kaufpreis unter Berücksichtigung der Transaktionskosten betrug CHF 181,2 Mio. Mit dem Kauf der Gesellschaft wurden Liegenschaften im Wert von CHF 288,4 Mio., sonstige Vermögenswerte/Verbindlichkeiten im Betrage von CHF 2,1 Mio. und Hypotheken im Umfang von CHF 67,8 Mio. übernommen. Der Verkauf der Gesellschaft führt zu keiner Besteuerung bei den Verkäufern aufgrund eines Verkaufes von Liegenschaften. Die mutmasslichen Steuerfolgen im Betrage

von CHF 41,5 Mio. werden aufgeschoben, das heisst, es erfolgt erst eine Besteuerung, wenn Mobimo die von der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG gehaltenen Liegenschaften veräussert. Bei der Bestimmung des Kaufpreises wurde diese aufgeschobene Steuerschuld entsprechend berücksichtigt.

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

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

von IAS 12.15(b) auf die vorliegende Transaktion seitens des IASB nicht so gewollt waren, aber eine Überarbeitung des Standards derzeit keine Priorität hat.

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

Die Konsolidierung erfolgt aufgrund geprüfter und nach einheitlichen Richtlinien erstellter Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember. Alle Beträge sind in der Konzernrechnung, falls nicht anders deklariert, in Tausend Schweizer Franken (TCHF) ausgewiesen. Durch Rundungen können Summen bzw. Totale aufgelisteter Einzelpositionen grösser oder kleiner als 100% sein.

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

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

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung

Die Erstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit IFRS verlangt vom Management Schätzungen und Annahmen sowie eine Ermessensausübung bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze. Dies hat einen Einfluss auf die ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf Erfahrungen aus der

Vergangenheit sowie auf verschiedenen anderen Faktoren, die unter den aktuellen Umständen plausibel erscheinen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Schätzungen und Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr entsprechend angepasst.

Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, sind in den folgenden relevanten Erläuterungen im Anhang detailliert beschrieben:

- › Fair Value der Anlageliegenschaften, Seite 68 ff,
- › Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen und der Verkaufserlöse sowie der Gesamtkosten von Promotionen, Seite 76,
- › Ertragssteuern, Seite 95.

Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2018 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › IFRS 9 – Finanzinstrumente,
- › IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden und damit zusammenhängende Klarstellung,
- › Änderungen zu IFRS 2 – Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung,
- › Änderungen zu IAS 40 – Klassifizierung unfertiggestellter Immobilien,
- › Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2014 – 2016,
- › IFRIC 22 – Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen.

Die Neuerungen hatten mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 bzw. IFRS 15 keine Auswirkungen auf die Jahresrechnung.

Erstmalige Anwendung von IFRS 9

Mobimo wendet seit dem 1. Januar 2018 IFRS 9 «Finanzinstrumente» an. Der Standard umfasst neue Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, zur Erfassung von Wertminderungen und zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

IFRS 9 enthält drei Klassifizierungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: «zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet», «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet» und «erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet». IFRS 9 ersetzt somit die bisher unter IAS 39 angewendeten Kategorien «bis zur Endfälligkeit gehalten», «Darlehen und Forderungen» sowie «zur Veräusserung verfügbar». Die Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt unter IFRS 9 basierend auf dem Geschäftsmodell des Unternehmens zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte sowie auf den Eigenschaften von

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Allgemeine Informationen

deren vertraglichen Zahlungsströmen. Zudem verlangt IFRS 9, dass bisher zum Anschaffungswert bilanzierte, nicht konsolidierte Beteiligungen neu zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Vorschriften von IFRS 9 zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten weichen demgegenüber nur geringfügig von den bisherigen Bestimmungen von IAS 39 ab.

Die neuen Vorschriften wirken sich wie folgt auf die Berichterstattung von Mobimo aus:

- › Die unter IAS 39 als «Darlehen und Forderungen» klassifizierten finanziellen Vermögenswerte werden unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte» geführt.
- › Die unter IAS 39 als «zu Handelszwecken gehaltene Finanzanlagen» klassifizierten finanziellen Vermögenswerte werden unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte» geführt.
- › Die unter IAS 39 als «zur Veräusserung gehaltenen finanziellen Vermögenswerte» klassifizierten nicht konsolidierten Beteiligungen werden neu in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte» geführt. Aufgrund der Umklassifizierung wurde die Differenz zwischen dem bisherigen Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von CHF 0,4 Mio. per 1. Januar 2018 in den Gewinnreserven erfasst. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.
- › Die unter IAS 39 als «zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten» klassifizierten finanziellen Verbindlichkeiten werden unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten» geführt.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

IFRS 9 ersetzt das «Incurred loss»-Modell in IAS 39 mit dem «Expected credit loss»-Modell. Das neue Wertminderungsmodell findet Anwendung für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, sowie für Vertragsvermögenswerte, nicht jedoch für Investitionen in Eigenkapitalinstrumente. Unter Anwendung von IFRS 9 werden Kreditverluste tendenziell früher erfasst als unter IAS 39. Aufgrund der Charakteristik der von Mobimo gehaltenen finanziellen Vermögenswerte hatte diese Änderung keinen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der im Zeitpunkt der Erstanwendung erforderlichen Wertberichtigungen.

Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Mobimo hat sich dafür entschieden, auf das neue Hedge-Accounting-Modell nach IFRS 9 umzustellen. Demnach hat Mobimo sicherzustellen, dass die Sicherungsbeziehungen mit den Zielsetzungen und Strategien des Risikomanagements in Einklang stehen, und muss künftig insbesondere eine qualitative und vorausschauende Beurteilung der Wirksamkeit der Absicherung vornehmen. Alle per 31. Dezember 2017 unter IAS 39 designierten Sicherungsbeziehungen erfüllen per 1. Januar 2018 die Anforderungen zur Anwendung von

Hedge Accounting unter IFRS 9 und wurden dementsprechend als fortlaufende Sicherungsbeziehungen betrachtet. Aus der Erstanwendung von IFRS 9 resultierten demnach keine Effekte.

Erstmalige Anwendung von IFRS 15

Mit IFRS 15 wurde ein neuer konzeptioneller Ansatz eingeführt, nach dem Umsatz zu erfassen ist, wenn der Kunde Kontrolle über ein Produkt oder eine Dienstleistung erlangt (statt wie in der Vergangenheit auf den Übergang von Risiken und Chancen abzustellen). Dabei unterscheidet IFRS 15 zwischen Umsatzerfassung zu einem Zeitpunkt und Umsatzerfassung über einen Zeitraum. Im Hinblick auf die Einführung von IFRS 15 hat Mobimo die Verträge mit Kunden bezüglich Art, Höhe, Zeitpunkt und Unsicherheit und von Erlösen und Zahlungsströmen analysiert und die nachfolgend beschriebenen Kategorien identifiziert. Die Erlöse aus Verträgen mit Kunden der einzelnen Kategorien werden in der Regel gemäss der Beschreibung in den nachfolgenden Abschnitten erfasst und in den Erläuterungen auch entsprechend ausgewiesen. Dabei unterscheidet sich die Art der Umsatzerfassung gemäss IFRS 15 wie untenstehend erläutert insbesondere beim Verkauf von Stockwerkeigentum. Mobimo hat für die Erstanwendung von IFRS 15 die Verwendung der Methode des kumulierten Effekts («Cumulative effect method») gewählt, wonach ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung lediglich jene Verträge nach IFRS 15 zu bilanzieren sind, die vor dem Erstanwendungszeitpunkt noch nicht erfüllt waren. Mobimo verzichtet dementsprechend darauf, die Bestimmungen von IFRS 15 vollständig auf die dargestellten Vergleichsperioden anzuwenden, und erfasst die aus der Erstanwendung resultierenden Anpassungsbeträge per 1. Januar 2018 kumuliert in den Gewinnreserven.

Änderungen des Ausweises/neue Erlöskategorien

Bis anhin hat Mobimo in der Erfolgsrechnung den «Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen» ausgewiesen. Neu heisst die entsprechende Position «Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)». Diese Position wurde in den Erläuterungen aufgeteilt in einen Ertrag aus Lieferungen einer Immobilie, der in der Position «Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)» gezeigt wurde, und in reine Entwicklungsdienstleistungen, die im «Ertrag aus Entwicklungsdienstleistungen» gezeigt wurden. Dies bedeutete, dass der Ertrag bei einer Entwicklung für einen Investor je nach Leistung und Ausgestaltung der Verträge entweder in der einen oder anderen Position oder aufgeteilt auf beide Positionen gezeigt wurde. Basierend auf der oben erwähnten Analyse werden alle Erträge aus dem Geschäftsbereich Entwicklung Dritte als «Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)» gezeigt, während der «Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)» neu vor allem den Verkauf von Stockwerkeigentum umfasst. Korrespondierend werden die entsprechenden Aufwände geführt. Nach Auffassung von Mobimo bildet diese neue Aufteilung die betriebswirtschaftliche Sicht besser ab als die frühere Unterteilung nach IAS 18 mit der Unterscheidung Erlöse aus Entwicklungsdienstleistungen bzw. Erlöse aus Verkäufen von Promotion (Liegenschaften). Die Vorjahreszahlen wurden an die neuen Erlöskategoriendefinitionen angepasst.

Die Erlöskategorien ergeben sich daher im Detail wie folgt:

Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)

Art der Leistung

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.

Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. wesentliche Zahlungsbedingungen

Die Erlöserfassung bei Entwicklungen für Dritte ist von den vertraglich vereinbarten Leistungen und Bedingungen abhängig. Bei solchen Aufträgen sind die verschiedenen Leistungskomponenten zu analysieren und zu beurteilen, ob die einzelnen Komponenten (z.B. Landverkauf und Baubetreuung bzw. Projektausführung) alleine eine Leistung an den Käufer darstellen oder ob sie zusammengefasst werden müssen. Falls die Leistungskomponenten zusammengefasst werden, erfolgt die Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC). Der Leistungsfortschritt wird im Normalfall basierend auf dem Projektfortschritt ermittelt. Dieser basiert auf der Einschätzung des Projektleiters und des Managements und wird plausibilisiert und überprüft durch den Vergleich zwischen bereits angefallenen und zukünftig anfallenden Kosten unter Berücksichtigung der Abgrenzungen für bereits erhaltene, jedoch durch die Gegenpartei noch nicht fakturierte Leistungen. Bei Aufteilung der Leistungskomponenten mit Landverkauf und separater Dienstleistung erfolgt die Umsatzerfassung des Landverkaufs zeitpunktbezogen. Für die Dienstleistungen erfolgt die Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC). Die Zahlungen erfolgen nach den vertraglichen Abmachungen.

Auswirkung der Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze

Durch die Anwendung von IFRS 15 ergeben sich im Vergleich zu den Vorschriften von IAS 18 i.V.m. IAS 11 keine wesentlichen Anpassungen bei der Umsatzerfassung.

Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Art der Leistung

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.

Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. wesentliche Zahlungsbedingungen

Beim Ertrag aus Verkauf von Stockwerkeigentum beginnt ab Zeitpunkt der Beurkundung der Stockwerkeinheit die Umsatzerfassung für die entsprechende Einheit. Mobimo ist es ab dem Zeitpunkt der Beurkundung nicht mehr möglich, dem Käufer eine andere Wohnung zur Verfügung zu stellen, ohne den laufenden Vertrag zu brechen. Ebenfalls erfüllt der beurkundete Kaufvertrag das Kriterium eines durchsetzbaren Vergütungsanspruchs für bereits geleistete Arbeiten. Deshalb ist bei Stockwerkeinheiten, für die ein beurkundeter Kaufvertrag besteht, Umsatz im Rahmen des Fortschrittsgrads zu verbuchen, wenn hinreichende Kenntnisse vorliegen, dass der Vertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen der Vereinbarung mit dem Käufer beidseitig erfüllt wird. Bei Beurkundung sind in der Regel 20% des Kaufpreises durch den Käufer geschuldet. Im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung liegt der Fortschrittsgrad in der Regel bei 100% und der ausstehende Kaufpreis ist geschuldet.

Auswirkung der Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze/ Effekt der Erstanwendung

Durch Anwendung von IFRS 15 wird neu ab dem Zeitpunkt der Beurkundung Umsatz gelegt, während nach IAS 18 erst bei Eigentumsübertragung Umsätze erfasst wurden. Bis zum Zeitpunkt der Beurkundung werden die aufgelaufenen Kosten unter Promotionen (Liegenschaften) nach IAS 2 aktiviert. Nach Beurkundung werden diese aufgelaufenen Kosten gemäss Fortschrittsgrad im Aufwand erfasst. Je nach Fortschritts- bzw. Finanzierungsgrad des Verkaufs und der erfolgten Rechnungsstellung wird eine Vertragsverbindlichkeit (Anzahlungen Kunde höher als Fortschrittsgrad), ein Vertragsvermögenswert (Fortschrittsgrad höher als Anzahlungen Kunde) oder eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen (Anspruch Mobimo einzig vom zeitlichen Ablauf abhängig und Fortschrittsgrad höher als Anzahlung Kunde) ausgewiesen. Vor der Anwendung von IFRS 15 wurden die aufgelaufenen Kosten bis zur Eigentumsübertragung aktiviert und dann vollständig im Aufwand erfasst. Erlöse aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum werden somit in der Regel nach IFRS 15 früher erfasst. Der aus der abweichenden Behandlung dieser Verträge (Verkauf von Stockwerkeigentum) resultierende Effekt der Erstanwendung im Eigenkapital per 1. Januar 2018 beläuft sich auf CHF 0,7 Mio. (fünf Wohnungen, die per 1. Januar 2018 beurkundet, jedoch noch nicht zu Eigentum übertragen worden waren).

Sonstige Erlöse

Art der Leistung

Unter den sonstigen Erlösen werden alle Erlöse gezeigt, die nicht in den oben stehenden Positionen zusammengefasst werden können. Darunter fallen z.B. Erlöse aus Leistungen, die den Mietern erbracht werden, jedoch nicht im direkten Zusammenhang mit der Vermietung der Liegenschaften stehen (z.B. Facility Management).

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Allgemeine Informationen

Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. wesentliche Zahlungsbedingungen

Die Umsatzerfassung erfolgt je nach vertraglicher Ausgestaltung zeitpunkt- bzw. zeitraumbezogen. Die Zahlungsbedingungen hängen von den vertraglichen Abmachungen ab (in der Regel Zahlungsziele unter 90 Tagen).

Auswirkung der Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze

IFRS 15 hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Umsatzerfassung bei den sonstigen Erlösen.

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

Die Erfassung des Ertrags aus Vermietung Liegenschaften fällt nicht unter die Bestimmungen von IFRS 15, sondern unter die Bestimmungen von IAS 17. Somit hat IFRS 15 keinen Einfluss auf die Umsatzerfassung beim Ertrag aus Vermietung Liegenschaften.

Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 bzw. IFRS 15

Die folgende Tabelle zeigt die Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 bzw. IFRS 15, die per 1. Januar 2018 in der Bilanz erfasst worden sind:

TCHF	31.12.2017	Anwendung von IFRS 9	Anwendung von IFRS 15	1.1.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73 749	0	-63 127	10 622
Vertragsvermögenswerte	0	0	67 172	67 172
Promotion (Liegenschaften)	201 845	0	-3 502	198 343
Aktive Rechnungsabgrenzung	2 565	0	1 236	3 801
Total Umlaufvermögen	552 897	0	1 779	554 675
Finanzanlagen	1 849	385	0	2 233
Total Anlagevermögen	2 642 799	385	0	2 643 183
Total Aktiven	3 195 695	385	1 779	3 197 859
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29 604	0	-2 934	26 670
Vertragsverbindlichkeiten	0	0	4 561	4 561
Käuferanzahlungen	1 923	0	-686	1 237
Total kurzfristiges Fremdkapital	288 492	0	941	289 433
Latente Steuerverbindlichkeiten	160 878	0	156	161 033
Total langfristiges Fremdkapital	1 508 095	0	156	1 508 251
Total Fremdkapital	1 796 588	0	1 097	1 797 685
Gewinnreserven	1 058 352	385	682	1 059 418
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	1 383 935	385	682	1 385 002
Total Eigenkapital	1 399 108	385	682	1 400 174
Total Passiven	3 195 695	385	1 779	3 197 859

Die folgenden Tabellen zeigen, wie sich die Anwendung von IFRS 15 auf die Konzernrechnung ausgewirkt hat und wie die Konzernrechnung ohne Anwendung von IFRS 15 (d.h. unter Anwendung von IAS 11 und IAS 18) aussehen würde.

Einfluss auf die Erfolgs- und Gesamtergebnisrechnung

TCHF	2018	Anpassungen	2018 ohne Anwendung von IFRS 15
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	62 162	2 360	64 522
Umsatzerlöse	180 494	2 360	182 854
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-55 956	-1 956	-57 912
Direkter betrieblicher Aufwand	-76 109	-1 956	-78 065
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	137 405	404	137 809
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	133 629	404	134 034
Gewinn vor Steuern (EBT)	109 692	404	110 096
Steueraufwand	-19 400	-75	-19 476
Gewinn	90 291	329	90 620
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	90 623	329	90 952
Gesamtergebnis	92 164	329	92 494
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	92 496	329	92 826

Bei allen fünf Wohnungen, die per Ende des letzten Jahres beurkundet, jedoch noch nicht zu Eigentum übertragen worden waren und deren Erfolg daher durch die Erstanwendung von IFRS 15 im Eigenkapital per 1. Januar 2018 verbucht worden war, erfolgte die Eigentumsübertragung im Geschäftsjahr 2018. Die Umsatzerfassung ohne IFRS 15 wäre somit für diese Wohnungen im Geschäftsjahr 2018 erfolgt. Bei zwei weiteren Wohnungen und vier Parkplätzen, die im Geschäftsjahr 2018 beurkundet und nach IFRS 15 bereits im Umsatz erfasst wurden, wäre ohne IFRS 15 die Umsatzlegung noch nicht erfolgt.

Einfluss auf die Bilanz

TCHF	31.12. 2018	Anpassungen	31.12.2018 ohne Anwendung von IFRS 15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34 842	12 994	47 836
Vertragsvermögenswerte	17 450	-17 450	0
Promotion (Liegenschaften)	194 861	1 547	196 408
Total Umlaufvermögen	433 737	-2 909	430 828
Total Aktiven	3 365 174	-2 909	3 362 264
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17 531	2 254	19 786
Vertragsverbindlichkeiten	5 126	-5 126	0
Käuferanzahlungen	505	396	901
Total kurzfristiges Fremdkapital	165 943	-2 476	163 467
Latente Steuerverbindlichkeiten	197 213	-81	197 133
Total langfristiges Fremdkapital	1 685 722	-81	1 685 641
Total Fremdkapital	1 851 664	-2 557	1 849 108
Gewinnreserven	1 151 315	-353	1 150 962
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	1 507 185	-353	1 506 832
Total Eigenkapital	1 513 509	-353	1 513 157
Total Passiven	3 365 174	-2 909	3 362 264

Einfluss auf die Geldflussrechnung

Der Geldfluss von Mobimo hat sich aufgrund der Einführung von IFRS 15 nicht verändert. Jedoch ergibt sich in der Geldflussrechnung eine Verschiebung zwischen dem Gewinn vor Steuern (CHF 0,4 Mio.) und der Veränderung von verschiedenen Positionen im Nettoumlaufvermögen (CHF 0,4 Mio.).

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	
IFRS 16	Leasingverhältnisse	*	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IAS 28	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IFRSs 2015–2017	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2015–2017	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2019
Änderungen zu IFRS-Standards	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	**	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
Änderungen zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	**	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	**	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020

* Die Auswirkungen wurden durch Mobimo analysiert. Vergleiche untenstehende Erläuterung zum einzelnen Standard.

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

IFRS 16 – Leasingverhältnisse

Durch IFRS 16 wird der bisherige Standard zu Leasingverhältnissen, IAS 17, abgelöst. Dadurch ändert sich die Behandlung von Leasingverhältnissen. Neu werden beim Leasingnehmer Leasingverhältnisse in Form von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in der Bilanz erfasst, sofern es sich nicht um kurzfristige Verträge unter zwölf Monaten oder um ein Leasinggut mit geringem Wert handelt. Beim Leasinggeber sind die Vorschriften in IFRS 16 ähnlich zu den Vorschriften in IAS 17, wodurch die Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder operatives Leasing behandelt werden.

Basierend auf dem Geschäftsmodell tritt Mobimo vor allem als Leasinggeberin auf. Bei den Geschäften, bei denen Mobimo als Leasingnehmerin auftritt, hat Mobimo die bestehenden Miet-/Leasingverträge analysiert und verfügt in folgenden Bereichen über Verträge, die nach IFRS 16 als Leasingverträge gelten und künftig bilanziert werden müssen: Verträge im Baurecht als Baurechtnehmer sowie längerfristige Mieten von Räumlichkeiten, Fahrzeugen und Büromaschinen. Die aus solchen Verträgen zukünftig anfallenden Miet- bzw. Leasingzahlungen sind in Erläuterung 31 ersichtlich.

Mobimo wird die Erstanwendung von IFRS 16 per 1. Januar 2019 unter Verwendung der modifizierten retrospektiven Methode («Modified retrospective approach») vornehmen. Dementsprechend wird auf ein vollständiges Restatement der Vergleichsperioden verzichtet und werden die aus der Erstanwendung resultierenden Anpassungsbeträge per Zeitpunkt der Erstanwendung erfasst.

Mobimo wird per 1. Januar 2019 Vermögenswerte aus einem Nutzungsrecht («right-of-use asset») bzw. Leasingverbindlichkeiten («lease liability») im Umfang von rund CHF 4 Mio. bilanzieren. In der Folgebewertung werden die Vermögenswerte aus einem Nutzungsrecht je nach Nutzung abgeschrieben (Promotion (Liegenschaften), selbst genutzte Liegenschaften und übrige Sachanlagen) oder einer Neubewertung unterzogen (Anlageliegenschaften). Die bisher im Liegenschaften- bzw. Betriebsaufwand erfassten Leasingzahlungen werden neu in eine Amortisations- und eine Zinsaufwandkomponente aufgeteilt. Durch diese Amortisationen werden die Leasingverbindlichkeiten reduziert. Anpassungen an den Leasingzahlungen (z.B. aufgrund einer Indexierung im Leasingvertrag) werden zukünftig prospektiv erfasst, wodurch der Vermögenswert aus einem Nutzungsrecht bzw. die Leasingverbindlichkeit angepasst werden.

Segment- berichterstattung

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 Anlagelienschaften 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 Anlagelienschaft wird auf Basis der Unternehmensstrategie die individuelle Objektstrategie festgelegt. Der Nutzungs- und Mietermix wird laufend überprüft. Mobimo strebt eine breite Diversifikation zur Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen an. Für die Betreuung der Mieterschaft, den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften sowie für die Vermarktung der Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsflächen sind die eigenen Bewirtschaftungs- und Vermarktungsteams zuständig. Ferner werden im Segment das Facility Management und die verwandten Services ausgewiesen, die für die Liegenschaften des eigenen Portfolios und deren Mieter sowie für ausgewählte Drittkunden erbracht werden.

Entwicklung

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

Der Verwaltungsrat, der als Hauptentscheidungsträger identifiziert wurde, überwacht das Ergebnis der einzelnen Segmente auf Stufe des EBIT. Dieses wird nach den gleichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelt wie in der Konzernrechnung nach IFRS. Ertragssteuern und Zinsen werden nicht in das Segmentergebnis mit eingerechnet. Die Kosten der zentralen Funktionen wie Finanzen und IT, Marketing und Kommunikation, Rechtsdienst und die zentralen Dienste werden wie die Aufwendungen für die Geschäftsleitung auf Basis der Inanspruchnahme auf die Segmente umgelegt. Nicht umgelegt werden die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat. Diese werden als Überleitungsposten ausgewiesen.

Die Segmentaktiven umfassen Promotion (Liegenschaften), Vertragsvermögenswerte (Vorjahr: Forderungen laufende Projekte), Anlagelienschaften, selbst genutzte Liegenschaften und Anlagelienschaften 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 2018

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	99 282	14 842	114 124		114 124
Erfolg aus Neubewertung	21 560	20 405	41 965		41 965
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	62 162	62 162		62 162
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	29 026	0	29 026		29 026
Sonstige Erlöse	4 208	0	4 208		4 208
Total Segmentertrag	154 076	97 409	251 485		251 485
Segmentergebnis EBIT¹	115 392	19 536	134 928	-1 299	133 629
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					3 069
Finanzergebnis					-27 007
Gewinn vor Steuern (EBT)					109 692
Steuern					-19 400
Gewinn					90 291
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)	0	194 861	194 861		194 861
Vertragsvermögenswerte ²	0	17 450	17 450		17 450
Anlageliegenschaften	2 305 170	144 140	2 449 310		2 449 310
Selbst genutzte Liegenschaften	13 738	0	13 738		13 738
Anlageliegenschaften im Bau	0	420 760	420 760		420 760
Total Segmentaktiven	2 318 908	777 212	3 096 120		3 096 120
Nicht zugeweilte Aktiven				269 054	269 054
Total Aktiven					3 365 174
Abschreibungen und Amortisationen	-1 315	-2 460	-3 775		-3 775
Investitionen in Anlagevermögen	304 280	110 493	414 773	4 078	418 851

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 5 126 gegenüber.

Segmentinformationen 2017

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	101 476	9 538	111 014		111 014
Erfolg aus Neubewertung	-2 114	29 395	27 281		27 281
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	199 650	199 650		199 650
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	27 470	0	27 470		27 470
Sonstige Erlöse	3 702	0	3 702		3 702
Total Segmentertrag	130 533	238 584	369 117		369 117
Segmentergebnis EBIT¹	100 462	43 132	143 594	-1 296	142 298
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					2 192
Finanzergebnis					-28 562
Gewinn vor Steuern (EBT)					115 927
Steuern					-24 436
Gewinn					91 492
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)	0	201 845	201 845		201 845
Forderungen laufende Projekte ²	0	65 182	65 182		65 182
Anlageliegenschaften	2 098 140	118 960	2 217 100		2 217 100
Selbst genutzte Liegenschaften	13 454	0	13 454		13 454
Anlageliegenschaften im Bau	0	366 660	366 660		366 660
Total Segmentaktiven	2 111 594	752 647	2 864 240		2 864 240
Nicht zugeteilte Aktiven				331 455	331 455
Total Aktiven					3 195 695
Abschreibungen und Amortisationen	-1 245	-1 446	-2 690		-2 690
Investitionen in Anlagevermögen	88 951	120 301	209 251	6 277	215 528

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

² Dem Saldo aus laufenden Projekten mit einer Nettoforderung stehen Projekte mit einer Nettoverbindlichkeit aus Kundenanzahlungen von TCHF 2 934 gegenüber.

Anlageportfolio

Kritische Schätzungen und Annahmen

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 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 Nettomietenerträge, das heisst die Soll-Mietenerträge 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 Gegenwartswert 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. 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	2018	2017
Geschäftsliegenschaften	75 126	76 409
Wohnliegenschaften	34 510	30 344
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	109 637	106 753
Promotion ¹	4 488	4 261
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	114 124	111 014
Geschäftsliegenschaften	-13 192	-11 192
Debitorenverlust		
Geschäftsliegenschaften	-446	169
Wohnliegenschaften	-5 757	-5 224
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-90	-111
Aufwand Anlageliegenschaften	-19 485	-16 359
Vermietete Liegenschaften Promotion ¹	-593	-467
Debitorenverlust Promotion ¹	-75	-48
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-20 153	-16 875
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	93 971	94 140

¹ Mietertrag bzw. -aufwand aus Umwandlungsobjekten bzw. zum Weiterverkauf erworbenen Objekten, vgl. Erläuterung 9.

Mobimo als Vermieterin

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2018 Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	58 044	6 174	64 218
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	165 295	8 239	173 534
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	263 489	4 296	267 785
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	486 828	18 709	505 537

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2017 Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	61 313	3 665	64 979
Mieteinnahmen innerhalb 2 bis 5 Jahren	169 337	6 635	175 972
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	266 402	2 955	269 357
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	497 052	13 255	510 307

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 2018 stammen 58,4% bzw. CHF 63,5 Mio. (Vorjahr 65,1% bzw. CHF 69,8 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die grosse Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100%-Anpassung an den Index.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	31.12.2018	31.12.2017
SV (Schweiz) AG	6,3	6,4
Swisscom-Gruppe	5,3	5,4
Senevita AG	3,1	3,2
Coop	3,1	3,1
Rockwell Automation Switzerland	2,8	2,9
Total	20,6	21,0

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 Hypothekarzinsatz (Referenzzinssatz) gebunden.

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

Entwicklungsliegenschaften

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

Anlageliegenschaften im Bau

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

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

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

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

¹ Zugänge aus Käufen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge, insbesondere aus dem Erwerb der Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG (vgl. Erläuterung 33).

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

³ Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per Ende des Berichtsjahres im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

⁴ In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

TCHF	Geschäftsliegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau	2017 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 373 488	724 076	121 104	228 130	2 446 798
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 199 237	572 878	142 746	210 699	2 125 561
Zugänge aus Käufen ¹	71 873	0	0	0	71 873
Zugänge aus Investitionen ²	14 004	3 023	4 714	112 235	133 976
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	2 707	2 707
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	-579	0	0	645	65
Abgänge	-67 333	-20 028	0	0	-87 362
Transfer zwischen Kategorien	2 761	6 165	0	-8 926	0
Bestand 31. Dezember	1 219 963	562 039	147 460	317 359	2 246 821
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	174 251	151 198	-21 642	17 431	321 237
Höherbewertungen ³	9 829	15 493	0	38 837	64 159
Tieferbewertungen ³	-25 544	-1 892	-6 858	-2 584	-36 878
Abgänge ⁴	-11 297	-282	0	0	-11 579
Transfer zwischen Kategorien	289	4 095	0	-4 384	0
Kumulierte Neubewertung 31. Dezember	147 527	168 611	-28 500	49 301	336 939
Verkehrswert 31. Dezember	1 367 490	730 650	118 960	366 660	2 583 760

¹ Zugänge aus Käufen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge, insbesondere aus der Übernahme von Fremdfinanzierungen beim Erwerb der Liegenschaft Lausanne, Place de la Gare 10.

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

³ Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per Ende des Berichtsjahres im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

⁴ In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

Bewegungen im Berichtsjahr

Im zweiten Halbjahr 2018 wurde die Immobiliengesellschaft Fadmatt AG vollständig übernommen (vgl. Erläuterung 33). Das Portfolio der Gesellschaft umfasst sieben Liegenschaften (503 Wohnungen, Reiheneinfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäuser), die nachfolgend aufgeführt sind:

Liegenschaft	Anlagekategorie
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	Wohnliegenschaft
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	Wohnliegenschaft
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	Wohnliegenschaft
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	Wohnliegenschaft
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63, Uitikonstrasse 22, 24	Wohnliegenschaft
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84, Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	Wohnliegenschaft
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162, Blumenaustrasse 20, 22	Wohnliegenschaft

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

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Lausanne, Rue de la Vigie 3 Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40 Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Zürich, Friesenberg 75 (per 31.12.2017 Teil von Zürich, Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7) Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Im Tiergarten 7 (per 31.12.2017 Teil von Zürich, Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7) Geschäftsliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften

Die bisher bestehende Liegenschaft Zürich, Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7 wurde auf zwei Liegenschaften aufgeteilt. Der Teil Zürich, Friesenbergstrasse 75, wird umfassend saniert und daher in den Anlageliegenschaften im Bau geführt. Für den Teil Zürich, Im Tiergarten 7 wird ein Projekt für eine Neunutzung ausgearbeitet, weshalb er in die Entwicklungsliegenschaften umklassiert wurde.

Angaben zu den Bewertungen

Die Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt nach den Bestimmungen des Standards IFRS 13. Der Fair Value wird darin als der Preis definiert, den man in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management die höchste und beste Verwendung (highest and best use) durch einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der

gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann. Gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 werden die Bewertungstechniken, je nachdem, inwieweit der Fair Value auf beobachtbaren Inputfaktoren beruht, in drei Stufen (sog. «Fair-Value-Hierarchie») eingeteilt.

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

Per 31. Dezember 2018 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 (Mieteinnahmen abzüglich Betriebs- und Unterhaltskosten) bestimmt. Für die Bewertungen der Anlageliegenschaften im Bau kann auch das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung, unter zusätzlicher Rücksichtnahme des Risikos und des Zeiteffektes, verbleibt ein Residuum, welches den wirtschaftlich vertretbaren Betrag zum Ankauf des Projektes darstellt. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

Weil die für die Bewertungen wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren wie zum Beispiel die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Marktmieten oder die strukturellen Leerstandsquoten in der Regel von Informationen aus weniger aktiven Märkten abgeleitet werden müssen, liegt der Wertermittlung der Liegenschaft eine modellbasierte Bewertung gemäss Stufe 3 zugrunde, wobei auch hier angepasste Inputparameter der Stufe 2 Anwendung finden. Weiterführende Informationen zur Bewertungsmethode sind im Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers auf den Seiten 124 bis 128 enthalten.

Mieteinnahmen und Leerstand

Die Schätzung der jährlichen Sollmieteinnahmen 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 spezifisch für jedes Objekt festgelegt. Im Einzelfall werden aber auch längere oder kürzere Absorptionszeiten eingesetzt. Wohnmietverträge sind in der Regel nicht befristet, daher werden keine spezifischen Leerstände angesetzt. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstands berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten

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

Die in den Bewertungen eingesetzten Instandsetzungskosten für den Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren basieren auf detaillierten Gebäudeanalysen des Portfoliomanagements und der daraus resultierenden Investitionsplanung. Diese wird von JLL auf ihre

Plausibilität geprüft, im Bedarfsfall angepasst und entsprechend in den Bewertungen berücksichtigt. Zudem berücksichtigt JLL eigene Schätzungen für notwendige Investitionen während der Zehnjahresperiode. Die Annahmen bezüglich der langfristig erforderlichen Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen («Capex»), welche im Exitwert 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, etc.) sowie die bis zum Stichtag getätigten Investitionskosten per Stichtag zur Verfügung. Die Unterlagen werden vom Schätzer plausibilisiert und in den Bewertungen berücksichtigt.

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

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

Nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

Anlageklasse/Stufe/ Bewertungsmethode	Fair Value in CHF Mio.	Inputfaktoren	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2018	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2017
Geschäfts- liegenschaften Stufe 3 DCF	2018: 1 208 2017: 1 367	Diskontierungssatz (nominal)	3,80% bis 6,30% (4,21%)	3,40% bis 6,30% (4,31%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,30% bis 5,80% (3,71%)	2,90% bis 5,80% (3,81%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 37 bis CHF 467 (CHF 300)	CHF 30 bis CHF 1 080 (CHF 303)
		Strukturelle Leerstandsquote	2,00% bis 20,00% (5,32%)	0,0% bis 20,0% (5,8%)
Wohn- liegenschaften Stufe 3 DCF	2018: 1 097 2017: 731	Diskontierungssatz (nominal)	3,20% bis 3,80% (3,43%)	3,40% bis 4,20% (3,68%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,70% bis 3,30% (2,93%)	2,90% bis 3,70% (3,18%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 174 bis CHF 386 (CHF 300)	CHF 170 bis CHF 412 (CHF 310)
		Strukturelle Leerstandsquote	0,50% bis 4,05% (1,79%)	0,5% bis 4,1% (1,7%)
Entwicklungs- liegenschaften Stufe 3 DCF	2018: 144 2017: 119	Diskontierungssatz (nominal)	3,50% bis 5,00% (4,28%)	4,30% bis 5,00% (4,47%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,00% bis 4,50% (3,78%)	3,80% bis 4,50% (3,97%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 152 bis CHF 401 (CHF 260)	CHF 152 bis CHF 370 (CHF 240)
		Strukturelle Leerstandsquote	3,24% bis 22,83% (6,79%)	4,4% bis 22,5% (7,1%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2018: 421 2017: 367	Diskontierungssatz (nominal)	3,50% bis 4,90% (4,25%)	3,50% bis 4,90% (4,02%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,00% bis 4,40% (3,75%)	3,00% bis 4,40% (3,52%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 48 bis CHF 260 (CHF 230)	CHF 179 bis CHF 311 (CHF 260)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,44% bis 12,72% (7,83%)	1,4% bis 11,5% (6,1%)

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2018 3,92% (Vorjahr 4,10%), in der Bandbreite von 3,20% bis 6,30% (Vorjahr 3,40% bis 6,30%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt per 31. Dezember 2018 3,42% (Vorjahr 3,60%), in der Bandbreite von 2,70% bis 5,80% (Vorjahr 2,90% bis 5,80%).

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

Sensitivität der Inputfaktoren

Der Fair Value ist umso höher, je tiefer der Diskontierungszinssatz und die strukturelle Leerstandsquote und je höher die Marktmietpreise respektive die Verkaufserlöse sind. Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden, wobei die genannten Faktoren durch die Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst werden. Führt eine negative Marktstimmung zu erhöhten Leerständen, geraten meist die Marktmieten unter Druck. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein tiefes Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungszinssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

Durch laufende Optimierungsmaßnahmen der Immobilien von Mobimo (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungszinssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren respektive Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch Mobimo beeinflusst werden. Derzeit kann am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass institutionelle Anleger aufgrund des aktuellen Negativzinsumfelds sowie ihres damit verbundenen Anlagenotstands Liegenschaften teils zu sehr tiefen Renditen an guten Lagen kaufen. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von der letzten Verkehrswertschätzung positiv abweichen kann.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2018 um 8,5% bzw. um CHF 243 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2018 um 7,3% bzw. um CHF 209 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 31.12.2018	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2018	Veränderung Fair Value in % 31.12.2017	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2017
-0,40	14,3%	410	13,9%	360
-0,30	10,3%	297	10,1%	261
-0,25	8,5%	243	8,3%	215
-0,20	6,7%	191	6,5%	169
-0,10	3,2%	93	3,2%	82
+0,10	-3,0%	-87	-3,0%	-77
+0,20	-5,9%	-170	-5,8%	-151
+0,25	-7,3%	-209	-7,2%	-186
+0,30	-8,6%	-247	-8,5%	-220
+0,40	-11,2%	-321	-11,1%	-286

Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2018 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 46,7 Mio. (Vorjahr CHF 99,9 Mio.) Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 100,0 Mio.

6. Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften

Rechnungslegungsgrundsätze

Der Erfolg aus dem Verkauf von Anlagelienschaften 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 von Nutzen und Gefahr erfasst, was in der Regel der Eintragung im Grundbuch entspricht.

Der Erfolg aus Verkauf ergibt sich wie folgt:

TCHF	2018	2017
Verkaufserlös Anlageobjekte	200 000	127 950
Anlagewert	-169 717	-98 941
Verkaufskosten	-1 257	-1 540
Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften	29 026	27 470

Per Bilanzstichtag sind CHF 22,0 Mio. der Verkaufserlöse noch in den Forderungen enthalten und somit nicht Cash-wirksam.

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Liegenschaften verkauft:

Liegenschaft	Anlagekategorie
Binz, Zürichstrasse 244/246	Wohnliegenschaft
Carouge, Place d'Armes 8	Wohnliegenschaft
Genf, Boulevard Carl-Vogt 6	Wohnliegenschaft
Genf, Rue Daubin 35	Wohnliegenschaft
Genf, Rue des Peupliers 13	Wohnliegenschaft
Genf, Rue du Village Suisse 4	Wohnliegenschaft
Lausanne, Avenue d'Ouchy 72/74	Wohnliegenschaft
Lausanne, Place de la Navigation 4 – 6	Geschäftsliegenschaft
Luzern, Alpenstrasse 9	Geschäftsliegenschaft
Meyrin, Rue de Livron 17 – 19	Wohnliegenschaft
Münchwilen, Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Wohnliegenschaft
Neuhausen, Victor-von-Bruns-Strasse 19	Geschäftsliegenschaft
Regensdorf, Althardstrasse 10	Geschäftsliegenschaft
Wängi, Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Wohnliegenschaft
Zürich, Bahnhofplatz 4	Geschäftsliegenschaft

Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

Kritische Schätzungen und Annahmen

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

Für Projekte, bei denen noch kein durchsetzbarer Vertrag mit einem Kunden abgeschlossen wurde, wird eine Projektkalkulation erstellt, in der die Gesamtkosten sowie die Verkaufserlöse budgetiert werden. Die Ermittlung der budgetierten Gesamtkosten sowie der geplanten Verkaufspreise erfolgt auf der Basis verschiedener Grundlagen und Annahmen. Dazu gehören Erfahrungswerte der Vergangenheit, Objektspezifikationen des Projekts, Benchmarkwerte für Baukosten sowie weitere relevante Faktoren wie beispielsweise die geplante Bauzeit. Die Investitionsrechnungen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst. Falls die effektiven Baukosten und Verkaufserlöse von den Planwerten abweichen bzw. aufgrund neuer Erkenntnisse während der Bauphase eine Anpassung der Projektkalkulation notwendig ist, kann eine Anpassung der Buchwerte, das heisst eine Bildung bzw. Anpassung von Wertberichtigungen für Verlustprojekte, notwendig werden.

7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze

Im Berichtsjahr erfolgte die Erfassung des Ertrags erstmals nach den Bestimmungen von IFRS 15. Dabei unterscheidet sich die Art der Umsatzerfassung insbesondere im Bereich des Verkaufs von Stockwerkeigentum, welcher Teil des Ertrags aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) ist. In diesem Zusammenhang hat Mobimo auch die Zusammensetzung der untenstehenden Ertragskategorien angepasst. Eine detaillierte Beschreibung der Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 15, der Zusammensetzung der Ertragskategorien sowie den Grundsätzen der Umsatzerfassung findet sich in Erläuterung 2 unter «Angewendete neue Standards/ Interpretationen».

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

TCHF	2018	2017
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	37 672	112 919
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	24 490	86 732
Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	62 162	199 650
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	-31 851	-97 450
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-23 008	-71 606
Veränderungen von Wertberichtigungen	-1 097	-5 900
Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-55 956	-174 956
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	6 206	24 694

Der Ertrag aus Entwicklungen umfasst die Erträge aus Projekten für Drittinvestoren.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) sind 18 fertiggestellte Wohnungen enthalten, welche im Berichtsjahr beurkundet wurden, vgl. Erläuterung 9.

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 (Auftragsaldi). 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:

	2018 Vertrags- vermögens- wert	2018 Vertrags- verbindlich- keit
Bestand 31. Dezember 2017	0	0
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	67 172	4 561
Bestand 1. Januar 2018	67 172	4 561
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode im Bestand der Vertragsverbindlichkeit enthalten waren		-3 685
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode nicht im Bestand der Vertragsverbindlichkeit enthalten waren	42 174	-12 745
Veränderungen aufgrund von erhaltenen Anzahlungen	-64 562	16 994
Transfers zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-25 992	
Sonstige Veränderungen	-1 342	0
Bestand 31. Dezember 2018	17 450	5 126

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

TCHF	Erwarteter Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	Total
2019	42 197	42 197
2020	42 244	42 244
Total	84 441	84 441

9. Promotion (Liegenschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze

Promotionen sind Umwandlungsobjekte sowie Neubauobjekte, bei denen Mobimo die Realisation von Wohneigentum übernimmt und dieses anschliessend wieder veräussert. Ebenfalls in der Promotion werden Liegenschaften geführt, die Mobimo im Rahmen von Projekten für den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte erworben hat und für welche die Absicht besteht, dass diese zukünftig an Drittinvestoren verkauft werden, oder sonstige zum Weiterverkauf erworbene Liegenschaften. Promotionen werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der Endverlust sofort erfasst.

Als Bauland/Entwicklungsprojekte werden bereits im Eigentum von Mobimo befindliche Grundstücke oder Anzahlungen für beurkundete Landkäufe sowie die angefallenen Entwicklungskosten klassiert, wenn mit der Realisierung des Projekts gerechnet wird, die Ausführungsarbeiten aber noch nicht begonnen haben.

Als Immobilien im Bau werden Liegenschaften bilanziert, deren bauliche Vollendung noch nicht abgeschlossen ist und für die noch keine Verkäufe (Beurkundungen) von Stockwerkeigentum stattgefunden haben.

Als fertig erstellte Immobilien gelten Liegenschaften, die baulich abgeschlossen sind, oder unmittelbar zur Weiterveräusserung erworbene fertiggestellte Liegenschaften. Bei Liegenschaften zum Verkauf im Stockwerkeigentum werden diese spätestens bei der ersten Eigentumsübertragung als fertig erstellt klassiert; noch ausstehende Kosten werden zu diesem Zeitpunkt abgegrenzt. Umwandlungsobjekte sind Liegenschaften, die mit der Absicht zur Entwicklung und dem Verkauf an Dritte erworben wurden, zum Bilanzstichtag jedoch noch vermietet sind. Eine Umklassierung erfolgt bei Abbruch respektive Umbau.

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Bauland/Entwicklungsprojekte	70 623	62 864
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	124 238	138 981
Total Promotion (Liegenschaften)	194 861	201 845

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

Im November des Berichtsjahres konnte ein Kauvertrag für die Liegenschaft Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19 beurkundet werden. Der Vollzug des Erwerbs erfolgte erst im Januar 2019, weshalb per Bilanzstichtag erst Entwicklungskosten angefallen sind. Im Weiteren wurde ein Kaufvertrag für den Erwerb der Liegenschaft, Köniz, Hallmattpark abgeschlossen und eine erste Teilzahlung geleistet. Weitere Zahlungen und die bei Eigentumsübertragung fällige Schlusszahlung werden zu späteren Zeitpunkten erfolgen. Für beide Grundstücke wird ein Bauprojekt entwickelt.

Bei den fertig erstellten Liegenschaften konnten bei Aarau, Torfeld 4 fünf bereits im Vorjahr beurkundete Objekte aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 per 1. Januar 2018 gegen das Eigenkapital (vgl. Erläuterung 2 unter «Angewendete neue Standards/ Interpretationen») sowie zwölf Wohnungen im Berichtsjahr gegen den Ertrag verbucht werden. Bei der Liegenschaft Salenstein, Hauptstrasse konnten fünf Wohnungen sowie bei der Liegenschaft Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) eine Wohnung beurkundet und zu Eigentum übertragen werden. Die Liegenschaft Aarau, Buchserstrasse 27 wurde plangemäss als Kinderkrippe des Aeschbachquartiers der Stadt Aarau übertragen. Als Umwandlungsobjekt für Eigentumswohnungen wurde die Liegenschaft Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39 erworben.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 17,3 Mio. (Vorjahr CHF 15,9 Mio.). Der Buchwert der wertberichtigten Liegenschaften/STWE-Einheiten beträgt CHF 55,3 Mio. (Vorjahr CHF 26,9 Mio.).

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 Cash Flow Hedge eingestuften Zinssatz-Swaps werden im Ertrag bzw. Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate) ausgewiesen. Allfällige Ineffektivitäten von als Cash Flow Hedge eingestuften Zinssatz-Swaps werden im Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate) ausgewiesen.

Der Finanzerfolg des Berichtsjahres ergibt sich wie folgt:

TCHF	2018	2017
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	23	39
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	1	0
Zinsen aus Darlehen an assoziierten Unternehmen	0	3
Dividendenerträge von Finanzanlagen	147	137
Verkehrswertanpassung der Finanzanlagen	68	0
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	1 923	2 795
Total Finanzertrag	2 162	2 974
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-30 156	-31 190
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	-194	-196
Sonstige Finanzaufwendungen	1 183	-151
Total Finanzaufwand	-29 168	-31 536
Total Finanzergebnis	-27 007	-28 562

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Baukreditzinsen von total CHF 3,2 Mio. (Vorjahr CHF 3,4 Mio.) auf Promotionen, Entwicklungs- und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 2,01% (Vorjahr 2,17%).

11. Finanzverbindlichkeiten und 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.

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.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Die Finanzverbindlichkeiten und die derivativen Finanzinstrumente gliedern sich wie folgt:

TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 212	5 059
Hypotheken, die innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	83 637	34 506
Anleihe	0	164 856
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	87 848	204 421
Hypotheken	724 253	734 675
Anleihen	728 586	573 732
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 452 840	1 308 407
Total Finanzverbindlichkeiten	1 540 688	1 512 828
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	162	22
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	162	22
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	23 011	26 515
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	4 181	6 244
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	27 192	32 758
Total derivative Finanzinstrumente	27 353	32 780

Die Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten und der derivativen Finanzinstrumente ergaben sich im Berichtsjahr wie folgt:

TCHF	31.12.2017	Cash-wirksame Veränderungen			Nicht Cash-wirksame Veränderungen				31.12.2018
		Aufnahme	Rückzahlung	Aufnahme	Rückzahlung	Amortisation	Fair-Value-Veränderungen	Umgliederung	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	204 421	0	-192 260	9 029	0	34	0	66 625	87 848
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 308 407	173 274	-20 355	59 124	-433	-552	0	-66 625	1 452 840
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	22	0	0	0	0	0	-140	280	162
Langfristige derivative Finanzinstrumente	32 758	0	0	0	0	0	-5 287	-280	27 192
Total	1 545 608	173 274	-212 615	68 153	-433	-519	-5 427	0	1 568 041

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

Im Vorjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

TCHF	31.12.2016	Cash-wirksame Veränderungen			Nicht Cash-wirksame Veränderungen				31.12.2017
		Aufnahme	Rückzahlung		Aufnahme	Rückzahlung	Amortisation	Fair-Value-Veränderungen	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	92 597	40 850	-120 376	0	0	4	0	191 347	204 421
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 256 804	237 741	-13 459	18 884	0	-217	0	-191 347	1 308 407
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	-359	381	22
Langfristige derivative Finanzinstrumente	39 834	0	0	0	0	0	-6 694	-381	32 758
Total	1 389 235	278 591	-133 836	18 884	0	-214	-7 054	0	1 545 608

Als Aufnahme unter den nicht Cash-wirksamen Veränderungen ist die Übernahme von Fremdfinanzierungen beim Erwerb der Liegenschaft Lausanne, Place de la Gare 10 aufgeführt.

In den Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	1,5%-Anleihe (2013 – 2018)	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	Total
Emissionserlös	164 158	197 967		149 452	225 119	736 696
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	698	1 029		174	-8	1 892
Bestand 1.1.2018	164 856	198 996		149 625	225 111	738 587
Emissionserlös netto			154 474			154 474
Amortisationen Emissionskosten	144	305	28	52	-4	525
Rückzahlung	-165 000					-165 000
Bilanzwert 31.12.2018	0	199 300	154 502	149 677	225 107	728 586

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

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

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

TCHF	Nominalwert	Buchwert 2017	Verkehrswert- anpassungen 2017	davon erfasst im sonstigen Ergebnis	davon erfasst in Erfolgsrechnung (Finanzertrag)
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	11 000	22	359	0	359
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	11 000	22	359	0	359
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	118 410	26 515	4 258	4 258	0
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	65 300	6 244	2 436	0	2 436
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	183 710	32 758	6 694	4 258	2 436
Total derivative Finanzinstrumente	194 710	32 780	7 054	4 258	2 795

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine Ineffektivitäten in der Erfolgsrechnung im Finanzaufwand erfasst.

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

TCHF	Hedging- reserve 2018	davon Cash- flow-Hedge- Reserve für laufende Zinsabsiche- rungen	davon Cash- flow-Hedge- Reserve aus Zinsabsiche- rungen für welche Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird	Hedging- reserve 2017	davon Cash- flow-Hedge- Reserve für laufende Zinsabsiche- rungen	davon Cash- flow-Hedge- Reserve aus Zinsabsiche- rungen für welche Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird
Bestand 1. Januar	21 060	20 669	391	24 500	23 988	512
Gewinn Finanzinstrumente für Hedge Accounting	-3 504	-3 504		-4 258	-4 258	
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge	-152		-152	-155		-155
Steuereffekte	2 057	2 025	32	973	939	34
Total derivative Finanzinstrumente	19 461	19 189	272	21 060	20 669	391

Der Bestand an Cashflow-Hedge-Reserven aus Zinsabsicherungen, für welche Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird, ergab sich aus der Absicherung mittels eines Zinssatz-Swaps über CHF 10 Mio., für welchen das Hedge Accounting im Verlauf des Jahres 2016 aufgrund zu hoher Ineffektivität beendet wurde. Die bis zur Beendigung des Hedge Accounting im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Bewertungsänderungen werden über die Restlaufzeit des Zinssatz-Swaps in die Erfolgsrechnung umgebucht. Für das Berichtsjahr beträgt der Effekt CHF –0,2 Mio. (Vorjahr CHF –0,2 Mio.). Per Bilanzstichtag verblieben noch CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.) der ursprünglich erfassten Ineffektivität in der Cashflow-Hedge-Reserve.

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

	Nominalwert in TCHF 2018	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 2018	Nominalwert in TCHF 2017	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 2017
Fällig innerhalb 1 – 5 Jahre	1 325	1,8%	1 325	1,8%
Fällig innerhalb 6 – 10 Jahre	1 325	1,8%	1 325	1,8%
Fällig innerhalb 11 – 15 Jahre	65 495	1,8%	65 760	1,8%
Fällig innerhalb 16 – 20 Jahre	50 000	1,8%	50 000	1,8%
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	118 145	1,8%	118 410	1,8%

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

TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Fällig innerhalb des 1. Jahres	87 848	204 421
Fällig innerhalb des 2. Jahres	120 132	65 187
Fällig innerhalb des 3. Jahres	258 138	114 918
Fällig innerhalb des 4. Jahres	155 230	252 676
Fällig innerhalb des 5. Jahres	203 839	152 803
Fällig innerhalb des 6. Jahres	169 686	43 005
Fällig innerhalb des 7. Jahres	11 249	160 518
Fällig innerhalb des 8. Jahres	264 865	1 502
Fällig innerhalb des 9. Jahres	68 942	247 550
Fällig innerhalb des 10. Jahres	265	69 488
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	200 495	200 760
Total Finanzverbindlichkeiten	1 540 688	1 512 828

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

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

TCHF	31.12.2018	31.12.2017
bis zu 1 Jahr	87 848	204 421
bis 2 Jahre	120 132	65 187
bis 3 Jahre	258 138	114 918
bis 4 Jahre	155 230	252 676
bis 5 Jahre	203 839	152 803
mehr als 5 Jahre	715 501	722 823
Total Finanzverbindlichkeiten	1 540 688	1 512 828

Per 31. Dezember 2018 sind unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps CHF 1 528,5 Mio. fest und CHF 12,2 Mio. variabel verzinslich. Als variabel gelten neben variablen Hypotheken und Roll-over-Hypotheken Kredite mit einer Gesamtlaufzeit von unter einem Jahr (feste Vorschüsse).

Der durchschnittliche Zinssatz der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps betrug 2,01% (Vorjahr 2,17%).

12. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beträgt:

TCHF	2018	2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178	200
Sonstige Forderungen	13 919	22 645
Promotion	7 987	11 222
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	2 448 820	2 238 900
Selbst genutzte Liegenschaften	12 962	13 454
Buchwert der verpfändeten Aktiven	2 483 866	2 286 420

Es handelt sich hierbei um den Buchwert jener Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen und freier Limiten der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit Hypotheken im Umfang von CHF 812,1 Mio. (Vorjahr CHF 774,2 Mio.) belastet (vgl. Erläuterung 11).

13. Flüssige Mittel

Rechnungslegungsgrundsätze

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände, Sichtguthaben bei Banken sowie Terminanlagen und kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer Laufzeit ab Erwerbszeitpunkt bis zu 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Flüssige Mittel fallen unter die Bestimmungen für die Erfassung von Wertberichtigungen gemäss IFRS 9. Mobimo hat keinen wesentlichen Wertberichtigungsbedarf identifiziert, weshalb keine Wertberichtigung erfasst wurde.

Die flüssigen Mittel enthalten Bargeldbestände und Kontokorrentguthaben von CHF 143,6 Mio. (Vorjahr CHF 73,7 Mio.) und Geldmarktkontoguthaben von CHF 10,0 Mio. (Vorjahr CHF 13,4 Mio.) bei Schweizer Finanzinstituten. Die maximale Kündigungsfrist der Geldmarktkontoguthaben beträgt 35 Tage. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,00% (Vorjahr 0,00%).

14. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze

Aktienkapital

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

Eigene Aktien

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

Aktienbestand

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1.1.2017	6 218 170	-2 044	6 216 126
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		4 348	4 348
Rückkauf eigener Aktien		-2 805	-2 805
Bestand 31.12.2017/1.1.2018	6 218 170	-501	6 217 669
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		2 953	2 953
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital zum Erwerb Immobiliengesellschaft Fadmatt AG	383 377		383 377
Rückkauf eigener Aktien		-7 385	-7 385
Bestand 31.12.2018	6 601 547	-4 933	6 596 614

Kapitalstruktur

Kapital 31. Dezember 2018	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	154 476	6 601 547	23,40
Genehmigtes Kapital (bis 27. März 2020)	max. 19 109	816 623	23,40
Bedingtes Kapital	max. 759	32 446	23,40
Kapital 31. Dezember 2017	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	180 327	6 218 170	29,00
Genehmigtes Kapital (bis 29. März 2018)	max. 34 800	1 200 000	29,00
Bedingtes Kapital	max. 941	32 446	29,00

Im Berichtsjahr wurde eine Nennwertreduktion von CHF 34,8 Mio. (CHF 5,60 pro Aktie, 6 218 170 Aktien, siehe weiter unten) vorgenommen. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG (vgl. Erläuterung 33) wurden im August 2018 383 377 neue Aktien im Rahmen einer genehmigten Kapitalerhöhung ausgegeben, wodurch das Aktienkapital um CHF 9,0 Mio. und die Kapitaleinlagereserven um CHF 84,6 Mio. anstiegen. Mit diesen neu ausgegebenen Aktien wurde ein Teil des Kaufpreises beglichen, weshalb dies eine aktienbasierte Vergütung im Sinne von IFRS 2 darstellt.

Im Vorjahr ergaben sich keine Änderungen des Aktienkapitals.

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

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

Dividende/Ausschüttung

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 4.40 pro Aktie und eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 5.60 pro Aktie beschlossen. Am 22. Juni 2018 wurden CHF 10.00 pro Aktie als Ausschüttung ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt somit nach der Nennwertreduktion CHF 23.40 (vor Kapitalherabsetzung CHF 29.00).

Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 2. April 2019 eine Ausschüttung von CHF 66,0 Mio. in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagen von CHF 10.00 pro Aktie. Die definitive Höhe der ausschüttbaren Reserven aus Kapitaleinlagen steht unter dem Vorbehalt der formellen Genehmigung der eidgenössischen Steuerverwaltung anlässlich der jährlichen Deklaration. Falls die Ausschüttung nicht vollständig aus Kapitaleinlagereserven erfolgen kann, wird eine Nennwertreduktion in Erwägung gezogen.

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

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 handelt im Einklang mit den Grundsätzen des Risikomanagementkonzepts von Mobimo, die durch das Audit und Risk Committee überwacht werden.

Die Grundsätze des Risikomanagements sowie die angewandten Prozesse werden regelmässig überprüft, um Veränderungen in den Marktbedingungen sowie bei den Tätigkeiten der Gruppe zu berücksichtigen. Es ist das Ziel, durch die bestehenden Ausbildungs- und Führungsrichtlinien und -prozesse ein diszipliniertes und konstruktives Kontrollumfeld zu unterhalten, in dem alle Mitarbeitenden ihre Rolle und ihre Aufgaben wahrnehmen. Das Risikomanagement ist Bestandteil der Prozesse des integrierten Managementsystems.

Die nachfolgenden Abschnitte geben einen Überblick über das Ausmass der einzelnen finanziellen Risiken sowie die Ziele, Grundsätze und Prozesse für die Messung, Überwachung und Absicherung der Risiken sowie über das Kapitalmanagement der Gruppe. Weitere Informationen zu finanziellen Risiken sind auch in den übrigen Erläuterungen des Anhangs enthalten.

Ausfallrisiko (Kreditrisiko)

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

Um das Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben bei erstklassigen Instituten angelegt. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Forderungen aus Immobilienverkäufen, Forderungen aus Mietverträgen und Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften). Das Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Immobilienverkäufen ist begrenzt, da diesen ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zugrunde liegt – regelmässig sichergestellt durch ein unwiderrufliches 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 20,5 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.

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.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Das maximale Ausfallrisiko per Bilanzstichtag war wie folgt:

TCHF	Buchwerte 2018	Buchwerte 2017
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	153 556	87 103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34 842	73 749
Sonstige Forderungen ¹	14 309	23 876
Vertragsvermögenswerte	17 450	n/a
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	2 303	1 667
Finanzanlagen (Forderungen und Darlehen)	400	150 000
Total	222 860	336 395

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

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

² Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

TCHF	Buchwert 2017	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	16 128	16 128		16 128			
Sonstige Verbindlichkeiten ²	4 503	4 503		4 503			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	27 439	27 439		27 439			
Finanzverbindlichkeiten	1 512 828	1 673 599	2 723	13 465	213 179	660 632	783 599
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	32 780	33 443	182	1 247	4 243	13 917	13 853
Total	1 593 678	1 755 112	2 906	62 782	217 422	674 549	797 452

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

² Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

Marktrisiken

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

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

Währungsrisiko

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

Zinsänderungsrisiko

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

Nachfolgend findet sich eine Beschreibung der zinstragenden Finanzinstrumente sowie Sensitivitätsanalysen bezüglich der beiden Komponenten des Zinsänderungsrisikos.

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden zur Reduktion von variablen Hypotheken eingesetzt oder kurzfristig angelegt.

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen 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 und den Anleiensobligationen sowie zu den Forward Rate Agreements und den Zinssatz-Swaps sind aus der Erläuterung zu den Finanzverbindlichkeiten ersichtlich (vgl. Erläuterung 11).

Fair-Value-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo hält keine festverzinslichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum Fair Value klassiert sind. Die festverzinslichen Finanzinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Veränderung des Marktzinssatzes hätte bei diesen Positionen somit keinen Einfluss auf das Jahresergebnis.

Mobimo kann Forward Rate Agreements und Zinssatz-Swaps halten, die zum Fair Value bewertet werden. Die Anpassungen der Fair Values bei den nicht für Hedge Accounting verwendeten Zinssatz-Swaps werden im Finanzergebnis verbucht und haben somit direkte Auswirkungen auf das Jahresergebnis. Die Anpassungen der Fair Values bei für Hedge Accounting verwendeten Finanzinstrumenten werden direkt im sonstigen Ergebnis verbucht.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das Konzernergebnis durch die Fair-Value-Änderung der nicht als Hedge Accounting eingestuften Swaps um CHF 1,1 Mio. (Vorjahr CHF 1,8 Mio.) erhöht. Für die als Hedge Accounting eingestuften Swaps hätte sich durch die Fair-Value-Änderung das sonstige Ergebnis (Eigenkapital) um CHF 18,0 Mio. (Vorjahr CHF 20,2 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das Konzernergebnis sowie das sonstige Ergebnis in ähnlichem Umfang verringert. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Cashflow-Sensitivitätsanalyse für variabel verzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo ist bei den variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten dem zinsbedingten Cashflow-Risiko ausgesetzt. In der Regel werden diese Finanzverbindlichkeiten zum Dreimonats-Libor inklusive Marge verzinst. Von den per Stichtag offenen variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten waren CHF 118,1 Mio. durch Zinssatz-Swaps abgesichert. Eine Veränderung des Zinssatzes resultiert somit in einer Veränderung der Fair Values der Zinssatz-Swaps (vgl. Erläuterung 11). Für die übrigen CHF 12,2 Mio. variablen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten und die flüssigen Mittel hätte eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte das Konzernergebnis aufgrund des negativen Zinsniveaus nur unwesentlich beeinflusst. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Fair Values

Die Bilanzwerte der flüssigen Mittel, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der übrigen kurzfristigen Forderungen, der kurzfristigen Finanzanlagen (Festgelder) und des kurzfristigen Fremdkapitals entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeit annähernd den Fair Values.

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

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

<u>31. Dezember 2018</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 301
Derivative Finanzinstrumente	0	27 353	0
31. Dezember 2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	32 780	0

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

Stufe-2-Fair-Values für die derivativen Finanzinstrumente basieren auf Bewertungen der Gegenpartei (Banken). Diese Bewertungen der Gegenpartei werden durch Vergleich mit Berechnungen, bei denen die zukünftig erwarteten Cashflows mit dem Marktzinssatz diskontiert werden, auf ihre Plausibilität überprüft.

Stufe-3-Fair-Values für die Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet) basieren auf einer DCF-Bewertung.

Bei den festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread von 0,80% (Vorjahr 0,80%). Die per 31. Dezember 2018 verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 0,15% und 1,58% (Vorjahr zwischen 0,22% und 1,61%). Der Fair Value der Anleihen entspricht dem Börsenschlusskurs per Bilanzstichtag. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich der Buchwerte zu den Fair Values für die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten per Bilanzstichtag.

<u>TCHF</u>	<u>Buchwert 31.12.2018</u>	<u>Fair Value 31.12.2018</u>	<u>Buchwert 31.12.2017</u>	<u>Fair Value 31.12.2017</u>
Hypo- theken (Stufe 2)	812 102	859 990	774 240	830 310
Anleihen (Stufe 1)	728 586	742 515	738 587	766 997
Total	1 540 688	1 602 505	1 512 828	1 597 307

Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

TCHF	Buchwert 2018
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte¹	
Flüssige Mittel	153 556
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34 842
Sonstige Forderungen ⁴	14 309
Aktive Rechnungsabgrenzung ⁵	2 303
Finanzanlagen (Festgelder und Darlehen)	400
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	205 409
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	
Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen) ²	2 301
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ⁶	7 292
Sonstige Verbindlichkeiten ⁷	4 115
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁸	29 677
Finanzverbindlichkeiten	1 540 688
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1 581 773
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten³	
Derivative Finanzinstrumente	4 343
Zu Absicherungszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	
Derivative Finanzinstrumente	23 011

¹ Die unter IAS 39 als «Darlehen und Forderungen» klassifizierten finanziellen Vermögenswerte werden unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «zu fortgeführte Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte» geführt.

² Die unter IAS 39 als «zur Veräußerung gehaltenen finanziellen Vermögenswerte» klassifizierte nicht konsolidierte Beteiligung an der Parking Saint-François SA wird unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte» geführt. Aufgrund der Umklassifizierung wurde die Differenz zwischen dem bisherigen Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert von TCHF 381 per 1. Januar 2018 in den Gewinnreserven erfasst (vgl. Anhang Nr. 2).

³ Die unter IAS 39 als «zu Handelszwecken gehaltenen Finanzinstrumente» klassifizierten Finanzinstrumente werden unter Anwendung von IFRS 9 neu in der Kategorie «erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten» geführt.

⁴ Ohne Steuerforderungen und Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.

⁵ Ohne vorausbezahlte Kosten.

⁶ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

⁷ Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

⁸ Ohne Ertragssteuerabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Unter Anwendung von IAS 39 wurden per 31. Dezember 2017 folgende Buchwerte pro Kategorie ausgewiesen:

TCHF	Buchwert 2017
Darlehen und Forderungen	
Flüssige Mittel	87 103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73 749
Sonstige Forderungen ¹	23 876
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	1 667
Finanzanlagen (Festgelder)	150 000
Total Darlehen und Forderungen	336 395
Zur Veräusserung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	
Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen)	1 849
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	16 128
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	4 503
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	27 439
Finanzverbindlichkeiten	1 512 828
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten	1 560 898
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten	
Derivative Finanzinstrumente	6 266
Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten	
Derivative Finanzinstrumente	26 515

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 Anlageleitlinien muss die Eigenkapitalquote über 40% liegen. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) von maximal 150%.

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

Die Kennzahlen sind per Bilanzstichtag wie folgt:

TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	1 513 509	1 399 108
Bilanzsumme	3 365 174	3 195 695
Eigenkapitalquote	45,0%	43,8%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	87 848	204 421
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 452 840	1 308 407
Flüssige Mittel	-153 556	-87 103
Kurzfristige Finanzanlagen (Festgelder)	0	-150 000
Nettofinanzschulden	1 387 132	1 275 725
Eigenkapital	1 513 509	1 399 108
Net Gearing	91,7%	91,2%

Personal

16. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2018	2017
Gehälter	-18 643	-17 440
Erfolgsbeteiligungen (Geschäftsleitung/Mitarbeitende)	-1 911	-2 601
Sozialversicherungen	-1 889	-1 783
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	-31	-214
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	-4 066	-56
Entschädigung Verwaltungsrat	-1 200	-1 198
Externe Weiterbildungskosten	-254	-274
Sonstiger Personalaufwand	-2 372	-1 786
Total Personalaufwand	-30 366	-25 351
Personalbestand 31. Dezember (Vollzeitstellen)	157,3	141,4
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	149,0	137,3

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

TCHF	2018	2017
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	-5 159	-5 515
Davon entfallen auf		
› Gehälter	-4 020	-4 116
› aktienbasierte Vergütungen	-450	-798
› Sozialleistungen	-689	-601

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 nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwand, Gewinne und Verluste aus Planabgeltungen und den Nettozinsaufwand. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen sind Bestandteil des nachzuerrechnenden 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 Arbeitgeber und Arbeitnehmer beglichen. Im Fall einer Unterdeckung können verschiedene Massnahmen beschlossen werden (z.B. Anpassung der Pensionszusatz 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 2018	Barwert Vorsorge- verpflichtungen 2018	Netto- verbindlichkeit 2018	Planvermögen zu Marktwerten 2017	Barwert Vorsorge- verpflichtungen 2017	Netto- verbindlichkeit 2017
Bestand 1. Januar	37 104	-43 157	-6 053	33 055	-40 218	-7 163
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers		-1 723	-1 723		-1 701	-1 701
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand		-2 311	-2 311		1 673	1 673
Zinsertrag/Zinsaufwand	245	-277	-32	203	-230	-27
Total Nettovorsorgeaufwand in der Erfolgsrechnung	245	-4 311	-4 066	203	-259	-56
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	-1 859		-1 859	1 031		1 031
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste						
› Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen		1 896	1 896		301	301
› Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen		301	301		-1 296	-1 296
Total Neubewertung Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis (OCI)	-1 859	2 197	338	1 031	-995	36
Arbeitgeberbeiträge	1 304		1 304	1 130		1 130
Arbeitnehmerbeiträge	1 044	-1 044	0	994	-994	0
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-531	531	0	692	-692	0
Bestand 31. Dezember	37 307	-45 784	-8 477	37 104	-43 157	-6 053

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Abnahme um CHF 1,9 Mio.) im Geschäftsjahr 2018 erklärt sich hauptsächlich durch die Erhöhung des Diskontsatzes von 0,65% auf 0,85%. Die Abnahme von CHF 0,3 Mio. im Vorjahr erklärt sich hauptsächlich durch die damalige Erhöhung des Diskontsatzes von 0,60% auf 0,65%.

Der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand von CHF -2,3 Mio. ergibt sich hauptsächlich aus der Erhöhung der Altersgutschriften sowie des maximal versicherten Lohnes per 1. Januar 2019. Im Vorjahr resultierte aus einer durch den Stiftungsrat beschlossenen Senkung des Umwandlungssatzes ein positiver Betrag von CHF 1,7 Mio.

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2019 betragen CHF 1,7 Mio.

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Plan-aktiven 2018 in %	Markt- werte 2018 in TCHF	Plan- aktiven 2017 in %	Markt- werte 2017 in TCHF
Flüssige Mittel	1%	424	4%	1 511
Aktien (kотиert)	25%	9 301	29%	10 937
Obligationen (kотиert)	50%	18 515	44%	16 225
Immobilien	19%	7 073	15%	5 522
Alternative Anlagen	5%	1 995	8%	2 909
Total	100%	37 307	100%	37 104

Im Planvermögen per 31. Dezember 2018 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:

	2018	2017
Annahmen für in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand:		
Diskontsatz	0,65%	0,60%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,25%	1,25%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,10%	0,10%
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren für heute 45 Jahre alte aktiv Versicherte		
> Mann	24,4	24,3
> Frau	26,4	26,4
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
> Mann	22,6	22,5
> Frau	24,7	24,5
Annahmen für in der Bilanz ausgewiesene Pensionsverpflichtungen:		
Diskontsatz	0,85%	0,65%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,25%	1,25%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,00%	0,10%

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:

	2018	2018	2018
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgever- pflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten:	Diskontsatz	Salärsteige- rungen	Rentenerhö- hungen
Anstieg	-3,4%	0,6%	1,0%
Senkung	3,7%	-0,7%	-1,0%
	2017	2017	2017

	2017	2017	2017
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgever- pflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten:	Diskontsatz	Salärsteige- rungen	Rentenerhö- hungen
Anstieg	-3,4%	0,2%	1,1%
Senkung	3,6%	-0,2%	-1,1%

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Leistungszahlungen der Pensionskasse erwartet:

TCHF	2018	2017
bis zu einem Jahr	542	960
bis 5 Jahre	2 797	5 787
mehr als 5 Jahre	42 445	36 410
Total	45 784	43 157

Die Duration der Vorsorgeverpflichtungen per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 18,3 Jahre (Vorjahr 18,8 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

Basierend auf der seit dem Geschäftsjahr 2009 gültigen Regelung besteht für den Verwaltungsrat eine fixe Entschädigung, die modulartig aufgebaut ist. Die Module entsprechen den einzelnen Tätigkeiten im Verwaltungsrat, wodurch eine aufwand- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt wird. Jedem Verwaltungsrat kann die Entschädigung in bar, teilweise oder ganz in Aktien gemäss dem Zuteilungsbeschluss ausgerichtet werden. Insgesamt wurden 2018 Vergütungen in der Höhe von CHF 1,1 Mio. in bar (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) und CHF 0,03 Mio. in Form von Aktien (121 Stück) (Vorjahr 0,1 Mio., davon wurden 242 Stück abgegeben bzw. für 73 Stück eine Abgrenzung gebildet, wobei aufgrund von Kursveränderungen effektiv 75 Stück im Jahr 2018 abgegeben wurden) ausgerichtet.

Geschäftsleitung

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

Die variable Vergütung ist auf maximal 100% des Fixlohns begrenzt. Das Reglement sieht sodann vor, dass der Verwaltungsrat die variable Vergütung kürzen darf, wenn den Aktionären nicht mindestens eine Dividende/Kapitalrückzahlung im Umfang des Vorjahres ausgeschüttet werden kann.

Mindestens 50% der variablen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Die ausgegebenen Aktien sind mit einer Sperrfrist versehen, die in der Regel fünf Jahre beträgt.

Für das Geschäftsjahr 2018 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 1 794 Aktien (Vorjahr 2 742) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,7 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2018 von CHF 234.00 (Vorjahr CHF 261.50) pro Aktie. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Aktienbezugsquote von 50% (Vorjahr 50%) zur Anwendung gelangt.

Optionsprogramm

Es existieren keine ausstehenden Optionen.

Ertragssteuern

Kritische Schätzungen und Annahmen

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegt in verschiedenen Kantonen, in denen die Besteuerung dieser Gewinne nicht mit der ordentlichen Gewinnsteuer erfolgt, einer speziellen Grundstückgewinnsteuer. Die Höhe der massgebenden Steuersätze hängt dabei von der Haltedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren.

Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft individuell eine Resthaltedauer geschätzt, die die Strategie von Mobimo widerspiegelt. Dabei wird mit einer Haltedauer von bis zu 20 Jahren gerechnet. Sollte die effektive Haltedauer der Liegenschaften nicht der angenommenen Haltedauer entsprechen, kann sich bei einem Verkauf eine Steuerlast ergeben, die von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 1. Januar 2019 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit um CHF 11,1 Mio. erhöhen.

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

19. Ertragssteuern

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Ertragssteuern beinhalten sowohl laufende als auch latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragssteuern auf im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen. In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital verbucht.

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden bzw. angekündigten Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf getätigten Liegenschaftenverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern werden gemäss der Balance-Sheet-Liability-Methode auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten bzw. angekündigt sind.

Aktive latente Steuern werden nur so weit berücksichtigt, als es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2018	2017
Total Aufwand für laufende Steuern	-23 143	-21 318
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	2 527	-2 898
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	1 216	-219
Total Ertrag/Aufwand für latente Steuern	3 743	-3 117
Total Aufwand für Ertragssteuern	-19 400	-24 436

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von CHF 1,4 Mio. (Vorjahr Aufwandminderungen von CHF 0,0 Mio.) für Gewinnsteuern aus den Vorperioden enthalten. Diese betreffen hauptsächlich Anpassungen und Neueinschätzungen für Steuerrückstellungen für noch offene Grundstückgewinnsteuerfälle.

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

Im Aufwand für laufende Steuern sowie im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) sind laufende Steuererträge von CHF 2,2 Mio. (Vorjahr Steuererträge von CHF 1,0 Mio.) aus der Berücksichtigung der Gewinne (Vorjahr Gewinne) der als Cash Flow Hedging eingestufteten Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) enthalten.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Ertragssteuern

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	Einheit	2018	2017
Konzernergebnis vor Steuern	TCHF	109 692	115 927
Anwendbarer Steuersatz	%	25	25
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	TCHF	-27 423	-28 982
Steuerlich nicht wirksame Aufwände	TCHF	340	-651
Bildung/Auflösung laufender Steuern für Vorjahre	TCHF	-1 418	-1
Nichtansatz von Verlustvorträgen	TCHF	-10	0
Verrechnete steuerliche Verlustvorträge	TCHF	-1 758	-707
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	TCHF	9 428	5 818
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	TCHF	1 216	-219
Übrige Effekte	TCHF	224	306
Total Steuern	TCHF	-19 400	-24 436

Beim anwendbaren Steuersatz des Berichtsjahres handelt es sich um einen Mischsatz. Dieser berücksichtigt, dass bei Gewinnen, die der Kantons- und Gemeindesteuer unterliegen, derzeit im Schnitt ein Satz von 22% (inkl. direkter Bundessteuer) massgebend ist, während Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit Steuersätzen von bis zu 35% besteuert werden.

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 Steuern

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

TCHF	2018 Aktiven	2018 Passiven	2017 Aktiven	2017 Passiven
Anlageliegenschaften		194 892		159 398
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	1 602		1 144	
Sonstige Positionen	1 593	6 473	1 462	5 450
Latente Steuern auf temporären Differenzen	3 196	201 365	2 606	164 848
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	2 621		3 175	
Total latente Steuern	5 817	201 365	5 781	164 848
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-4 152	-4 152	-3 971	-3 971
Latente Steuerguthaben/-verbindlichkeiten	1 664	197 213	1 811	160 878

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

Gemäss aktueller Praxis der Steuerverwaltung des Kantons Zürich, die bis Ende 2018 gilt, können kantonale Verluste der Gewinnsteuer nicht vollständig mit Gewinnen im gleichen Jahr verrechnet werden. Diese Verluste werden jedoch vorgetragen und können mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden. Auf diesen Verlusten in den Vorperioden hat Mobimo im Berichtsjahr den steuerlichen Nutzen erfolgswirksam um CHF 1,7 Mio. auf CHF 1,3 Mio. reduziert (Vorjahr erfolgswirksame Reduktion des steuerlichen Nutzens um CHF 0,7 Mio. auf CHF 3,0 Mio.). Die übrigen Guthaben im Berichtsjahr von CHF 1,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) beziehen sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den direkten Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern von CHF 7,0 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.). Das Total des steuerlichen Nutzens beträgt somit CHF 2,6 Mio. (Vorjahr 3,2 Mio.). Im Umfang von CHF 0,1 Mio. bestehen Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern im Umfang von CHF 0,02 Mio. gebildet wurden, weil zum aktuellen Zeitpunkt unklar ist, ob diese Verlustvorträge innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von sieben Jahren mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können (im Vorjahr gab es keine nicht berücksichtigten Verlustvorträge).

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

Von der Nettozunahme der latenten Steuerpositionen von CHF 36,5 Mio. (von CHF 159,1 Mio. auf CHF 195,5 Mio.) stammten netto CHF 40,0 Mio. aus der Akquisition der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG und CHF 0,2 Mio. aus der Erstanwendung von IFRS 15. Die erfolgswirksame Erfassung von CHF 3,7 Mio. als Aufwandminderung führte zu einer Reduktion der Nettoposition, während CHF 0,1 Mio., die auf Finanzinstrumenten bzw. auf Personalvorsorgeverbindlichkeiten im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, zu einer Zunahme führten (Vorjahr Nettozunahme von CHF 3,1 Mio. von CHF 156,0 Mio. auf CHF 159,1 Mio., davon CHF 3,1 Mio. erfolgswirksam und CHF –0,0 Mio. auf Finanzinstrumenten bzw. auf Personalvorsorgeverbindlichkeiten direkt im sonstigen Ergebnis).

Übrige Erläuterungen

20. Betriebsaufwand

Im Betriebsaufwand sind unter anderem Aufwendungen für IT, Kommunikation und Marketing, allgemeiner Büroaufwand und nicht rückforderbare Vorsteuern enthalten.

Ebenfalls im Betriebsaufwand sind Kapitalsteuern von CHF 0,6 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.) und Projektierungskosten von CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 2,0 Mio.) enthalten. 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. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2018	2017
Beratungsaufwand	-2 071	-2 115
Beratungsaufwand von nahestehenden Personen	-76	-57
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-1 283	-791
Total Verwaltungsaufwand	-3 430	-2 962

Für weitere Details zu den Leistungen gegenüber Nahestehenden vgl. Erläuterung 30.

22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	2018	2017
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	22 026	846
Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften)	2 872	0
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	10 804	8 272
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	137	50
Ausstehende Forderungen Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Personen	1	0
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	-999	-601
Forderungen laufende Projekte	n/a	65 182
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34 842	73 749

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

TCHF	2018	2017
Forderungen nicht fällig	31 368	8 025
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	2 585	398
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	203	77
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	684	67
Total	34 842	8 568

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

TCHF	2018	2017
Wertberichtigungen		
Bestand 1. Januar	601	851
Veränderung Wertberichtigungen	397	-249
Bestand 31. Dezember	999	601

23. Sonstige Forderungen

In den sonstigen Forderungen im Umfang von CHF 15,3 Mio. (Vorjahr CHF 24,5 Mio.) sind CHF 13,9 Mio. (Vorjahr 22,6 Mio.) als Sicherheiten zugunsten von Banken verpfändeter flüssiger Mittel enthalten.

24. Sachanlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer beträgt für:

Gebäude	50 Jahre
Innenausbau	15 Jahre
Haustechnik	15 Jahre
Büromobiliar	8 Jahre
Büromaschinen	5 Jahre
Telefoninstallationen	5 Jahre
Fahrzeuge	5 Jahre
Hardware	3 – 4 Jahre

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

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

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

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

Bei den übrigen Sachanlagen im Bau des Berichtsjahres handelt es sich um eine Anergieanlage in Kriens. Nach Fertigstellung der Anlage wird diese Wärme und Kälte an Mieter und Dritte des Quartiers Kriens, Mattenhof liefern.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Übrige Erläuterungen

TCHF	Selbst genutzte Liegens- schaften	Übrige Sach- anlagen Bestand	Übrige Sach- anlagen im Bau	2017 Total
Kumulierte Anschaffungswerte				
Bestand 1. Januar	20 954	6 029	1 269	28 253
Zugänge	300	915	2 260	3 475
Abgänge	0	-1 024	0	-1 024
Bestand 31. Dezember	21 254	5 920	3 530	30 704
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand 1. Januar	-6 972	-3 728	0	-10 700
Abschreibungen	-829	-856	0	-1 685
Abgänge	0	1 024	0	1 024
Bestand 31. Dezember	-7 800	-3 561	0	-11 361
Nettobuchwert 31. Dezember				
	13 454	2 359	3 530	19 343
Total übrige Sach- anlagen 31. Dezember		5 889		

25. Immaterielle Anlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Für andere immaterielle Anlagen mit unbestimmter Lebensdauer und immaterielle Anlagen, die noch nicht für die Nutzung zur Verfügung stehen, wird der realisierbare Wert jährlich ermittelt, auch wenn keine Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen.

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

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

Im Berichtsjahr zeigte sich, dass der bilanzierte Bestand des beurkundeten Kaufrechts in Merlischachen über dem realisierbaren Wert liegt. Entsprechend wurde eine Wertminderung erfasst.

TCHF	Kaufrechte/ Bauprojekte	Software	2017 Total
Kumulierte Anschaffungswerte			
Bestand 1. Januar	4 325	6 539	10 864
Zugänge	1 024	1 778	2 802
Abgänge	0	-457	-457
Bestand 31. Dezember	5 349	7 860	13 209
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen			
Bestand 1. Januar	-2 165	-2 425	-4 590
Amortisationen	0	-1 006	-1 006
Abgänge	0	456	456
Bestand 31. Dezember	-2 165	-2 974	-5 139
Nettobuchwert 31. Dezember	3 184	4 885	8 069

26. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Rechnungslegungsgrundsätze

Beteiligungen zwischen 20% und 50%, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt, die sie hingegen nicht kontrolliert, sowie Anteile an Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) werden nach der Equity-Methode erfasst und in der Bilanz separat bilanziert. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der Marktwert der anteiligen Nettoaktiven ermittelt und gemeinsam mit einem allfälligen Goodwill in der Position Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften 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	2018	2017
Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	19 925	19 076
Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	9 363	8 891
Total	29 287	27 968

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Übrige Erläuterungen

Beteiligungen an Joint Ventures

Parking du Centre SA

Parking du Centre SA ist eine 50%-Beteiligung von Mobimo. Parking du Centre 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 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	2018	2017
Kurzfristige Aktiven	TCHF	745	4 523
Langfristige Aktiven	TCHF	50 813	51 625
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 552	9 302
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	10 157	8 693
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:			
Flüssige Mittel	TCHF	534	4 190
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	6 600	5 300
Umsatz	TCHF	7 539	7 451
Abschreibungen	TCHF	-959	-975
Finanzaufwand	TCHF	-319	-336
Steueraufwand	TCHF	-1 068	-598
Gewinn	TCHF	4 577	2 210
Eigenkapital	TCHF	39 850	38 153
Beteiligungsquote	%	50	50
Wert der Beteiligung	TCHF	19 925	19 076
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	1 440	990

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	2018	2017
Kurzfristige Aktiven	TCHF	3 603	2 427
Langfristige Aktiven	TCHF	23 716	24 654
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	2 263	3 254
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 650	1 599
Umsatz	TCHF	10 197	10 912
Gewinn	TCHF	1 951	2 110
Eigenkapital	TCHF	23 406	22 228
Beteiligungsquote	%	40	40
Wert der Beteiligung	TCHF	9 363	8 891
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	309	560

27. Finanzanlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

TCHF	2018	2017
Festgelder	0	150 000
Kurzfristige Finanzanlagen	0	150 000
Darlehen an Dritte	400	0
Nicht konsolidierte Beteiligungen	2 301	1 849
Langfristige Finanzanlagen	2 701	1 849
Total	2 701	1 51 849

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

Die im Vorjahr als kurzfristige Finanzanlagen ausgewiesenen Festgelder in der Höhe von CHF 150 Mio. sind im Berichtsjahr ausgelaufen.

Die Finanzanlagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

TCHF	2018
Bestand 31. Dezember 2017	151 849
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	385
Bestand 1. Januar 2018	152 233
Zugänge	400
Abgänge	-150 000
Verkehrswertanpassung	68
Bestand 31. Dezember	2 701

Im Vorjahr haben sich die Finanzanlagen wie folgt verändert:

TCHF	2017
Bestand 1. Januar	1 966
Zugänge	150 000
Abgänge	-117
Bestand 31. Dezember	151 849

28. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten von CHF 4,4 Mio. (Vorjahr CHF 5,1 Mio.) stellen im Berichts- und im Vorjahr zum grössten Teil aufgeschobene Kaufpreiszahlungen für bereits erfolgte Akquisitionen von Gesellschaften dar. Beim Restbetrag handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen, um Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuern und sonstige Verbindlichkeiten.

29. Passive Rechnungsabgrenzung

TCHF	2018	2017
Abgrenzungen Baufortschritt	16 206	11 783
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	9 308	7 922
Abgrenzungen Zinsen	4 657	4 992
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	418	717
Sonstige Posten	10 126	11 620
Total passive Rechnungsabgrenzung	40 716	37 034

Weitere finanzielle Informationen

30. Nahestehende Personen

Rechnungslegungsgrundsätze

Zu den nahestehenden Personen gehören Aktionäre, die einen wesentlichen Einfluss auf Mobimo ausüben können, der Verwaltungsrat und das Management, die assoziierten Gesellschaften, die von Verwaltungsräten der Mobimo-Gruppe kontrollierten Gesellschaften und die Personalvorsorgestiftung von Mobimo.

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

Zu den von Verwaltungsräten kontrollierten Gesellschaften gehört das Beratungsunternehmen weber schaub & partner ag, dessen Mitinhaber Peter Schaub ist. In der Erfolgsrechnung sind unter Aufwand aus Steuerberatung zugunsten weber schaub & partner ag TCHF 76 (Vorjahr TCHF 57) enthalten. Bei den fakturierten Aufwendungen handelt es sich um Steuerberatungsleistungen, die durch Mitarbeitende des Unternehmens erbracht worden sind. Durch Peter Schaub direkt erbrachte Beratungsleistungen sind durch das Verwaltungsratshonorar abgegolten.

In der Erfolgsrechnung von Mobimo sind folgende Positionen mit dem Joint Venture Parking du Centre SA enthalten:
 Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 543 (Vorjahr TCHF 505) bzw. Betriebsaufwand (Mietaufwand) von TCHF –25 (Vorjahr TCHF –28).

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

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

31. Operatives Leasing (Leasingnehmer)

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

TCHF	2018	2017
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	544	393
Miet- und Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	1 956	588
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	9 332	8 083
Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen	11 831	9 064

Die Verpflichtungen entfallen hauptsächlich auf Baurechtszins für die Liegenschaften St. Erhard, Längmatt und Basel, Lyonstrasse 40 und die Miete für Büroräumlichkeiten in Küsnacht. Die restlichen Verpflichtungen beziehen sich auf Drittmieten für Räumlichkeiten und Park- bzw. Garagenplätze.

Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betragen CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.).

32. 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.

	2018	2017
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 1. Januar	6 217 669	6 216 126
+ Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	138 646	0
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien und aus aktienbasierter Vergütung	-2 355	1 257
= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 353 960	6 217 383
= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	6 353 960	6 217 383
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	90 623	91 650
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	-41 852	-26 389
+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	10 463	6 597
= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	59 235	71 858
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	90 623	91 650
Gewinn exkl. Neubewertung in TCHF	59 235	71 858
Gewinn je Aktie in CHF	14,26	14,74
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	14,26	14,74
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9,32	11,56
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9,32	11,56
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 31. Dezember	6 596 614	6 217 669
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	6 596 614	6 217 669
Eigenkapital 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 507 185	1 383 935
NAV je Aktie in CHF	228,48	222,58
NAV je Aktie verwässert in CHF	228,48	222,58

33. Konsolidierungskreis (Konzerngesellschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei denen die Mobimo Holding AG direkt oder indirekt die Kontrolle ausübt. Kontrolle über eine Gesellschaft liegt dann vor, wenn Mobimo schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dieser Gesellschaft ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese Renditen besitzt. Zusätzlich muss Mobimo die Fähigkeit haben, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über die Gesellschaft zu beeinflussen. Im Laufe des Jahres erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden vom Zeitpunkt der Übernahme der Kontrolle konsolidiert oder ab dem Zeitpunkt der Abgabe der Kontrolle aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen. Für die vollkonsolidierten Gesellschaften werden die Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100% übernommen. Alle konzerninternen Transaktionen und Beziehungen sowie Zwischengewinne auf den konzerninternen Transaktionen und Beständen werden eliminiert. Beteiligungen zwischen 20% und 50%, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt, sowie Anteile an Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) werden nach der Equity-Methode erfasst, siehe Erläuterung 26. Sonstige Beteiligungen werden als Finanzanlagen geführt, siehe Erläuterung 27.

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

Änderungen der Beteiligungsquote, die nicht zu einem Verlust der Kontrolle führen, werden als Transaktionen mit Eigenkapitalgebern behandelt. Jede Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis bzw. der erhaltenen Gegenleistung und dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs- methode
Mobimo Holding AG	Luzern	154 476		V
BSS&M Real Estate AG	Küsnacht	500	66,00	V
CC Management SA	Genf	4 700	100,00	V
Mobimo FM Service AG ¹	Küsnacht	100	100,00	V
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	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 Management AG	Küsnacht	100	100,00	V
Mobimo Zürich Nord AG	Küsnacht	100	100,00	V
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	V
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	100,00	V
Promisa SA	Lausanne	100	100,00	V
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,52 ²	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung.

E = Equity-Bewertung, weitere Angaben siehe Erläuterung 26.

nicht kons. = nicht konsolidiert, weitere Angaben siehe Erläuterung 27.

¹ Vormals FM Service & Dienstleistungs AG.

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

Erworbene bzw. veräusserte Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurde die Immobiliengesellschaft Fadmatt AG erworben. Im Vorjahr wurde die assoziierte Gesellschaft Zentrum Oberhof AG veräussert.

Immobiliengesellschaft Fadmatt AG

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

Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises

Am 19. Juli 2018 hat Mobimo die restlichen 24,7% der Aktien der Immobilien Invest Holding AG in Glarus zu einem Übernahmepreis von CHF 8,8 Mio. übernommen und ist somit im Besitz von 100% der Aktien. Ein vereinbarter Verkaufspreisrückbehalt von CHF 0,6 Mio. ist per Bilanzstichtag in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten. Aufgrund der Übernahme reduzierten sich die nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital um CHF 8,5 Mio. Die Immobilien Invest Holding AG hält 100% der Aktien der Petit Mont-Riond SA. Im Vorjahr wurde am 9. März 2017 die Mobimo Zürich Nord AG mit einem Aktienkapital von CHF 0,1 Mio. als Projektgesellschaft gegründet.

34. Bedeutende Aktionäre

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

%	2018	2017
BlackRock, Inc.	4,99	4,41
Pensionskasse des Kantons Zug	3,18	3,38
Credit Suisse Funds AG	3,10	3,10
UBS Fund Management (Switzerland) AG	3,08	n/a
Dimensional Holding Inc.	3,00	3,00
Norges Bank (Zentralbank Norwegens)	n/a	3,14

35. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 1. Februar 2019 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 2. April 2019.

Im Januar 2019 erfolgten für die per Bilanzstichtag beurkundeten Kaufverträge der Liegenschaften Châtel-St-Denis, Chemin de la Chau und Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19 die Eigentumsübertragungen, somit befinden sich die beiden Grundstücke nun im Eigentum der BSS&M.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2018 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2018 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Projekt- beschreibung ¹	Baujahr	Realisations- zeitraum	Erwerbsdatum	Buchwert in TCHF ²
Brugg, Hauptstrasse	offen		offen	Juli 2016	2 653
Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux	offen		offen	Juli 2016	8 151
Güttingen, Hauptstrasse	offen		offen	Dez 2017	383
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	offen		offen	Nov 2018	232
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	offen		offen	Dez 2018	5 593
Lachen, Zürcherstrasse 19	offen		offen	Juli 2016	3 024
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	offen		offen	Sept 2015	1 134
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	78 STWE		offen	2014/2015	16 464
Regensdorf, Watterstrasse	offen		offen	Juli 2016	3 623
Schaffhausen, Fischerhäuserstrasse 61 ⁴	11 STWE		offen	Juli 2016	2 415
Uster, Berchtoldstrasse	offen		offen	Juli 2016	7 987
Weggis, Hertensteinstrasse 105	offen		offen	Mai 2010	10 673
Zürich, Allmendstrasse 92 – 96 (Manegg)	offen		offen	März 2015	8 289
13 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte					70 623
Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd)	92 STWE		2014/2017	Juni 2001	7 139
Allaman, Chemin des Grangettes 2 ³	offen	1991	offen	Sept 2015	25 063
Cham, Brunnmatt 4 – 6	GH		2010/2012	Juli 2016	39 110
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39 ³	offen	1955	offen	Feb 2018	10 721
Meggen, Gottliebenrain 5/7 ³	offen	1960	offen	Juli 2017	16 236
Regensdorf, Im Pfand 2 (Sonnenhof)	45 STWE		2013/2015	Juni 2007	200
Salenstein, Hauptstrasse	22 STWE		2012/2015	Juli 2016	4 628
St. Erhard, Längmatt	GH	1979	offen	Okt 2012	4 814
St. Moritz, Via Maistra 29 ³	offen	1930	offen	Juli 2010	8 000
Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	53 STWE		2008/2011	Mai 2008	8 326
10 Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte					124 238
23 Promotionen (Liegenschaften)					194 861

¹ GH: Geschäftshaus; STWE: Stockwerkeigentum.

² Angaben per 31.12.2018.

³ Umwandlungsobjekte.

⁴ Verkauf als Projekt.

Projektstand ²	Verkaufsvolumen in TCHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag) ²	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
in Planung	offen	offen	4 228	Nein
in Planung	offen	offen	21 231	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	6 549	Nein
in Planung	offen	offen	10 273	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	21 407	Nein
in Planung	offen	offen	969	Nein
in Planung	offen	offen	13 080	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	15 522	Nein
in Planung	offen	offen	12 897	Nein
in Planung	offen	1/1	916	Nein
in Planung	offen	offen	4 069	Nein
in Planung	offen	0/1	3 454	Nein
in Planung	offen	offen	11 247	Ja (unbedeutend)
			125 842	
im Verkauf	84 385	83/92	11 105	Nein
in Planung	offen	offen	23 213	Nein
im Verkauf	offen	0/1	8 346	Nein
in Planung	offen	offen	3 722	Nein
in Planung	offen	offen	5 207	Nein
im Verkauf	34 254	45/45	6 106	Nein
im Verkauf	21 614	18/22	6 970	Nein
im Verkauf	offen	0/1	5 801	Nein
in Planung	offen	offen	557	Nein
im Verkauf	168 008	51/53	1 936	Nein
	308 261		72 963	
	308 261		198 805	

Angaben zu den Geschäftliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschrieb ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF ³	Leerstand in % ⁴
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	GH	2012		Juni 2001	25 330	5,0	1 263	0,0
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	GH	1905/1916/ 1929/1943/ 1954/1974		Juni 2001/ Okt 2006	26 760	7,1	1 896	0,0
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	GH/WH	2014		Aug 2011	79 020	4,4	3 442	0,0
Basel, Lyon-Strasse 40	GH	1940		Nov 2015	490	12,3	60	0,0
Brugg, Bahnhofstrasse 11	GH	2005		Juni 2006	24 720	6,4	1 573	2,2
Dierikon, Pilatusstrasse 2	GH	1990	2007	Mai 2009	9 730	7,9	766	1,0
Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5	GH	1975	2000	März/Dez 1999	27 270	6,7	1 835	5,5
Dübendorf, Zürichstrasse 98	GH	1965	1983	Jan 2000	20 830	6,7	1 403	5,7
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	GH/WH	1910		Nov 2015	11 220	4,8	542	40,5
Horgen, Seestrasse 80	GH	1960	2000/2008	Nov 2005	7 640	6,8	518	0,0
Horgen, Seestrasse 82	P	2010/2011		Nov 2005	6 010	5,2	312	0,2
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	GH	2007		April 2007	6 220	5,1	318	0,0
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	GH	1983/2003	2003	Nov 2006	54 790	6,6	3 633	1,3
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126	BR	n/a		Nov 2006	1 860	4,3	80	0,0
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	P	1986	2016	Feb 2004	15 330	3,8	583	0,0
Kriens, Sternmatt 6	GH	1986	2008	Feb 2004	7 500	7,6	573	12,3
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	GH	1962	2013	Mai 2010	67 940	4,6	3 132	0,0
Lausanne, Flonplex	BR	n/a		Nov 2009	4 740	4,4	210	0,0
Lausanne, Parking du Centre	BR	n/a		Nov 2009	8 790	5,5	485	0,0
Lausanne, Place de la Gare 4	GH	1961	2000	Nov 2009	31 120	4,8	1 501	0,0
Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	GH	1957		Dez 2017	66 320	3,4	2 269	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 6	GH/H	1905	2012	Nov 2009	6 300	4,8	303	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 7	GH	1905	2001	Nov 2009	8 740	4,9	430	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 8	GH	1911	1989	Nov 2009	9 270	7,5	694	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 9	GH	1900	2002	Nov 2009	25 410	5,2	1 312	0,0
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	GH	1904	2002	Nov 2009	23 680	5,5	1 313	11,5
Lausanne, Rue de Genève 7	GH ⁵	1932	1992/2011	Nov 2009	33 120	5,0	1 661	13,0
Lausanne, Rue de Genève 17	GH	1884	2002	Nov 2009	22 140	6,5	1 448	24,0
Lausanne, Rue de Genève 23	GH	1915	2005	Nov 2009	4 020	7,6	304	0,0
Lausanne, Rue de la Vigie 5	GH	1963	1988	Nov 2009	14 420	6,0	860	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	GH	2017		Nov 2009	9 950	4,9	483	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	GH	1921	2009	Nov 2009	8 110	4,5	362	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	GH	1946	1998	Nov 2009	9 320	5,5	516	1,2
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	GH	1918	2004	Nov 2009	3 180	8,8	281	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH ⁵	1912	2007	Nov 2009	5 740	5,4	311	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	GH	2013		Nov 2009	44 840	5,0	2 224	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	BR	n/a		Nov 2009	1 830	4,3	79	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	BR	n/a		Nov 2009	2 000	3,7	74	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	GH	1927	2009	Nov 2009	7 250	4,7	342	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	GH	2008		Nov 2009	13 410	5,5	735	0,0

¹ BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

² Soll-Mietertrag per 31.12.2018 in % vom Marktwert.

³ Inkl. Baurechtszinsen.

⁴ Leerstand per 31.12.2018 in % vom Soll-Mietertrag.

⁵ Anteil Renditeobjekt.

Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in % ⁶	Anteil Verkauf in % ⁶	Anteil Gewerbe in % ⁶	Anteil Wohnungen in % ⁶	Übrige Nutzungen in % ⁶	Leerfläche in % ⁶	Eigentum ⁷	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
4465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	2379	Ja (zu überprüfen)
24267	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	15161	Ja (unbedeutend)
10625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	6455	Nein
2505	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	1910	Nein
4022	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7	1,4	STWE (773/1000)	2726	Nein
4375	60,0	15,9	15,1	0,0	9,0	0,4	AE	4396	Nein
9373	27,8	0,0	62,6	0,0	9,6	5,1	AE	4269	Ja (zu überprüfen)
9845	29,7	17,4	29,8	1,1	22,0	5,4	AE	9809	Ja (Tankstelle)
2120	14,4	16,7	0,0	68,6	0,3	25,6	AE	484	Nein
2151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	3483	Nein
64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	0	Nein
1348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	6993	Nein
17796	10,5	75,7	0,0	0,0	13,8	1,9	AE	25529	Nein
2214	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	2214	Nein
129	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	5028	Nein
6741	0,5	0,0	52,5	0,0	47,0	12,6	AE	5625	Nein
8072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	12612	Ja (zu überprüfen)
1953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1953	Ja (unbedeutend)
6526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	6526	Ja (unbedeutend)
4769	63,3	0,0	5,2	0,0	31,5	0,3	AE	630	Nein
10184	57,1	37,7	0,0	1,1	4,1	0,0	AE	2105	Nein
903	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	369	Ja (unbedeutend)
1423	65,1	8,1	0,0	0,0	26,8	2,2	AE	391	Ja (unbedeutend)
1688	26,2	73,8	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	1035	Ja (unbedeutend)
3512	49,5	26,7	0,0	0,0	23,8	0,0	AE	975	Ja (unbedeutend)
4679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	11,5	AE	2260	Ja (unbedeutend)
5413	12,1	51,3	0,0	20,3	16,3	13,0	AE	3343	Ja (unbedeutend)
7218	47,3	30,5	3,0	0,0	19,2	16,2	AE	2312	Ja (unbedeutend)
2214	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	994	Ja (unbedeutend)
3368	64,3	0,0	5,6	0,0	30,1	0,0	AE	852	Ja (zu überprüfen)
2086	20,7	37,3	0,0	0,0	42,0	0,0	AE	1691	Ja (zu überprüfen)
2181	62,2	19,8	0,0	0,0	18,0	0,0	AE	533	Ja (unbedeutend)
2126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7	1,7	AE	587	Ja (unbedeutend)
888	47,5	0,0	0,0	0,0	52,5	0,0	AE	773	Ja (zu überprüfen)
943	31,8	0,0	30,0	29,8	8,4	0,0	AE	779	Ja (unbedeutend)
7784	19,4	0,0	0,0	0,0	80,6	0,0	AE	2653	Ja
867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	867	Ja (unbedeutend)
1068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1067	Ja (zu überprüfen)
1727	62,9	21,7	0,0	0,0	15,4	0,0	AE	895	Ja (unbedeutend)
2173	38,0	7,6	0,0	0,0	54,4	0,0	AE	612	Ja (unbedeutend)

⁶ Angaben per 31.12.2018 in % der total nutzbaren Fläche.

⁷ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % ⁴
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	GH	2002		Nov 2009	16 950	5,9	996	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	GH	2007		Nov 2009	20 960	4,8	1 009	0,4
Lausanne, Voie du Chariot 3	GH	2008		Nov 2009	16 210	5,2	848	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	GH	2008		Nov 2009	32 630	2,6	853	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	GH	2008		Nov 2009	36 210	4,7	1 711	0,0
St. Gallen, Schochengasse 6	GH	1974	2000	Feb 2004	17 720	6,3	1 114	0,5
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	GH	1900	2002/2006	Dez 2004	5 820	4,7	271	0,0
St. Gallen, Wassergasse 42/44	GH	1966	2000	Feb 2004	16 350	6,3	1 027	15,0
St. Gallen, Wassergasse 50/52	GH	1998		Feb 2004	13 470	6,2	836	0,0
Winterthur, Industriestrasse 26	GH	1994	2002	Okt 1999	19 670	7,8	1 533	27,4
Zürich, Friedaustrasse 17	GH	1968	2013	Okt 1998	14 880	4,6	686	5,7
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	GH	1974	2001/2008	Nov 1999	64 810	4,9	3 163	0,0
Zürich, Rautistrasse 12	GH	1972	2011	Nov 1999	21 810	5,8	1 271	3,3
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	GH	1985	1998	März 2002	14 520	6,4	926	7,8
Zürich, Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	GH	1963	2007	Mai 2014	15 380	5,7	875	0,8
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	GH/H	2011		Mai 2008	124 280	6,0	7 395	0,0
56 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften					1 208 030	5,4	64 642	3,1
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	GH	1962		Mai 2010	60 560	4,6	2 784	5,5
Lausanne, Rue de Genève 19	GH	1893	2002	Nov 2009	3 480	17,1	594	74,3
Lausanne, Rue de Genève 21	GH	1902		Nov 2009	3 340	14,1	471	88,8
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	GH	1963		Nov 2009	1 230	2,4	30	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	GH	2007		Nov 2009	38 680	6,7	2 605	3,6
Regensdorf, Althardstrasse 30	GH	1976		Dez 2001	13 880	12,6	1 747	89,7
Zürich, Im Tiergarten 7	GH	1992	1 999	Feb 2014	22 970	8,8	2 017	92,4
7 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)					144 140	7,1	10 247	44,3

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 1 058 233**.

Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften (Geschäft) belaufen sich auf total **TCHF 180 384**.

¹ GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.

² Soll-Mietertrag per 31.12.2018 in % vom Marktwert.

⁴ Leerstand per 31.12.2018 in % vom Soll-Mietertrag.

Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in % ⁶	Anteil Verkauf in % ⁶	Anteil Gewerbe in % ⁶	Anteil Wohnungen in % ⁶	Übrige Nutzungen in % ⁶	Leerfläche in % ⁶	Eigentum ⁷	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
2 555	48,2	9,4	0,0	20,9	21,5	0,0	AE	766	Ja (unbedeutend)
3 380	88,8	10,4	0,0	0,0	0,8	0,9	AE	1 161	Ja (unbedeutend)
2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3	0,0	AE	747	Ja (unbedeutend)
5 544	25,6	7,4	63,6	0,0	3,4	0,0	AE	1 788	Ja (unbedeutend)
5 022	54,1	16,2	0,0	15,4	14,3	0,0	AE	1 622	Ja (unbedeutend)
4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	1 315	Nein
1 092	79,1	12,7	0,0	0,0	8,2	0,0	AE	219	Nein
3 977	86,3	0,0	0,0	9,3	4,4	18,6	STWE (867/1000)	1 713	Nein
3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	AE	1 372	Nein
11 327	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2	28,7	AE	3 583	Ja (zu überprüfen)
2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	12,6	AE	869	Nein
8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	1 975	Ja
6 017	76,7	9,5	4,7	1,3	7,8	3,8	AE	1 894	Ja (Tankstelle)
3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	6,5	AE	2 651	Nein
2 684	48,3	0,0	13,4	7,1	31,2	0,0	AE	1 299	Nein
21 254	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	5 808	Nein
273 647	35,5	14,1	17,9	5,5	27,0	3,7		172 057	
26 086	67,2	11,2	0,4	0,0	21,2	6,6	AE	12 612	Ja (zu überprüfen)
3 548	25,5	16,9	1,2	0,0	56,4	62,9	AE	1 838	Ja (unbedeutend)
3 575	42,0	1,3	0,0	0,0	56,7	71,1	AE	1 530	Ja (unbedeutend)
1 262	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	529	Ja (zu überprüfen)
9 734	43,3	31,1	10,7	0,0	14,9	10,7	AE	2 816	Ja (unbedeutend)
12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4	89,2	AE	9 355	Nein
6 357	0,0	0,0	0,0	72,7	27,3	84,3	AE	6 380	Nein
63 099	48,9	10,4	6,8	7,8	26,1	38,2		35 060	

⁶ Angaben per 31.12.2018 in % der total nutzbaren Fläche.

⁷ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % ³
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	WH	2013		Aug 2011	31 160	3,9	1 201	5,4
Au, Alte Landstrasse 93 – 99 ⁴	WH	1974/1975	2016/2017	Aug 2018	55 350	3,4	1 856	0,4
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	WH	1973/1980	1992/2007	Okt 2007	24 730	3,9	972	6,6
Carouge, Rue de la Fontenette 13	WH	1973	2014	Nov 2015	7 380	4,8	355	9,8
Genf, Boulevard de la Cluse 18	WH	1951		Nov 2015	6 070	4,4	266	0,0
Genf, Rue Chandieu 5	WH	1976	2005	Nov 2015	12 710	4,3	552	1,2
Genf, Rue de la Canonnière 11	WH	1951	2005/2010/ 2011/2013	Nov 2015	8 440	4,8	409	7,0
Genf, Rue de la Ferme 6	WH	1900	2008/2010/ 2012/2014	Nov 2015	7 040	4,5	319	0,0
Genf, Rue de la Poterie 34	WH	1895	2012	Nov 2015	3 530	5,1	181	15,9
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	WH	1900	2014	Nov 2015	4 370	4,6	203	8,6
Genf, Rue de Malatrex 30	WH	1951	2012	Nov 2015	9 310	5,2	481	11,8
Genf, Rue de Vermont 9	WH	1969	2014	Nov 2015	7 090	5,8	414	14,1
Genf, Rue des Confessions 9	WH	1923	2013	Nov 2015	7 850	3,8	301	6,4
Genf, Rue des Cordiers 5	WH	1965	2008	Nov 2015	18 970	4,4	825	2,6
Genf, Rue des Photographes 12	WH	1905	2013	Nov 2015	4 570	4,6	209	0,0
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	WH	1950	2010	Nov 2015	4 070	4,5	184	0,0
Genf, Rue du 31 Décembre 35	WH	1956	2014	Nov 2015	8 130	4,6	372	4,5
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	WH	1915	2012	Nov 2015	6 220	4,5	278	5,4
Genf, Rue Schaub 3	WH	1960	2010	Nov 2015	9 910	4,4	436	0,0
Genf, Rue Zurlinden 6	WH	1985	2012	Nov 2015	11 680	4,6	538	9,5
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70	WH/GH	1906	2004	Nov 2009	5 900	4,6	270	0,0
Lausanne, Avenue d'Ouchy 76	WH/GH	1907	2004	Nov 2009	16 680	4,2	697	1,2
Lausanne, Place de la Navigation 2	WH/GH	1895	2004	Nov 2009	7 070	4,1	290	0,0
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	WH	2011		Nov 2009/ Nov 2009/	110 520	3,8	4 162	0,4
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	WH	1910/1963	1993	April 2013	4 880	4,0	196	0,0
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	WH	2015		Okt 2012	79 940	3,5	2 837	1,3
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5 ⁴	WH	1963		Aug 2018	13 730	3,4	466	1,4
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	WH	1964	2012/2014	Nov 2015	37 760	4,8	1 829	5,0
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	WH	2008		Dez 2010	30 840	3,5	1 085	7,0
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	WH	2015		Juni 2007	63 570	3,6	2 282	1,9
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	WH	1972	2017	Sept 2006	35 130	3,9	1 379	6,1
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75 ⁴	WH	1961	2000	Aug 2018	13 390	4,3	581	12,0
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37 ⁴	WH	1950/1972/ 1973	1990	Aug 2018	31 210	3,1	967	0,3
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonstrasse 22, 24 ⁴	WH ⁵	1964 – 68/ 1991/1997	2017	Aug 2018	100 870	3,8	3 863	1,7
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84; Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109 ⁴	WH ⁶	1983/1984	2008	Aug 2018	30 140	3,4	1 029	0,6
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22 ⁴	WH	2015/2016		Aug 2018	45 160	3,3	1 497	0,1
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	WH/GH	2018		April 2010	144 980	3,5	5 118	0,4
Zürich, Katzenbachstrasse 239	WH	1969		März 2008	6 580	4,4	291	4,1
Zürich, Letzigraben 134 – 136	WH	2016		Sept 2006	70 210	3,2	2 247	0,5
39 Anlageobjekte Wohnliegenschaften					1 097 140	3,8	41 436	2,5

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 865 811**.

¹ GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

² Soll-Mietertrag per 31.12.2018 in % vom Marktwert.

³ Leerstand per 31.12.2018 in % vom Soll-Mietertrag.

⁴ Akquisition Fadmatt Portfolio.

⁵ Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.

⁶ Doppel- und Einfamilienhäuser.

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 % ⁷	Leerfläche in % ⁷	Eigentum ⁸	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
4706	0	1	15	26	0	42	0,8	5,1	AE	5 174	Nein
6615	0	21	47	21	0	89	0,3	0,0	AE	17 342	Nein
5226	0	8	18	28	0	54	6,0	5,5	AE	11 131	Nein
1279	1	6	7	3	6	23	0,0	10,4	AE	230	Nein
1013	0	14	5	2	0	21	0,0	0,0	AE	228	Nein
1948	0	0	12	12	2	26	0,0	0,0	AE	315	Nein
1306	1	14	12	1	0	28	0,0	7,7	AE	248	Nein
929	5	16	4	0	0	25	2,9	0,0	AE	272	Nein
707	2	7	4	2	0	15	0,0	10,7	AE	242	Nein
1064	0	0	6	4	0	10	0,0	7,9	AE	492	Nein
1314	20	10	0	0	0	30	0,0	10,4	AE	241	Nein
1177	9	0	0	5	4	18	0,0	10,2	AE	426	Nein
1409	0	3	15	5	0	23	4,1	9,9	AE	351	Nein
2800	0	0	2	22	3	27	13,9	9,1	AE	1157	Nein
743	1	2	4	1	1	9	6,5	0,0	AE	188	Nein
696	0	8	6	1	0	15	0,0	0,0	AE	234	Nein
1644	0	18	0	6	0	24	19,8	2,8	AE	290	Nein
859	0	6	4	4	0	14	4,3	8,6	AE	260	Nein
1938	0	0	14	12	1	27	4,1	0,0	AE	439	Nein
1803	0	3	4	8	0	15	18,1	12,3	AE	437	Nein
1122	0	0	5	1	4	10	0,0	0,0	AE	340	Ja (unbedeutend)
2567	0	0	0	2	8	10	17,6	0,0	AE	778	Ja (unbedeutend)
1313	0	2	0	2	4	8	0,0	0,0	AE	398	Ja (unbedeutend)
10288	0	19	55	16	11	101	2,3	1,6	AE	3 758	Ja (unbedeutend)
1071	1	0	0	4	4	9	0,0	0,0	AE	853	Nein
8663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,1	AE	4 743	Nein
2069	2	9	3	5	6	25	0,0	0,0	AE	2 469	Nein
6372	0	0	54	53	0	107	0,0	3,5	AE	930	Nein
3609	1	13	16	9	0	39	0,4	6,0	AE	3 840	Nein
8716	0	16	50	30	0	96	0,0	1,0	AE	10 551	Nein
5520	8	30	0	46	0	84	0,5	4,3	AE	14 817	Nein
3313	6	12	16	11	3	48	1,8	11,6	AE	5 248	Nein
3470	0	20	18	15	0	53	0,0	0,0	AE	4 466	Nein
13839	21	46	48	61	15	191	0,4	0,6	AE	32 851	Nein
6015	0	0	0	17	27	44	0,6	0,0	AE	9 521	Nein
5501	0	8	24	15	6	53	3,5	0,0	AE	6 831	Nein
15683	28	85	75	13	0	201	0,0	0,4	AE	8 304	Nein
1589	0	5	8	5	0	18	0,0	0,0	AE	1 987	Nein
6977	0	33	34	5	0	72	2,0	0,0	AE	5 003	Nein
146 873	113	456	626	494	113	1 802	2,0	2,3		157 385	

⁷ Angaben per 31.12.2018 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum.

Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Realisations- zeitraum	Erwerbs- datum	Marktwert in TCHF
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	GH	1975	2018	März 2004	29 430
Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd)	WH/GH	2018	2016/2018	Okt 2006	92 330
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	GH	1956	2017/2018	Nov 2005	42 400
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	GH/WH	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	28 760
Kriens, Am Mattenhof 6	WH/GH	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	11 650
Kriens, Am Mattenhof 8	GH/WH	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	17 250
Kriens, Am Mattenhof 12/14	GH/WH	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	61 440
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	GH/H	2019	2016/2019	März 2005/ Feb 2013	35 020
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	WH	1925/1926	2018/2020	April 2013	27 710
Lausanne, Rue de la Vigie 3	GH		2018/2019	Nov 2009	10 890
Zürich, Friesenbergstrasse 75	GH	1976	2019/2020	Feb 2014	63 880
11 Anlageliegenschaften im Bau					420 760

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbs- datum	Buchwert in TCHF
Küsnacht, Seestrasse 59	GH	2006		Sept 2002	9 559
Lausanne, Rue de Genève 7	GH ²	1932	1992/2011	Nov 2009	2 906
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH ²	1912	2007	Nov 2009	497
3 Liegenschaften³					12 962

Angaben zu den bedeutenden Beteiligungen

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbs- datum	Marktwert in TCHF
Lausanne, Flonplex	Multiplexkino	2003		Nov 2009	9 136
Lausanne, Parking du Centre	P	2002		Nov 2009	33 760
2 Liegenschaften aus Beteiligungen					42 896

¹ GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

² Anteil selbst genutzt.

³ Ohne die unter der Rubrik Selbst genutzte Liegenschaften bilanzierten Mieterausbauten in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht (vgl. Erläuterung 24).

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ⁴	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
13633	AE	5 675	Nein
19752	AE	18 526	Ja (unbedeutend)
16268	AE	10 542	Ja
7728	AE	3 130	Nein
2677	AE	1 840	Nein
4838	AE	2 080	Nein
13526	AE	5 189	Nein
9452	AE	3 554	Nein
7345	AE	5 246	Nein
4803	AE	972	Ja (zu überprüfen)
16833	AE	5 152	Nein
116855		61 906	

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ⁴	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
2046	AE	2 125	Nein
632	AE	3 343	Ja (unbedeutend)
170	AE	850	Ja (unbedeutend)
2848		6 318	

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
5 519	Miteigentum 40%	0	Ja (unbedeutend)
25 808	Miteigentum 50%	0	Ja (unbedeutend)
31 327			

⁴ AE: Alleineigentum.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 50 bis 117) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



Bewertung der Anlageliegenschaften



Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

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



Bewertung der Anlageliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Anlageliegenschaften im Betrag von TCHF 2'870'070 bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2018 folgende Verkehrswerte bzw. Fair Values auf (in TCHF):

- Geschäftsliegenschaften	1'208'030
- Wohnliegenschaften	1'097'140
- Entwicklungsliegenschaften	144'140
- Anlageliegenschaften im Bau	420'760

Die Anlageliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet.

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

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

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

Weitere Informationen zu der Bewertung der Anlageliegenschaften sind im Anhang der Konzernrechnung Nr. 5 auf den Seiten 68 bis 74 und in dem Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang Lasalle AG auf den Seiten 124 bis 126 enthalten.



Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

Prüfungssachverhalt

Die Bilanzpositionen Promotion (Liegenschaften) im Betrag von TCHF 194'861 und die Vertragsvermögenswerte bzw. -verbindlichkeiten im Betrag von TCHF 17'450 bzw. TCHF 5'126 bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und werden unter dem Titel Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) im Anhang der Konzernrechnung ab Seite 76 erläutert.

Promotion (Liegenschaften)

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

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten

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

Kritische Schätzungen und Annahmen

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

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

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

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

Weitere Informationen zu der Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) sind im Anhang der Konzernrechnung Nr. 7 bis Nr. 9 auf den Seiten 76 bis 78 enthalten.



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2018 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 197'213.

Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten bzw. angekündigt sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Anlageliegenschaften.

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

Wir verweisen zudem auf den in den Erläuterungen Nr. 2 auf Seite 56 und 57 beschriebenen Erwerb der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG. Die Mobimo ist zum Schluss gekommen, bei der Erfassung von latenten Steuerverbindlichkeiten auf einem Teil der erworbenen Liegenschaften eine Ausnahmebestimmung der IFRS in Anspruch zu nehmen. Diese Bestimmung wird in der Praxis selten angewandt und erfordert die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen.

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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

Wir haben den in den Erläuterungen Nr. 2 auf Seite 56 und 57 dargestellten Sachverhalt betreffend Erfassung latenter Steuerverbindlichkeiten auf den Immobilien der übernommenen Immobiliengesellschaft Fadmatt AG unter Beizug eigener Fachspezialisten kritisch hinterfragt. Insbesondere haben wir uns damit auseinandergesetzt, ob die notwendigen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmebestimmung erfüllt sind. Weiter haben wir die in diesem Zusammenhang erforderliche Offenlegung des Sachverhalts beurteilt.

Weitere Informationen zu den latenten Steuerverbindlichkeiten sind im Anhang der Konzernrechnung in den Erläuterungen Nr. 2 auf Seite 56 und 57 sowie Nr. 19 auf den Seiten 95 bis 97 enthalten.



Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



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

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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 7. Februar 2019

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 2018 zum Marktwert bewertet. Als Anlageliegenschaften bewertet wurden sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltenen Liegenschaften (inklusive 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 Geschäftstätigkeit 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-Cashflow-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 Mikro-lage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Für Bewertungen von Liegenschaften im Bau kann das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Die Kosten umfassen den Rückbau einer allfällig vorhandenen Altbausubstanz, die Schaffung infrastruktureller Anforderungen, die Baukosten und Baunebenkosten sowie Kosten für die Finanzierung des Projekts. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung, unter zusätzlicher Rücksichtnahme des Risikos und des Zeiteffektes, 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 2018 der insgesamt 113 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

<u>Anlageklasse</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Marktwert</u>
Bestandesliegenschaften Geschäft	56	CHF 1 208 030 000
Entwicklungsliegenschaften Geschäft	7	CHF 144 140 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	39	CHF 1 097 140 000
Liegenschaften im Bau	11	CHF 420 760 000
Total Anlageliegenschaften	113	CHF 2 870 070 000

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten:
Zwei Milliarden achthundertsiebzig Millionen siebzigttausend Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 wurden die folgenden Geschäftsliegenschaften veräussert:

- › Place de la Navigation 4 – 6, Lausanne,
- › Alpenstrasse 9, Luzern,
- › Victor-von-Brunns-Strasse 19, Neuhausen,
- › Althardstrasse 10, Regensdorf,
- › Bahnhofplatz 4, Zürich.

Im gleichen Zeitraum wurden die folgenden Wohnliegenschaften veräussert:

- › Zürichstrasse 244/246, Binz,
- › Place d'Armes 8, Carouge,
- › Boulevard Carl-Vogt 6, Genf,
- › Rue Daubin 35, Genf,
- › Rue des Peupliers 13, Genf,
- › Rue du Village-Suisse 4, Genf,
- › Avenue d'Ouchy 72/74, Lausanne,
- › Rue de Livron 17 – 19, Meyrin,
- › Buchenacker 22/24/26/28, Unterer Buchenacker 7, Münchwilen,
- › Brühlwiesenstrasse 11a/11b, 15a/15b, 19a/19b, Wängi.

In der Berichtsperiode vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 wurden die folgenden Wohnliegenschaften gekauft:

- › Alte Landstrasse 93 – 99, Au, Zürich,
- › Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5, Oberengstringen,
- › Hochstrasse 59, 69 – 75, Schaffhausen,
- › Freiestrasse 23 – 37, Thalwil,
- › In der Fadmatt 1 – 63, Uitikonerstrasse 22, 24, Urdorf,
- › Stockenerstrasse 54-84, Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109, Winterthur,
- › Wartstrasse 158 – 162, Blumenaustrasse 20,22, Winterthur.

Im gleichen Zeitraum wurde die Liegenschaft Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7, Zürich in zwei Liegenschaften aufgeteilt. Die Liegenschaften Rue de la Vigie 3, Lausanne und Friesenbergstrasse 75, Zürich wurden aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Anlageliegenschaften im Bau überführt. Die Liegenschaft Im Tiergarten 7, Zürich wurde aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Entwicklungsliegenschaften Geschäft übertragen. Die Liegenschaft Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40, Zürich wurde aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen 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, 1. Februar 2019



Jan P. Eckert, MRICS
CEO Schweiz



Daniel Macht, MRICS
Senior Vice President

Anhang: Bewertungsmodell und -annahmen

Bewertungsmodell

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

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

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

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

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

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 31. Dezember 2018. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen geschätzt. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Bei der Festsetzung des erforderlichen Zeitbedarfs für die Realisierung der Marktmieten werden lokale Gesetzgebungen (LDTR, LPPPL) sowie das Einspracherisiko der neuen Mieter zur Mietzinsänderung berücksichtigt, ohne diese jedoch detailliert zu modellieren. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien-Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung.

Indexierung

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

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

Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungszenarien 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 Exitwerts 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 Exitjahr 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 der Marktwerts der Liegenschaften im Bau stellt Mobimo Investitionsrechnungen sowie diverse Projektunterlagen zur Verfügung, welche Auskunft zum Projektstand (Stand Ausführung, Stand Vermietung), zu den aufgelaufenen und den voraussichtlich noch anfallenden Projektentwicklungs- und Baukosten sowie zu den Terminen (voraussichtlicher Fertigstellungstermin) geben. Die Unterlagen werden von JLL auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt.

Bilanz

TCHF	Erläuterungen	2018	2017
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		9 569	14 335
Übrige kurzfristige Forderungen – Dritte		829	885
Übrige kurzfristige Forderungen – Beteiligungen		10 670	11 051
Aktive Rechnungsabgrenzungen – Dritte		104	69
Total Umlaufvermögen		21 172	26 341
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
> Darlehen – Beteiligungen		953 200	1 052 269
Beteiligungen	2	543 436	354 402
Total Anlagevermögen		1 496 635	1 406 670
Total Aktiven		1 517 808	1 433 012

TCHF	Erläuterungen	2018	2017
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte	342	363
	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihe 3	0	165 000
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Dritte	382	296
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Beteiligungen	415	14
	Passive Rechnungsabgrenzungen – Dritte	5 429	5 927
	Passive Rechnungsabgrenzungen – Organe	85	77
	Total kurzfristiges Fremdkapital	6 653	171 677
Langfristiges Fremdkapital			
	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihen 3	730 000	575 000
	Total langfristiges Fremdkapital	730 000	575 000
	Total Fremdkapital	736 653	746 677
Eigenkapital			
	Aktienkapital 4	154 476	180 327
	Gesetzliche Kapitalreserve		
	> Reserve aus Kapitaleinlagen	84 747	27 516
	Gesetzliche Gewinnreserven		
	> Allgemeine gesetzliche Reserven	45 799	45 795
	Freiwillige Gewinnreserven		
	Bilanzgewinn		
	> Gewinnvortrag	432 831	368 028
	> Jahresgewinn	64 518	64 803
	Eigene Aktien	-1 216	-133
	Total Eigenkapital	781 155	686 335
	Total Passiven	1 517 808	1 433 012

Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2018	2017
Beteiligungsertrag		60 600	60 500
Ertrag aus Kostenverrechnung – Beteiligungen		2 639	2 206
Finanzertrag – Beteiligungen		16 498	15 857
Finanzertrag – Dritte		41	110
Total Erträge		79 778	78 674
Personalaufwand	5	-1 301	-1 298
Verwaltungsaufwand – Dritte		-2 722	-2 158
Zinsaufwand Anleihen		-10 668	-9 892
Übriger Finanzaufwand – Dritte		-110	-32
Direkte Steuern		-460	-490
Total Aufwand		-15 261	-13 871
Jahresgewinn		64 518	64 803

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 2018 in TCHF	Beteiligungsquote in %	Aktienkapital 2017 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 ¹	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,0	12 000	100,0
Immobilien Invest Holding AG ²	Glarus	150	100,0	150	75,3
Immobilien-gesellschaft Fad-matt AG ³	Küsnacht	3 260	100,0	n/a	n/a
BSS&M Real Estate AG	Küsnacht	500	66,0	500	66,0
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 ²	Lausanne	50	100,0	50	75,3
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,0	6 000	50,0
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,0	2 000	40,0

¹ Vormalig FM Service & Dienstleistungs AG.

² Am 19. Juli 2018 wurden die restlichen 24,7% der Aktien der Immobilien Invest Holding AG übernommen. Die Immobilien Invest Holding AG hält 100% der Aktien der Petit Mont-Riond SA.

³ Die Immobilien-gesellschaft Fad-matt AG wurde per 22. August 2018 erworben.

Für weiterführende Informationen zu den Konzerngesellschaften siehe auch Erläuterung 33 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 19. Mai 2014 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 200 Mio. mit Laufzeit bis zum 19. Mai 2021 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,625%.

Am 16. September 2014 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 150 Mio. mit Laufzeit bis zum 16. September 2024 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,875%.

Am 20. März 2017 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 225 Mio. mit Laufzeit bis zum 20. März 2026 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,75%.

Am 2. Oktober 2018 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 155 Mio. mit Laufzeit bis zum 2. Oktober 2023 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,875%.

Am 29. Oktober 2018 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 165 Mio., die per 31. Dezember 2017 in den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten – Anleihe enthalten war, zurückbezahlt.

4. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze

Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird für die Ermittlung der abgehenden Buchwerte das FIFO-Prinzip («First-in first-out»-Prinzip) angewandt.

Aktienkapital

Per 31. Dezember 2018 beträgt das Aktienkapital CHF 154,5 Mio. und setzt sich aus 6601 547 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 23.40 zusammen. Alle ausstehenden Aktien, die dem Gesamtbestand an Aktien ohne eigene Aktien entsprechen, sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr wurde eine Nennwertreduktion von CHF 34,8 Mio. (CHF 5.60 pro Aktie, 6 218 170 Aktien) vorgenommen. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG wurden im August 2018 383 377 neue Aktien im Rahmen einer genehmigten Kapitalerhöhung ausgegeben, wodurch das Aktienkapital um CHF 9,0 Mio. und die Kapitaleinlagereserven um CHF 84,6 Mio. anstiegen. Mit diesen neu ausgegebenen Aktien wurde ein Teil des Kaufpreises beglichen. Im Vorjahr hat sich das Aktienkapital nicht verändert.

Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2018 hält die Gesellschaft 4 933 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 501 insgesamt 7 385 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 250.02 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 2 953 Aktien abgegeben.

Kapitaleinlagereserven

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 4.40 pro Aktie beschlossen. Am 22. Juni 2018 wurden CHF 10.00 pro Aktie als Ausschüttung (CHF 5.60 als Nennwertreduktion, vgl. weiter oben, und CHF 4.40 als Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen) ausbezahlt.

5. Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte

Rechnungslegungsgrundsätze

Der Verwaltungsrat kann einen Teil seiner Vergütung in Aktien beziehen. 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 121 Aktien im Wert von TCHF 30 als Entschädigung abgegeben. Zusätzlich wurden 75 Aktien im Wert von TCHF 19 abgegeben, für die per 31. Dezember 2017 eine Abgrenzung gebildet worden war (73 Aktien im Wert von TCHF 19, Abweichung bezüglich Anzahl abgegebener Aktien aufgrund von Kursveränderungen).

6. Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehender Personen

Per 31. Dezember 2018 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive ihnen nahestehender Personen:

Name, Funktion	Anzahl Aktien ausgegebene	Anzahl Aktien beschlossene	Total 2018	Total 2017
VR	21 467	0	21 467	23 001
Georges Theiler, Präsident VR	5 845	0	5 845	5 845
Brian Fischer, VR	1 915	0	1 915	3 245
Wilhelm Hansen, VR	5 121	0	5 121	5 121
Peter Schaub, VR	120	0	120	120
Daniel Crausaz, VR	2 087	0	2 087	2 487
Bernard Guillelmon, VR	5 711	0	5 711	5 711
Peter Barandun, VR	668	0	668	472
Geschäftsleitung	22 681	1 794	24 475	29 927
Christoph Caviezel, CEO	10 000	524	10 524	13 462
Manuel Itten, CFO	7 200	311	7 511	7 813
Thomas Stauber, Leiter Immobilien	3 318	311	3 629	3 715
Marc Pointet, Leiter Suisse romande	1 363	244	1 607	1 361
Marco Tondel, Leiter Akquisition & Entwicklung	0	202	202	n/a
Vinzenz Manser, Leiter Realisierung	800	202	1 002	n/a
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung	n/a	n/a	n/a	3 576

Andreas Hämmerli schied per 31. Dezember 2017 aus der Geschäftsleitung aus, während Marco Tondel und Vinzenz Manser seit 1. Januar 2018 Mitglied der Geschäftsleitung sind.

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:

%	31.12.2018	31.12.2017
BlackRock, Inc.	4,99	4,41
Pensionskasse des Kantons Zug	3,18	3,38
Credit Suisse Funds AG	3,10	3,10
UBS Fund Management (Switzerland) AG	3,08	n/a
Dimensional Holding Inc.	3,00	3,00
Norges Bank (Zentralbank Norwegens)	n/a	3,14

8. Vollzeitstellen

Die Mobimo Holding AG hat als Holdinggesellschaft keine Angestellten.

9. Eventualverbindlichkeiten

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der CC Management SA, Mobimo FM Service AG (vormals FM Service & Dienstleistungs AG), Immobilien Invest Holding AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo Management AG, Mobimo Zürich Nord AG, O4Real AG, Petit Mont-Riond SA und der Promisa SA eine Mehrwertsteuergruppe. Ab 1. Januar 2019 ist die Immobiliengesellschaft Fadmatt AG Teil der Mehrwertsteuergruppe der Mobimo Holding AG. Für die aus der Mehrwertsteuergruppe entstehenden Schulden haftet die Mobimo Holding AG solidarisch.

Im Rahmen einer externen Finanzierung hat sich die Mobimo Holding AG mittels einer Patronatserklärung verpflichtet, dafür besorgt zu sein, dass die Mobimo AG mindestens ein Eigenkapital von CHF 100 Mio. aufweist.

Für ein Projekt der Mobimo Zürich Nord AG haftet die Mobimo Holding AG als Solidarschuldnerin für sämtliche bestehenden oder entstehenden Verpflichtungen dieser Gesellschaft.

Mobimo Holding AG hat im Rahmen des Kaufs der Dual Gruppe eine Garantie für die Tochtergesellschaft LO Holding Lausanne-Ouchy SA abgegeben. Diese Garantie deckt allfällige zukünftige Forderungen aus dem Kauf bis zu einer Höhe von maximal CHF 1,7 Mio.

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

TCHF	2018	2017
Gewinnvortrag	432 831	368 028
Jahresgewinn	64 518	64 803
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	66 015	27 352
Bilanzgewinn	563 364	460 183
Eigene Aktien	-1 216	-133
Total zur Verfügung der Generalversammlung	562 148	460 049
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	66 015	27 352
Vortrag auf neue Rechnung	497 349	432 831
Total beantragte Gewinnverwendung	563 364	460 183
Eigene Aktien	-1 216	-133
Beantragte Gewinnverwendung abzüglich eigener Aktien	562 148	460 049
Total Dividende	66 015	27 352
./. Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	-66 015	-27 352

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung im Umfang von CHF 10.00 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (Total von CHF 66,0 Mio.). Die definitive Höhe der ausschüttbaren Reserven aus Kapitaleinlagen steht unter dem Vorbehalt der formellen Genehmigung der eidgenössischen Steuerverwaltung anlässlich der jährlichen Deklaration. Falls die Ausschüttung nicht vollständig aus Kapitaleinlagereserven erfolgen kann, wird eine Nennwertreduktion in Erwägung gezogen.

Aktien im Eigenbestand sind nicht dividendenberechtigt.

Die endgültige Höhe der Auflösung der Reserven aus Kapitaleinlagen bzw. deren Ausschüttung 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 Auflösung bzw. die Ausschüttung aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 130 bis 136) für das am 31. Dezember 2018 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

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

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

KPMG AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Stocker', written in a cursive style.

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Kaufmann', written in a cursive style.

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 7. Februar 2019

EPRA-Performance-Kennzahlen

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst

von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie		Einheit	2018	2017
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		TCHF	90 623	91 650
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	-41 965	-27 281
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	-29 026	-27 470
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	21 867	371
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	1 753	7 610
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	-3 257	-2 599
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	9 435	7 067
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x)	Nicht beherrschende Anteile auf obenstehende Positionen	TCHF	0	696
EPRA-Gewinn		TCHF	49 430	50 044
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			6 353 960	6 217 383
EPRA-Gewinn je Aktie		CHF	7.78	8.05

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		Einheit	31.12.2018	31.12.2017
NAV gemäss Konzernrechnung		TCHF	1 507 185	1 383 935
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		TCHF	0	0
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		TCHF	1 507 185	1 383 935
Zuzüglich				
(i.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	24 597	24 175
(ii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	4 547	9 608
Abzüglich				
(iv)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	27 353	32 780
(v.a)	Latente Steuern	TCHF	199 772	163 386
(v.b)	Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		TCHF	2 438	2 336
EPRA NAV		TCHF	1 765 892	1 616 220
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 596 614	6 217 669
EPRA NAV pro Aktie		CHF	267.70	259.94
C Triple Net Asset Value (NNNAV)		Einheit	31.12.2018	31.12.2017
EPRA NAV		TCHF	1 765 892	1 616 220
(i)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	-27 353	-32 780
(ii)	Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-61 902	-84 479
(iii)	Latente Steuern	TCHF	-201 365	-159 398
EPRA NNNAV		TCHF	1 475 271	1 339 562
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 596 614	6 217 669
EPRA NNNAV pro Aktie		CHF	223.64	215.44

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

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	Einheit	31.12.2018	31.12.2017
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	2 870 070	2 583 760
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	42 896	41 666
Promotionen	TCHF	194 861	201 845
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-348 037	-445 445
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	TCHF	2 759 790	2 381 826
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	TCHF	2 759 790	2 381 826
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	125 404	118 258
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-20 336	-17 023
Annualisierter Netto-Mietertrag	TCHF	105 067	101 236
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF	0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	TCHF	105 067	101 236
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,8	4,3
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,8	4,3

E EPRA-Leerstandsquote	Einheit	31.12.2018	31.12.2017
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	3 069	5 252
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	106 078	107 341
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	4,9

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

F EPRA-Kostenkennzahlen	Einheit	2018	2017
EPRA-Kosten			
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS-Erfolgsrechnung			
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	TCHF	15 484	13 940
Personalaufwand	TCHF	8 599	7 779
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	TCHF	2 369	1 996
EPRA-Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten)	TCHF	26 452	23 716
Direkte Leerstandskosten	TCHF	3 749	2 371
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)	TCHF	22 703	21 345
EPRA-Mieteinnahmen			
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete	TCHF	98 292	100 527
Bruttomieteinnahmen	TCHF	98 292	100 527
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten)	%	26,9	23,6
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	%	23,1	21,2

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

5-Jahres-Übersicht

	Einheit	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung in %
Ertragslage							
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	87,6	94,1	96,2	94,1	94,0	-0,2
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	24,9	5,5	23,9	24,7	6,2	-74,9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	4,9	63,8	34,9	27,5	29,0	5,7
EBIT inkl. Neubewertung	CHF Mio.	97,6	170,4	200,3	142,3	133,6	-6,1
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	93,8	135,7	119,6	115,0	91,7	-20,3
Steueraufwand	CHF Mio.	-4,8	-34,1	-15,1	-24,4	-19,4	-20,6
Gewinn	CHF Mio.	63,2	105,0	159,4	91,5	90,3	-1,3
Gewinn inkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	62,2	103,9	158,7	91,6	90,6	-1,1
Gewinn exkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	60,2	78,6	99,4	71,9	59,2	-17,6
Finanz- und Vermögenslage							
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 301,3	2 467,7	2 502,7	2 642,8	2 931,4	10,9
Umlaufvermögen	CHF Mio.	466,4	485,2	529,0	552,9	433,7	-21,6
Eigenkapital am 31.12.	CHF Mio.	1 222,5	1 264,7	1 366,3	1 399,1	1 513,5	8,2
Eigenkapitalquote	%	44,2	42,8	45,1	43,8	45,0	2,7
Fremdkapital	CHF Mio.	1 545,2	1 688,2	1 665,4	1 796,6	1 851,6	3,1
> kurzfristig	CHF Mio.	114,2	138,3	203,2	288,5	165,9	-42,5
> langfristig	CHF Mio.	1 431,1	1 549,9	1 462,2	1 508,1	1 685,7	11,8
Kennzahlen zur Aktie							
Gewinn je Aktie	CHF	10,00	16,72	25,52	14,74	14,26	-3,3
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9,69	12,65	15,99	11,56	9,32	-19,4
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	195,93	202,45	217,33	222,58	228,48	2,7
Ausschüttungsrendite	%	4,8	4,5	3,9	3,8	4,3	13,2
Ausschüttungsquote	%	95,0	59,8	39,2	67,8	70,1	3,4
Jahresendkurs	CHF	199,20	222,70	254,75	261,50	234,00	-10,5
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	8 672	11 638	10 035	7 516	7 439	-1,0
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	1 238,3	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8	-5,0
Börsenkurs – Höchst	CHF	200,70	229,40	254,75	279,25	268,00	-4,0
Börsenkurs – Tiefst	CHF	182,00	190,50	206,10	250,25	217,00	-13,3
Kennzahlen zum Portfolio							
Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 469,7	2 654,6	2 765,6	2 799,1	3 077,9	10,0
> Anlageobjekte ²	CHF Mio.	1 907,4	2 132,4	2 111,5	2 111,6	2 318,1	9,8
> Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	562,3	522,2	654,1	687,5	759,8	10,5
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,6	5,4	5,3	5,1	4,6	-9,8
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,3	4,1	4,0	3,7	-7,5
Leerstandsquote	%	5,4	4,7	4,8	4,9	2,9	-40,8

¹ Den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar.

² Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten (vgl. Erläuterung 24 im Finanzbericht).

Glossar

Ausschüttungsquote

Die Ausschüttungsquote ist der Anteil der Dividendenzahlungen (gemäss Antrag an die Generalversammlung) am Gewinn des Unternehmens.

Anzahl ausstehende Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigene Aktien.

BewG

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Börsenkapitalisierung

Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl der emittierten Aktien.

Carbon Disclosure Project (CDP)

CDP verfügt weltweit über die umfassendste Sammlung von Umweltdaten von Unternehmen, Organisationen und Regierungen und wertet diese systematisch für Investoren aus.

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

DGNB ist ein international anerkanntes und umfassendes Zertifizierungssystem, das der objektiven Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartieren dient. Es umfasst die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort.

Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

Methode, die für die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien angewendet wird. Der Marktwert einer Immobilie wird aus den Barwerten der in der Zukunft zu erwartenden Nettoerträge ermittelt. Die Nettoerträge werden auf den Bewertungsstichtag mit einem Diskontsatz abgezinst.

Dividendenrendite

Der jährliche Dividendenbetrag einer Aktie in Prozent des aktuellen Aktienkurses.

EBIT

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBITDA

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen.

Eigenkapitalrendite

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

Eigenkapitalrendite exklusive Neubewertung

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

European Public Real Estate Association (EPRA)

EPRA ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT.

Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

Die Erträge aus der Vermietung von Anlageliegenschaften beinhalten die Nettomietenerträge, das heisst die Soll-Mietenerträge abzüglich der Mieten, die auf Leerstände entfallen.

FinfraG

Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel.

Gewinn je Aktie

Der Gewinn je Aktie (Earnings per Share) berechnet sich aus dem den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbaren Konzernergebnis, geteilt durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB ist die führende branchenorientierte Organisation zur Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienportfolios weltweit.

Global Reporting Initiative (GRI)

GRI entwickelt die Richtlinien für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten von Grossunternehmen, kleineren und mittleren Unternehmen, Regierungen und NGOs.

IPB

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren.

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren.

Leerstandsquote

Berechnet sich als Summe aller Mietzinsausfälle infolge Nichtvermietung und Leerstands, geteilt durch den Soll-Mietertrag.

Loan to Value (LTV) brutto

Total Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Gesamtwert des Portfolios.

Loan to Value (LTV) netto

Total Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel und kurzfristiger Finanzanlagen im Verhältnis zum Gesamtwert des Portfolios.

Minergie

Ein Baustandard für neue und modernisierte Gebäude. Im Zentrum steht der Wohn- und Arbeitskomfort von Gebäudenutzern.

MOH

Mobimo Holding AG.

Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss Konzernrechnung.

Net Gearing

Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital.

Non meaningful figure (nmf)

Nicht aussagekräftige Angabe.

OR

Schweizerisches Obligationenrecht.

Pro anno (p.a.)

Pro Jahr.

RLCG

Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein ist der massgebende Berufsverband für qualifizierte Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt.

Swiss Performance Index (SPI)

Der Swiss Performance Index (SPI) umfasst nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften. Er gilt deshalb als Gesamtmarktindex für den schweizerischen Aktienmarkt.

STWE

Stockwerkeigentum.

SXI Swiss Real Estate Index

Der SXI Swiss Real Estate Index vereint die fünf grössten und liquidesten Immobilienaktien sowie die zehn grössten und liquidesten an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienfonds.

VegüV

Verordnung gegen übermässige Vergütungen.

Zinsdeckungsfaktor

Der Zinsdeckungsfaktor berechnet sich aus dem Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA) exklusive Neubewertung, geteilt durch den Zinsaufwand.

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

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Realisation:
PETRANIX Corporate and Financial Communications AG, Adliswil-Zürich

Fotos:
Markus Bertschi (www.markusbertschi.com)
Yves Brechbühl
René Dürr (www.reneduerr.ch)
Dominique Meienberg (www.dominiquemeienberg.ch)
Tabea Reusser (www.tabea-aimee.ch)

Kontaktadressen

Mobimo Holding AG

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

Mobimo Management AG

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

Mobimo Management SA

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

Mobimo Management SA

Rue des Cordiers 5
CH-1207 Genf
Tel. +41 21 341 13 60

Kontakt für Investoren

Dr. Christoph Caviezel, CEO
Manuel Itten, CFO
Tel. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

Aktienregister

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





Mobimo Holding AG

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