MOBIMO

# Geschäftsbericht 2022

# Inhalt

## Lagebericht


Ausgewählte Kennzahlen 2022 4
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre 6
Immobilienportfolio 8
Mobimo am Kapitalmarkt 11
Unternehmenszweck und Strategie 12
Geschäftsmodell 14
Nachhaltigkeit 16


## Corporate Governance und Vergütungsbericht


Vorwort 20
Corporate-Governance-Bericht 21
Vergütungsbericht 41
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht 49


## Finanzbericht


Geschäftsentwicklung Konzern 53
Konzernrechnung 56
Detailangaben zum Immobilienportfolio 112
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung 125
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 130
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG 135
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 142
EPRA-Performance-Kennzahlen 144
EPRA-Core-Empfehlungen 152
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting 154
5-Jahres-Übersicht 156


## Webguide

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

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

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

Aktie:
www.mobimo.ch > Investoren > Aktie

## Mobimo auf Social Media

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

**Unsere Quartiere und Projekte auf Social Media**
@quartierduflon
@aeschbachquartier
@langenthalmitte

**Linkedin.com > Mobimo Management AG**

**@mobimoimmo**

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

| Ergebnis | Einheit | 2022 | 2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Erfolg aus Vermietung | CHF Mio. | 120,0 | 112,5 | 6,6 |
| Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) | CHF Mio. | 42,4 | 58,5 | –27,4 |
| Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 44,3 | 53,3 | –16,9 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | CHF Mio. | 4,0 | 0,0 | nmf |
| Betriebsergebnis (EBIT) | CHF Mio. | 181,5 | 194,7 | –6,8 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung | CHF Mio. | 137,2 | 141,3 | –3,0 |
| Gewinn | CHF Mio. | 135,3 | 139,4 | –2,9 |
| Gewinn exkl. Neubewertung | CHF Mio. | 102,3 | 96,3 | 6,3 |

| Bilanz | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Bilanzsumme | CHF Mio. | 3 855,5 | 3 770,5 | 2,3 |
| Eigenkapital | CHF Mio. | 1 904,8 | 1 654,0 | 15,2 |
| Eigenkapitalquote | % | 49,4 | 43,9 | 12,6 |
| Eigenkapitalrendite | % | 7,9 | 9,1 | –13,2 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung | % | 6,0 | 6,3 | –4,8 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital | CHF Mio. | 1 609,8 | 1 785,3 | –9,8 |
| Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) | % | 1,00 | 1,30 | –23,1 |
| Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten | Jahre | 5,3 | 4,7 | 12,8 |
| Net Gearing | % | 83,2 | 106,4 | –21,8 |

| Immobilienportfolio | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Wert Gesamtportfolio[1] | CHF Mio. | 3 700,2 | 3 599,1 | 2,8 |
| Wert Anlageobjekte[1] | CHF Mio. | 3 112,6 | 3 120,8 | –0,3 |
| Wert Entwicklungsobjekte[2] | CHF Mio. | 587,6 | 478,3 | 22,8 |
| Bruttorendite Anlageobjekte | % | 4,4 | 4,5 | –2,2 |
| Nettorendite Anlageobjekte | % | 3,5 | 3,4 | 2,9 |
| Leerstand Anlageobjekte | % | 4,3 | 4,8 | –10,4 |
| Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)[3] | % | 4,0 | 3,6 | 10,6 |
| Ø Kapitalisierungssatz (real)[3] | % | 3,0 | 3,1 | –3,9 |

| EPRA | Einheit | 2022 | 2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| EPRA-Gewinn | CHF Mio. | 71,9 | 63,9 | 12,5 |
| EPRA-NAV je Aktie | CHF | 304.8 | 297.7 | 2,4 |
| EPRA-Mietertragswachstum like for like | % | 0,9 | 1,6 | –43,8 |
| EPRA-Leerstandsquote | % | 4,3 | 4,8 | –10,4 |

| Mitarbeitende | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente) | Anzahl | 160,0 | 162,0 | –1,2 |
| Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente) | Anzahl | 39,2 | 37,8 | 3,7 |

| Umwelt | Einheit | 2022 | 2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Energieintensität | kWh/m$^2$ | 114,6 | 119,0 | –3,7 |
| Emissionsintensität | kg $CO_2$eq/m$^2$ | 14,6 | 15,2 | –3,9 |

| Aktie | Einheit | 2022 | 2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Ausstehende Aktien[4] | Anzahl | 7 252 377 | 6 596 379 | 9,9 |
| Nominalwert je Aktie | CHF | 3.40 | 3.40 | 0,0 |
| NAV je Aktie (verwässert) | CHF | 262.64 | 250.74 | 4,7 |
| Gewinn je Aktie | CHF | 19.02 | 20.88 | –8,9 |
| Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung | CHF | 14.39 | 14.43 | –0,3 |
| Ausschüttung je Aktie[5] | CHF | 10.00 | 10.00 | 0,0 |
| Börsenkurs der Aktie am 31.12. | CHF | 236.00 | 305.50 | –22,7 |

[1] Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

[2] Exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

[3] Im Berichtsjahr 2022 wurden in Folge der veränderten Marktbedingungen Anpassungen an den Bewertungsparametern vorgenommen. Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist daher eingeschränkt. Für weitergehende Informationen siehe Erläuterung 5, Angaben zu den Bewertungen.

[4] Anzahl ausgegebener Aktien 7 261 701 minus Bestand eigener Aktien 9 324 = Anzahl ausstehender Aktien 7 252 377.

[5] Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2022 aus den Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen (insgesamt CHF 72,6 Mio.) gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 11. April 2023.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen ist auf der Seite 156 ersichtlich (5-Jahres-Übersicht).

# LAGEBERICHT


4 Ausgewählte Kennzahlen 2022

6 Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

8 Immobilienportfolio

11 Mobimo am Kapitalmarkt

12 Unternehmenszweck und Strategie

14 Geschäftsmodell

16 Nachhaltigkeit

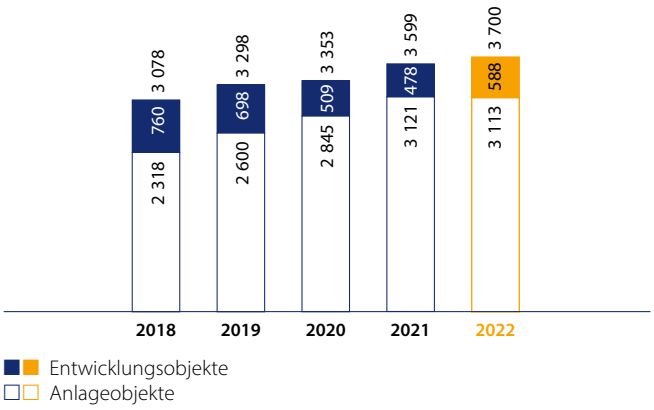
# Ausgewählte Kennzahlen 2022

**Mobimo war im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich unterwegs. Der Gewinn exklusive Neubewertung konnte gesteigert werden. Der Ertrag und Erfolg aus Vermietung sind ebenfalls gestiegen. Auch die Entwicklung hat mit den drei Aktivitäten Entwicklungen für Dritte, Promotionen und Entwicklungen für das eigene Portfolio einen substanziellen Ergebnisbeitrag erwirtschaftet.**

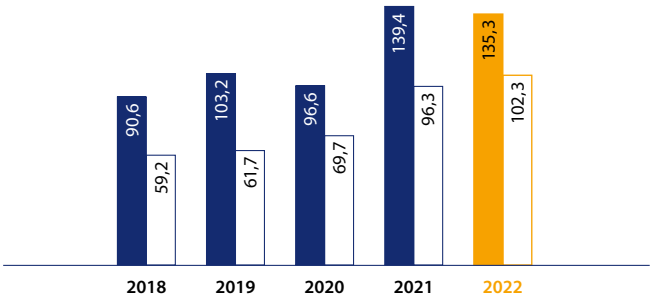
**Gewinn**
CHF Mio.
2021: 139,4

**135,3**

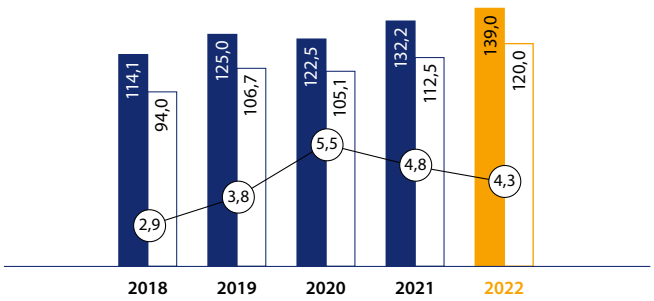
**Gesamtwert des Immobilienportfolios**
CHF Mio.



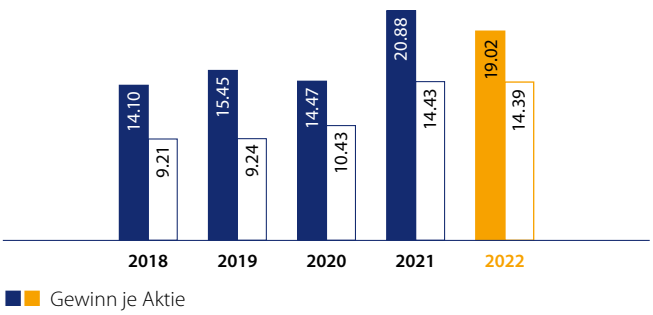

**Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung**
CHF Mio.



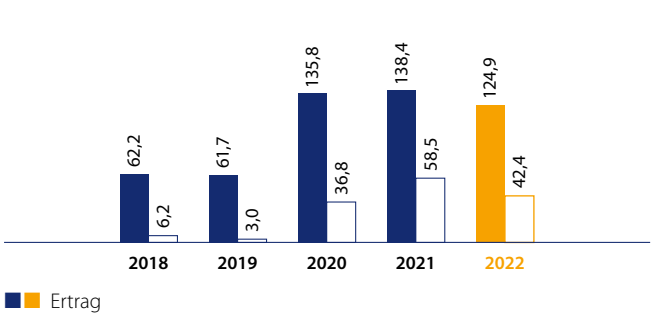

**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**
CHF Mio./%




**Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung**
CHF




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



**Energieintensität**
kWh/m²
2021: 119,0
**114,6**

**Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)**
%
2021: 52
**49**

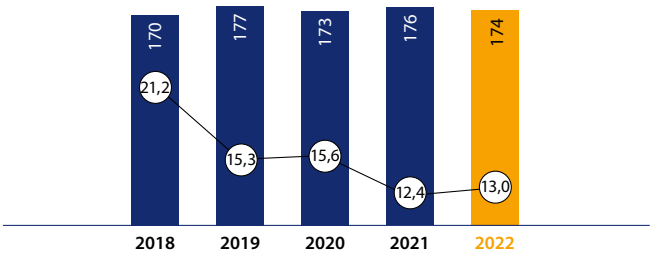
**Emissionsintensität**
kg $CO_2$eq/m²
2021: 15,2
**14,6**

**Anteil Frauen im Verwaltungsrat**
%
2021: 50
**43**

**Anteil erneuerbare Energieträger (Strom, Wärme, Kälte)**
%
2021: 54
**55**

**Markt-/Buchwerte der Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat**
CHF Mio.
2021: 927
**949**

**Mitarbeitende und Fluktuation**
nach Köpfen/%




**VR-Ranking FuW/Inrate**
Rank 2021: 34
**27**

**Weitere Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung ab der Seite 16.**

## Ratings

**GRESB**
Green Star, 81 Punkte

**CDP**
Score C

**EPRA sBPR**
Gold Award

**MSCI**
AAA

**Inrate**
B+

**Sustainalytics**
low risk, 17.5 Punkte

**ISS**
D+

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

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

# Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

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

**Mietertrag**
CHF Mio.
2021: 132,2

**139,0**

**Gewinn den Aktionären zurechenbar**
CHF Mio.
2021: 139,4

**135,3**

**Gewinn je Aktie**
CHF
2021: 20.88

**19.02**

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2022 war auf vielen Ebenen ein erfolgreiches: Mobimo verzeichnete eine Steigerung der Mieteinnahmen und einen substanziellen Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für private und institutionelle Investoren sowie für das eigene Portfolio.

Das Jahr 2022 ist ebenso das Jahr, in dem wir unsere langjährigen Nachhaltigkeitsmassnahmen zu einer verbindlichen Richtlinie für die nachhaltige Geschäftstätigkeit zusammenfassten, die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 verabschiedeten und die Grundlagen für eine Berichterstattung gemäss den Richtlinien der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) schufen.

### Starke operative Leistung

Der Wert des gesamten Immobilienportfolios beträgt per Ende 2022 CHF 3,7 Mrd. (Vorjahr CHF 3,6 Mrd.). Der Gewinn inklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 135,3 Mio. (Vorjahr CHF 139,4 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 102,3 Mio. (Vorjahr CHF 96,3 Mio.). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 11. April 2023 eine Dividende von CHF 10.00 pro Aktie vorschlagen.

### Wachstum im Mietgeschäft

Im operativen Kerngeschäft und als Teilnehmerin im Schweizer Kapitalmarkt waren und sind wir mit viel Elan unterwegs. Diese Dynamik spiegelt sich nicht zuletzt im erneuten Wachstum der Mieteinnahmen wider: Erwirtschaftete Mobimo im Jahr 2021 Mieteinnahmen im Umfang von CHF 132,2 Mio., so sind es im Jahr 2022 bereits CHF 139,0 Mio. – eine Steigerung um 5,1%. Dazu beigetragen haben die Ende 2021 getätigten Zukäufe von attraktiven Liegenschaften sowie Erfolge in der Wiedervermietung und der Vermarktung neuer Flächen. Der Leerstand des Anlageportfolios beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf 4,3% (Vorjahr 4,8%) und die Emissionsintensität auf 14,6 kg $CO_2$eq/$m^2$ (Vorjahr 15,2 kg $CO_2$eq/$m^2$).

### Werthaltigkeit der Immobilien ungebrochen

Im Rahmen der regelmässigen Portfoliooptimierung verkaufte Mobimo zwei Anlageliegenschaften in St. Erhard (LU) und Dierikon (LU) mit einem Gewinn von rund CHF 4,0 Mio. Wir werten diesen Verkaufserfolg als Beleg für die unveränderte Werthaltigkeit unserer Immobilien. Dafür spricht auch der weiterhin erfreuliche Erfolg aus Neubewertung von CHF 44,3 Mio., der vor allem auf die

planmässigen Fortschritte der drei Anlageliegenschaften im Bau zurückzuführen ist. Die Vermarktungssituation bei den drei bedeutenden Bauprojekten Manegg und Im Tiergarten in der Stadt Zürich sowie Les Jumeaux im Zentrum von Lausanne präsentiert sich bereits vor Abschluss der Bauarbeiten ausgezeichnet. Die geplanten jährlichen Soll-Mieterlöse dieser drei Projekte betragen CHF 8,4 Mio. Ebenfalls zur Stärkung der Mietertragsbasis um voraussichtlich CHF 1,2 Mio. wird das Ende 2022 erworbene, baubewilligte Wohnprojekt in Lausen (BL), in Pendeldistanz zur Stadt Basel, beitragen.

### Wertschöpfende Entwicklungstätigkeit

Sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Käufern war die Nachfrage nach von Mobimo entwickelten Immobilienangeboten gut. Beim Projekt Aura in Horgen (ZH) liegen bereits für 26 von 37 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum beurkundete Kaufverträge vor. Substanzielle Ergebnisbeiträge stammen zudem aus dem Verkauf von zwei Projekten in der Stadt Zürich, eines bereits im Bau, das andere mit rechtskräftiger Baubewilligung, an eine Pensionskasse. Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) beläuft sich somit auf CHF 42,4 Mio. (Vorjahr CHF 58,5 Mio.).

### Stärkung der Führungsgremien

Mit Stéphane Maye durften wir nach seiner Wahl durch die Generalversammlung am 12. April 2022 ein neues Mitglied im Verwaltungsrat begrüssen. Insbesondere verstärkt er mit seiner Erfahrung die Kompetenzen im Bereich der Digitalisierung und der Nachhaltigkeit.

Der Verwaltungsrat von Mobimo ernannte Jörg Brunner, den langjährigen Leiter Group Accounting und Finanzbuchhaltung sowie interimistischen Finanzchef, zum CFO. Mit Jörg Brunner haben wir einen erfahrenen Finanzchef, der Mobimo dank langjähriger Tätigkeit bestens kennt. Mit seinem ausgewiesenen Branchen- und Kapitalmarkt-Know-how trug er massgeblich zur erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens in den vergangenen Jahren bei.

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse, zur Kapitalerhöhung vom Frühjahr 2022 und zum Risikomanagement entnehmen Sie bitte dem Vorwort zum Corporate-Governance-Bericht. Die Eckdaten der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage erläutert Finanzchef Jörg Brunner auf den ersten Seiten des diesjährigen Finanzberichts.

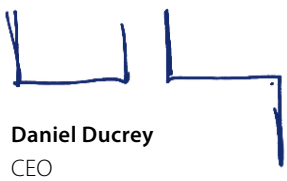
### Ausblick

Die grossen Themen des vergangenen Jahres werden uns auch für die nächsten Monate begleiten. Die Zinswende und die Inflation werden auch in der Immobilienwirtschaft zu Anpassungen führen, sei es indirekt über die allgemeine wirtschaftliche Lage, oder direkt über den Transaktionsmarkt. Trotzdem schätzen wir den Immobilienmarkt weiterhin als resilient ein. Vor diesem Hintergrund ist Mobimo mit ihrem Portfolio sehr gut aufgestellt. Städtisches bzw. stadtnahes Wohnen, sei es zur Miete oder als Eigentümer, wird stark nachgefragt. Auch die Büro- und Gewerbeliegenschaften in unserem Anlageportfolio sind solide Erfolgsträger: Sie sind von hoher Qualität, an guten Lagen sowie zu attraktiven Konditionen langfristig vermietet. Auch drei Jahre nach der ersten Pandemiewelle ist der Einfluss von veränderten Arbeitsgewohnheiten auf die Vermietungssituation nur sehr begrenzt und vor allem als Trend zur attraktiveren Flächengestaltung spürbar.

Zusätzlich gestärkt durch den soliden Gewinn im Berichtsjahr und die im April/Mai durchgeführte Kapitalerhöhung verfügt Mobimo über eine kerngesunde Bilanz, ist klar positioniert und operativ agil. Wir blicken daher zuversichtlich in das Jahr 2023.

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

**Peter Schaub**
Präsident des Verwaltungsrats



**Daniel Ducrey**
CEO

# Immobilienportfolio

**Per 31. Dezember 2022 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 136 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 3 113 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 588 Mio. zusammen.**

**Gesamtwert des Immobilienportfolios**
CHF Mio.
31.12.2021: 3 599

**3 700**

**Liegenschaften (inkl. Promotion)**
Anzahl
31.12.2021: 142

**136**

**Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio**
%
31.12.2021: 87

**84**

## Kennzahlen zum Portfolio

| CHF Mio. | 31.12.2022 | % | 31.12.2021 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Gesamtwert des Portfolios** | **3 700** | **100** | **3 599** | **100** |
| **Anlageobjekte** | **3 113** | **84** | **3 121** | **87** |
| Geschäftsliegenschaften[1] | 1 726 | 47 | 1 803 | 50 |
| Wohnliegenschaften[2] | 1 386 | 37 | 1 317 | 37 |
| **Entwicklungsobjekte** | **588** | **16** | **478** | **13** |
| Geschäftsliegenschaften (Anlage)[3] | 125 | 3 | 78 | 2 |
| Wohnliegenschaften (Anlage) | 179 | 5 | 106 | 3 |
| Geschäftsliegenschaften (Promotion) | 32 | 1 | 33 | 1 |
| Wohnliegenschaften (Promotion)[3] | 251 | 7 | 262 | 7 |

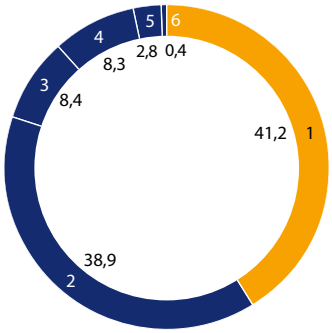
[1] Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.
[2] Inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften.
[3] Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

### Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen[1]

%

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

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

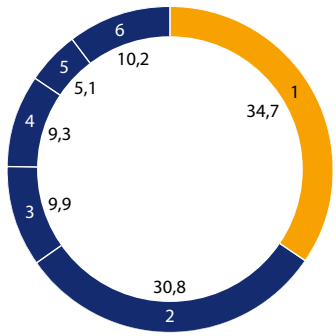



### Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart[1]

%

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

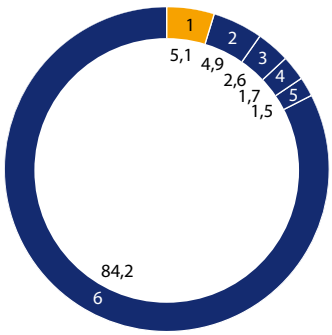
[1] Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).
[2] Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.




### Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

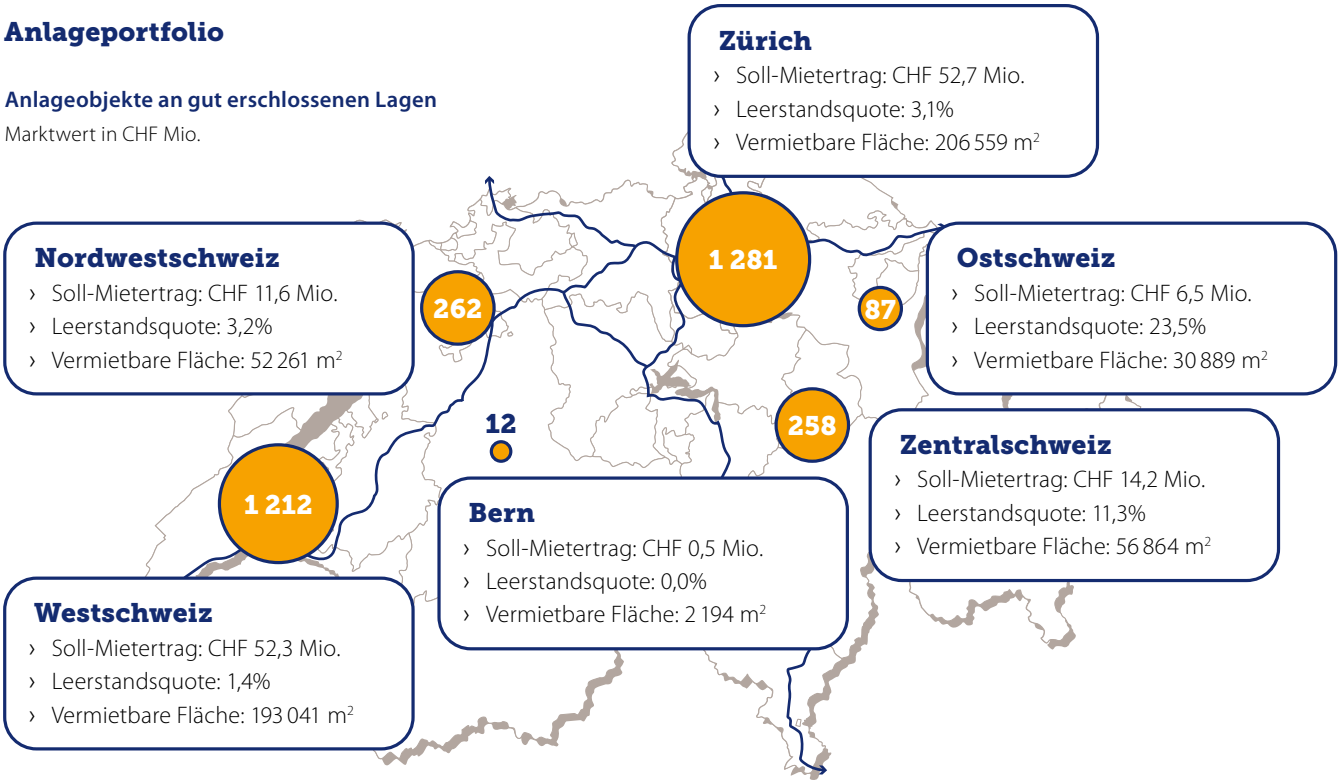
1 Swisscom-Gruppe
2 SV Group
3 Senevita AG
4 Coop-Gruppe
5 Galderma S.A.
6 Übrige Mieter



## Anlageportfolio

### Anlageobjekte an gut erschlossenen Lagen

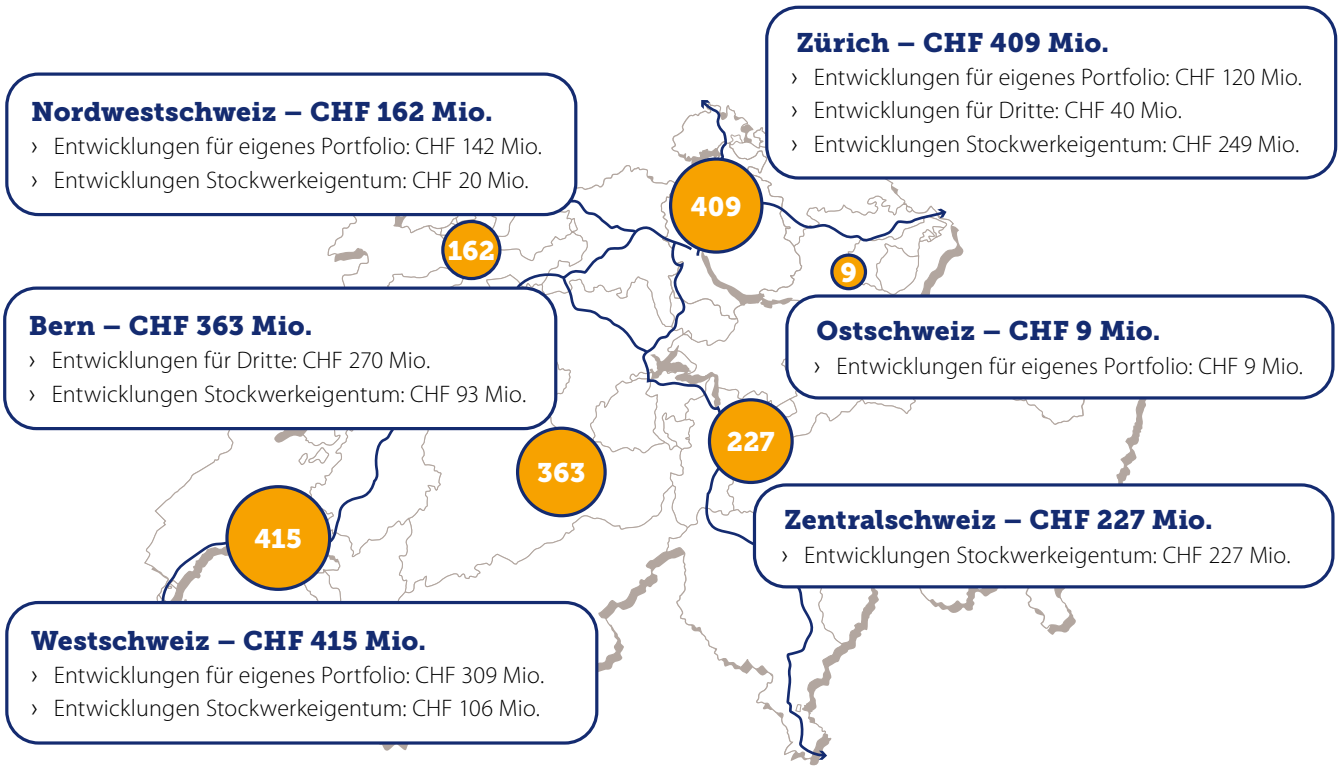
Marktwert in CHF Mio.



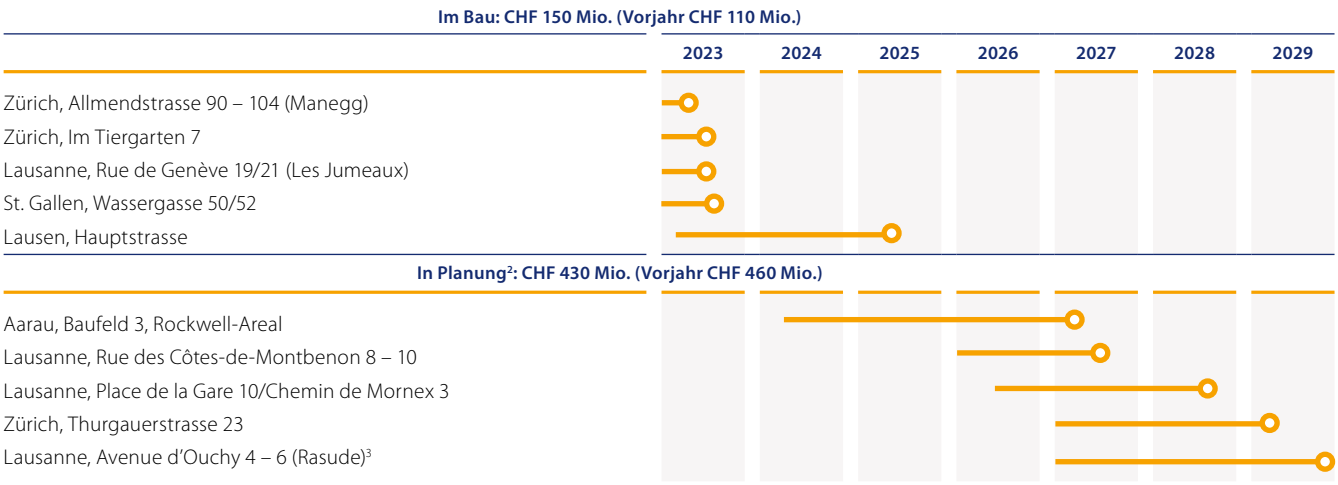

## Entwicklungsportfolio

### Umfangreiches und diversifiziertes Entwicklungsportfolio

Geplantes Investitionsvolumen in CHF Mio.



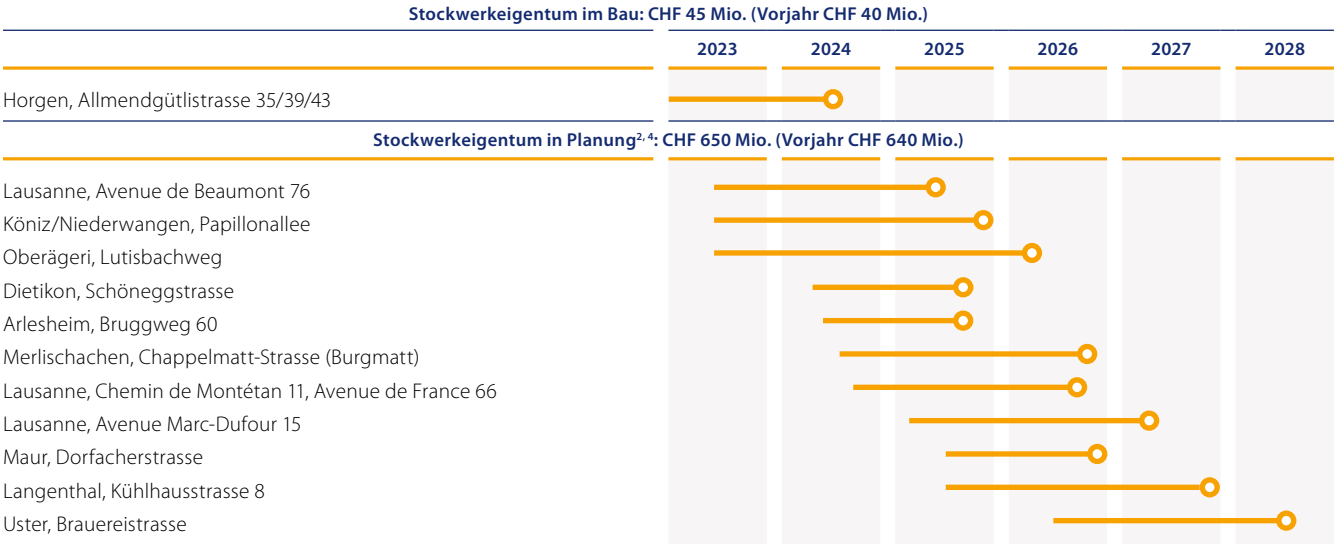
## Entwicklungspipeline für das eigene Portfolio[1]



Zürich, Tiergarten

v.l.o. nach r.u.: Köniz, Papillon; Horgen, Allmendgütlistrasse; Zürich, Manegg; Lausanne, Jumeaux

## Entwicklungspipeline für Stockwerkeigentum[1]




[1] Aufgrund von Verzögerungen im Bewilligungs- und Realisationsprozess können Abweichungen im Zeitplan entstehen.
[2] Projekte in Planung umfassen Grundstücke im Eigentum von Mobimo oder mit gesichertem Kaufrecht.
[3] Die Fertigstellung ist für das Jahr 2030 geplant.
[4] Der Zeitplan des Ende 2021 erworbenen Entwicklungsareals in Wangen-Brüttisellen wird noch erarbeitet.

# Mobimo am Kapitalmarkt

**Die Mobimo-Aktie notierte per Ende 2022 bei CHF 236.00. Bezogen auf die Portfoliogrösse und die Börsenkapitalisierung bleibt Mobimo die viertgrösste börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaft.**

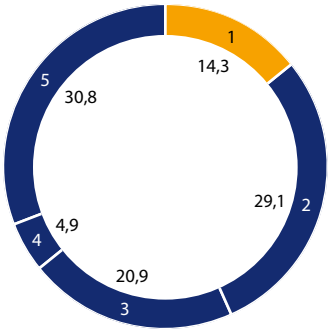
Die Namenaktien der Mobimo Holding AG werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und sind gemäss dem Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

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

## Zusammensetzung des Aktionariats

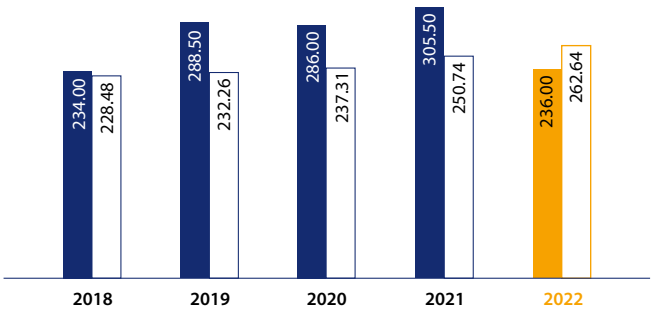
%

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




## Aktienkurs gegenüber NAV je Aktie

CHF



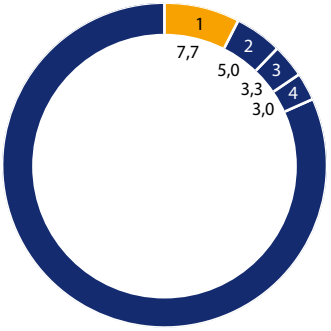

Aktienkurs
NAV je Aktie (verwässert)

## Bedeutende Aktionäre per 31.12.2022 (≥ 3% des Aktienkapitals)

%

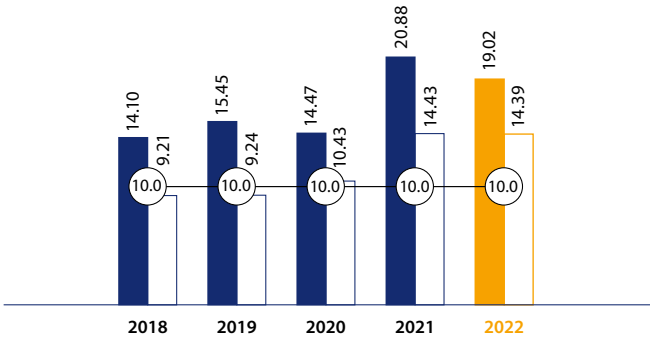
1 Credit Suisse Funds AG
2 BlackRock, Inc.
3 UBS Fund Management (Switzerland) AG
4 Dimensional Holdings Inc.

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2022 100%.



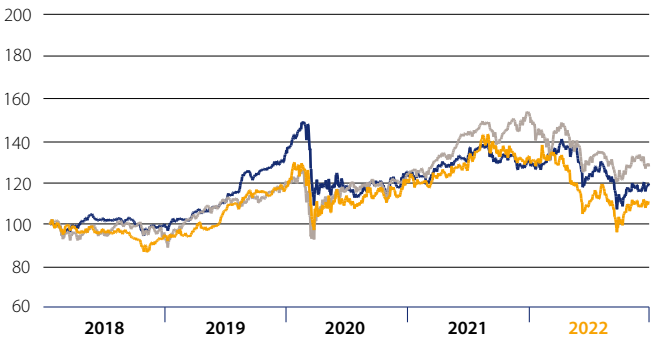

## Gewinn und Ausschüttung je Aktie

CHF




Gewinn je Aktie
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung
Ausschüttung pro Aktie

## Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI




Mobimo (dividendenadjustiert)
SPI
SXI Real Estate Shares

Quelle: SIX Swiss Exchange

# Unternehmenszweck und Strategie

**Wir** [1] **erschaffen die Räume, unsere Kunden** [2] **füllen sie mit Leben. So entsteht, wofür wir stehen: Lebensräume.** [3] **Wir sind die Spezialisten dafür, weil wir alle Kompetenzen** [4] **unter einem Dach haben und so auch für unsere Kunden unkompliziert da sein können. Was wir gestalten, ist sichtbar und dauerhaft.** [5] **Mit diesem Privileg gehen wir verantwortungsvoll um, indem wir auf nachhaltige Qualität** [6] **setzen und uns stets bewusst sind: Wir kommen, um zu bleiben.** [7]

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

1 Mobimo kauft, plant, baut, unterhält und verkauft renditestarke und werthaltige Immobilien.

2 Unsere Kunden sind Privatpersonen, institutionelle Investoren sowie Unternehmen unterschiedlicher Grösse und Tätigkeit. Mobimo wertschätzt ihre Mieterinnen und Mieter sowie Käuferinnen und Käufer. Der Umgang mit ihnen ist respektvoll und von hoher Professionalität geprägt.

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

4 Neben der ausgewogenen, auf Sicherheit ausgelegten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung/Realisierung, Portfoliomanagement und Bewirtschaftung die solide Basis für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

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

## Langfristig orientierte Strategie

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

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

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

**Mehrwert dank Entwicklung**
Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:
- Entwicklung und Bau von neuen Anlageobjekten für das eigene Portfolio,
- Arealentwicklungen,
- Weiterentwicklung und Optimierung des eigenen Immobilienbestands,
- Entwicklung und Investitionen für Dritte,
- Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum.

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

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

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

# Geschäftsmodell

## Input

### Finanzkapital
- Solide Kapitalbasis
- Zugang zu breitem Angebot an Kapitalquellen
- Transparente Berichterstattung

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

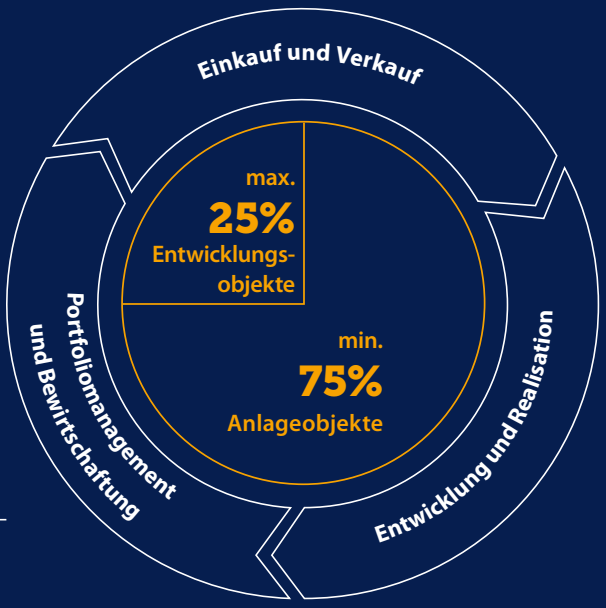
### Produziertes Kapital
- Aktives Management und stetige Optimierung des Portfolios
- Weitsichtige Portfoliostrategie
- Investition in zukunftsfähige Standorte

### Intellektuelles Kapital
- Effiziente Prozesse und Digitalisierung
- Fundierte Marktkenntnisse und integrale Planung
- Agiles Geschäftsmodell

### Humankapital
- Qualifizierte und teamfähige Mitarbeitende
- Förderung und Weiterentwicklung der Mitarbeitenden
- Interdisziplinäre Zusammenarbeit

### Natürliches Kapital
- Selektion nachhaltiger Standorte
- Einsatz erneuerbarer Energien und innovativer Technologien
- Nachhaltige Bauweise

## Wertschöpfung




## Wirkung

## Output

**Attraktive Rendite**

**Hohe Kundenzufriedenheit**

**Qualitätsvolle Lebens- und Arbeitsräume**

**Langfristig wertschaffende Immobilien**

**Engagierte Mitarbeitende**

**$CO_2$-Reduktion gemäss Absenkpfad**

## Einfluss auf SDG

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

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

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

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

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

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

# Nachhaltigkeit

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

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

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

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

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

**Details zu den Ratings auf Seite 5.**

## Umwelt

Mobimo achtet bei ihrer gesamten Geschäftstätigkeit auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen. Gemäss UNEP (United Nations Environment Programme) verursachen Gebäude rund ein Drittel der weltweiten $CO_2$-Emissionen. Mobimo ist daher bestrebt, die $CO_2$-Emissionen des Anlageportfolios im Einklang mit der 1,5-Grad-Celsius-Vorgabe des Pariser Klimaabkommens per 2050 auf 1,5 kg $CO_2$eq/$m^2$ inklusive Mieterstrom zu senken. Mobimo wird dieses ambitionierte Ziel mit Sanierungen und Optimierungen im Bestand und dem Übergang von Eigenentwicklungen in das Anlageportfolio erreichen. Die Investitionen in Erneuerungen belaufen sich jedes Jahr auf durchschnittlich CHF 40 Mio. Zudem wird im Akquisitionsprozess vermehrt auf Nachhaltigkeitskriterien geachtet. Bei Bestandesliegenschaften werden auf Basis des ökologischen Fussabdrucks und des Ist-Zustands des Gebäudes die Möglichkeiten bewertet, die Liegenschaft künftig optimieren zu können. Dies umfasst sowohl Einflussfaktoren wie die Lebenszykluskosten als auch das Umnutzungs- und Optimierungspotenzial beim Energieverbrauch und bei der Wärmeerzeugung im Hinblick auf den $CO_2$-Absenkpfad des Portfolios. Bei Akquisitionen von Neubauprojekten wird auf die mögliche Reduktion grauer Energie bei der Erstellung geachtet. Ebenfalls plant Mobimo ein Konzept zur Messung der grauen Energie zu erarbeiten.

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

**☑ Energie- und Emissionskennzahlen Anlageportfolio[1]**

| | 2011 (Basisjahr) | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Energiebezugsfläche ($m^2$) | 401 392 | 663 275 | 670 468 |
| Energieverbrauch Strom, Wärme, Kälte (MWh)[2] | 85 947 | 78 827 | 76 805 |
| Energieintensität (kWh/$m^2$) | 214,0 | 119,0 | 114,6 |
| Emissionen (t $CO_2$eq)[2] | 13 931 | 10 109 | 9 795 |
| Emissionsintensität (kg $CO_2$eq/$m^2$) | 35,0 | 15,2 | 14,6 |

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

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

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

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

Mobimo verzeichnet seit dem Jahr 2011 einen markanten Rückgang des Energieverbrauchs und der Emissionen. Die positive Entwicklung ist einerseits auf die regelmässigen energetischen Sanierungen von Anlageobjekten und die kontinuierliche Umstellung auf erneuerbare Energieträger, andererseits auf die hohe Qualität der ins Anlageportfolio überführten eigenen Entwicklungen wie beispielsweise der Liegenschaften des Mattenhofs in Kriens (2000-Watt-Areal) oder des Aarauer Aeschbachquartiers (DGNB Gold) zurückzuführen. In der Berichtsperiode 2022 (Datenerhebung 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022) wuchs die Energiebezugsfläche durch die im Dezember 2021 erworbenen drei Bestandesliegenschaften in der Westschweiz und einem Areal in der Nähe von Zürich auf 670 468 m². Der Wärmeenergie- und der Stromverbrauch gingen leicht zurück. Dadurch reduzierten sich die Energie- und Emissionsintensität um 3,7% bzw. 3,9%.

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

## Gesellschaft

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

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

**Kunstportfolio auf www.mobimo.ch > Kunst.**

### Kunden

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

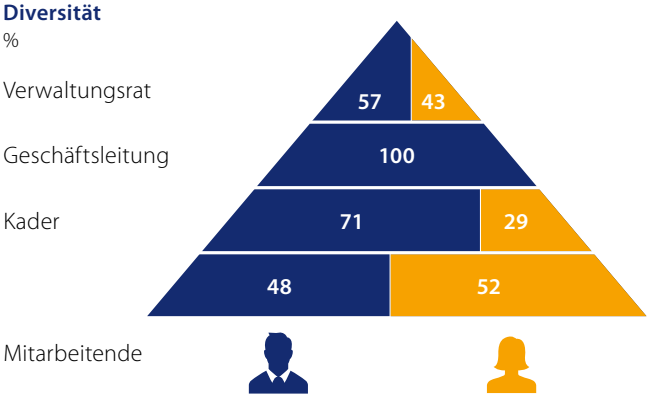
### Mitarbeitende

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

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

**Auszug Befragung Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter**

**Diversität**



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

## Unternehmensführung

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

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

### Whistleblowing

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

### Risikomanagement

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

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

# CORPORATE GOVERNANCE UND VERGÜTUNGS-BERICHT


20 Vorwort

21 Corporate-Governance-Bericht

41 Vergütungsbericht

49 Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

# Vorwort

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

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen im Namen des Verwaltungsrats und des Nomination and Compensation Committee den Corporate-Governance-Bericht sowie den Vergütungsbericht 2022 vorzulegen.

Im vergangenen Jahr lag der Fokus des Verwaltungsrats zusätzlich zu den regelmässig auszuübenden Pflichten auf der Durchführung einer Kapitalerhöhung, der Besetzung der vakanten CFO-Position und der Integration von ESG-Themen in das Kerngeschäft sowie das Risk Management.

Das Audit and Risk Committee befasste sich im Frühjahr 2022 intensiv mit vorbereitenden Tätigkeiten zur verwaltungsrätlichen Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung. Diese wurde Anfang Mai erfolgreich abgeschlossen. Mobimo gab unter Wahrung des Bezugsrechts insgesamt 660 154 neue Namenaktien aus und erzielte einen Bruttoerlös von rund CHF 162 Mio. Mit der Kapitalerhöhung werden der Wachstumskurs und die Realisierung der Entwicklungsprojekte fortgesetzt. Im Namen des gesamten Verwaltungsrats danken wir unseren bisherigen und unseren neuen Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen.

Das Nomination and Compensation Committee war im Geschäftsjahr nach dem Austritt von Stefan Hilber mit der Auswahl seiner Nachfolge betraut. Parallel dazu wurde Jörg Brunner, der bereits seit 2010 in verschiedenen Führungsrollen bei Mobimo tätig ist, als interimistischer CFO aktiv. Innert kürzester Zeit ist er in die Rolle des CFO hineingewachsen und hat die zusätzliche Führungs- und Themenverantwortung erfolgreich übernommen. Er hat sich eindeutig, sowohl fachlich als auch menschlich, als die beste Wahl durchgesetzt. Wir freuen uns sehr, dass wir Jörg Brunner als neuen CFO gewinnen konnten und danken Stefan Hilber für seine für Mobimo geleistete Arbeit.

Im Rahmen des jährlichen Risikomanagementprozesses fokussierte der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2022 besonders auf Klimarisiken. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass keine Gefahr für die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios wegen zunehmend heisser Sommermonate oder Wetterextremen wie Überschwemmungen oder starken Gewittern besteht. Trotzdem werden entsprechende Risiken aufmerksam beobachtet und künftig im Rahmen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)» offengelegt. Auch das Investment and Sustainability Committee (ISC) hat einen starken Fokus auf ESG-Themen gelegt: Unsere Beurteilungsmatrix für Immobilientransaktionen enthält nun nochmals präzisere Kriterien zur Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Objekts.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 wurden alle Kandidatinnen und Kandidaten für eine weitere bzw. im Fall von Stéphane Maye für eine erste Amtszeit gewählt. Wir danken Ihnen für die hohe Zustimmung und das damit verbundene Vertrauen. Der Verwaltungsrat konstituierte sich an seiner ersten Sitzung nach der Generalversammlung wie folgt: Als neuer Vizepräsident des Verwaltungsrats amtet Brian Fischer. Stéphane Maye wurde Mitglied im Nomination and Compensation Committee.

Am 1. Januar 2023 trat das neue Aktienrecht mit zahlreichen relevanten Änderungen in Kraft. Über Anträge zu Anpassungen der Statuten der Mobimo Holding AG zuhanden der Generalversammlung werden Sie im Rahmen der Einladung zur 23. ordentlichen Generalversammlung orientiert.

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

Präsident des Verwaltungsrats

Vorsitzende Nomination and Compensation Committee

# Corporate-Governance-Bericht

**Für Mobimo ist gute Corporate Governance ein zentrales Element der Unternehmensführung. Unter guter Corporate Governance versteht die Gesellschaft eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Führung, Organisation und Kontrolle des Unternehmens.**

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

## Konzernstruktur und Aktionariat

### Konzernstruktur

| | |
|---|---|
| Firma | Mobimo Holding AG |
| Sitz | Luzern |
| Ort der Kotierung | SIX Swiss Exchange |
| Börsenkapitalisierung per 31.12.22 | CHF 1 711,6 Mio. |
| Valorennummer | 1110887 |
| ISIN-Code | CH0011108872 |

Die Mobimo Holding AG ist die an der SIX Swiss Exchange kotierte Muttergesellschaft der Mobimo-Gruppe. Die Übersicht über alle Gesellschaften und Beteiligungen der Gruppe befindet sich in der Erläuterung 29 auf der Seite 110 im Anhang zur Konzernrechnung.

Die von der Mobimo Holding AG kontrollierten Tochtergesellschaften werden zur einheitlichen Leitung zusammengefasst. Dabei ist der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG das oberste Aufsichts- und Lenkungsorgan. Die Führung des operativen Geschäfts der Mobimo-Gruppe hat der Verwaltungsrat an die Gruppengeschäftsleitung delegiert. Die Übersicht über die Mitglieder der Gruppengeschäftsleitung befindet sich auf den Seiten 34 bis 37. Um eine einheitliche Konzernpolitik und eine optimale Koordination innerhalb der Mobimo-Gruppe sicherzustellen, delegieren die Verwaltungsräte der einzelnen Gruppengesellschaften die Geschäftsführung der jeweiligen Gesellschaft ihrerseits an die Gruppengeschäftsleitung (nachfolgend «Geschäftsleitung»), soweit die Gruppengesellschaft keine eigene Geschäftsleitung aufweist.

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

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

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

Die Segmentsrechnung inklusive weitergehender Erläuterungen zu den Segmenten befindet sich in Erläuterung 3 des Anhangs zur Konzernrechnung ab der Seite 62 dieses Geschäftsberichts.

### Bedeutende Aktionäre

Die Übersicht über die bedeutenden Aktionäre und weitere Angaben zum Aktionariat befinden sich auf der Seite 11.

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

### Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

# Kapitalstruktur

## Kapital

| Kapital per 31.12.2022 | Total (TCHF) | Anzahl Namenaktien | In % | Nominalwert pro Aktie (CHF) |
|---|---|---|---|---|
| Aktienkapital | 24 690 | 7 261 701 | 100 | 3.40 |

### Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Die Gesellschaft verfügt per Stichtag weder über ein genehmigtes noch über ein bedingtes Aktienkapital.

### Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2022 CHF 24 689 783.40 und setzt sich aus 7 261 701 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 3.40 zusammen. Mit Ausnahme der von Mobimo gehaltenen eigenen Aktien hat jede im Aktienbuch der Gesellschaft mit Stimmrecht eingetragene Aktie an der Generalversammlung eine Stimme und ist jede Aktie (ob im Aktienbuch eingetragen oder nicht) dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien. Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

### Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

### Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

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

- Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen; namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 (in der jeweils gültigen Form);
- Wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird;
- Wenn mit den erworbenen Aktien die Anzahl der vom Erwerber gehaltenen Aktien 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet. Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung gemeinsam als ein einzelner Erwerber;

## Kapitalveränderungen

| Veränderungen | Total (TCHF) | Anzahl Namenaktien | Nominalwert pro Aktie (CHF) |
|---|---|---|---|
| Aktienkapital per 31.12.2018 | 154 476 | 6 601 547 | 23.40 |
| Aktienkapital per 31.12.2019 | 154 476 | 6 601 547 | 23.40 |
| Aktienkapital per 31.12.2020 | 88 461 | 6 601 547 | 13.40 |
| Aktienkapital per 31.12.2021 | 22 445 | 6 601 547 | 3.40 |
| Aktienkapital per 31.12.2022 | 24 690 | 7 261 701 | 3.40 |
| | | | |
| Genehmigtes Kapital per 31.12.2018 | 19 109 | 816 623 | 23.40 |
| Genehmigtes Kapital per 31.12.2019 | 19 109 | 816 623 | 23.40 |
| Genehmigtes Kapital per 31.12.2020 | 0 | 0 | 0.00 |
| Genehmigtes Kapital per 31.12.2021 | 1 360 | 400 000 | 3.40 |
| Genehmigtes Kapital per 31.12.2022 | 0 | 0 | 0.00 |
| | | | |
| Bedingtes Kapital per 31.12.2018 | 759 | 32 446 | 23.40 |
| Bedingtes Kapital per 31.12.2019 | 759 | 32 446 | 23.40 |
| Bedingtes Kapital per 31.12.2020 | 0 | 0 | 0.00 |
| Bedingtes Kapital per 31.12.2021 | 0 | 0 | 0.00 |
| Bedingtes Kapital per 31.12.2022 | 0 | 0 | 0.00 |

Im Jahr 2022 erfolgte eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn von CHF 10.00 pro Aktie. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 14 im Anhang zur Konzernrechnung (siehe Seite 89).

› Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtanzahl der von Personen im Ausland im Sinn des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) gehaltenen Aktien ein Drittel der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschritten würde. Diese Begrenzung gilt, soweit gesetzlich möglich, auch im Fall des Erwerbs von Namenaktien in Ausübung von Bezugs-, Options- und Wandelrechten.

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

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

Per 31. Dezember 2022 sind 12,4% (davon 11,1 Prozentpunkte mit Stimmrecht) der eingetragenen Aktien in der Hand von Aktionären, die als Personen im Ausland, unbekannt oder als Personen in Abklärung (Eintragung ohne Stimmrecht) im Sinn der obigen Ausführungen qualifizieren.

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

› Sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem Nominee abgeschlossen wird, der die Rechte und Pflichten des Nominee genau regelt, wird der Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von maximal 2% der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, ohne dass er Namen, Sitz/Adresse und den Aktienbestand jener Aktionäre offenlegen muss, für deren Rechnung der Nominee die Aktien hält.
› Der Nominee darf ohne Offenlegung von Name, Sitz/Adresse und Aktienbestand maximal 0,25% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals für denselben Erwerber als Aktien mit Stimmrecht eintragen lassen.
› Alle Nominee-Eintragungen dürfen in der Summe 10% der im Handelsregister eingetragenen Aktien nicht übersteigen. Bei Überschreitung dieser 10%-Grenze nimmt die Gesellschaft keine weiteren Nominee-Eintragungen vor. Die Anerkennungsquoten gemäss der vorliegenden Bestimmung sind nicht anwendbar auf Aktienbestände derjenigen Personen, von welchen der Nominee zumindest Namen, Adresse, Wohnort bzw. Sitz und Aktienbestand offenlegt. Es gelten die allgemeinen Anerkennungsvoraussetzungen (5%-Klausel und maximaler Anteil ausländischer Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen). Per Bilanzstichtag beträgt der Prozentsatz der Nominee-Eintragungen 5,6% (davon alle mit Stimmrecht).

Im Berichtsjahr wurden keine Eintragungen verweigert. Die unter einheitlicher Leitung stehenden Fonds der Credit Suisse Funds AG wurden im Jahr 2020 auf deren Gesuch hin und gestützt auf Art. 23 Abs. 3 KAG mit Stimmrecht im Aktienbuch der Mobimo Holding AG eingetragen, da die einzelnen Fonds nicht mehr als 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien halten.

Die 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 2022 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

## Verwaltungsrat

### Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG ist der Ansicht, dass die optimale Grösse des Verwaltungsrats bei sechs bis sieben Mitgliedern liegt. Mit dieser Anzahl ist eine effiziente Willensbildung und gleichzeitig eine angemessene Verteilung der Aufgaben auf die einzelnen Mitglieder sichergestellt. Sodann kann damit eine ausreichende Flexibilität bei der Besetzung der Komitees gewährleistet werden. Die erforderlichen Kompetenzen der Organe leiten sich aus dem Zweck der Gesellschaft, den strategischen und operativen Schwerpunkten, der geographischen Präsenz sowie der Börsenkotierung ab. Die Schlüsselkompetenzen der Mitglieder des Verwaltungsrats sind auf den folgenden Seiten abgebildet.

### Mitglieder des Verwaltungsrats

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

Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen werden im Vergütungsberichts auf Seite 46 dieses Geschäftsberichts ausgewiesen.

**Peter Schaub (CH)**
**Präsident**

Rechtsanwalt
Jahrgang: 1960

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

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 1990 | Anwaltspatent des Kantons Zürich |
| 1987 | Lic. iur., Universität Zürich (UZH) |

**Schlüsselkompetenzen**

- Steuern und Recht, insbesondere im Zusammenhang mit Mergers and Acquisitions
- Leitung von Verwaltungsräten
- Unternehmensführung

**Brian Fischer (CH)**
**Vizepräsident**

Rechtsanwalt, eidg. dipl. Steuerexperte
Jahrgang: 1971

Brian Fischer ist seit dem 8. Mai 2008 als bankenunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten. Er ist Vorsitzender des Investment and Sustainability Committee und Mitglied des Nomination and Compensation Committee.

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

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

**Schlüsselkompetenzen**

› Finanzierung
› Bewertung
› Kapitalmarkt und Mergers and Acquisitions

**Sabrina Contratto (CH)**

Dipl. Architektin ETH, CAS in Urban Management UZH
Jahrgang: 1973

Sabrina Contratto ist seit dem 30. März 2021 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Sie ist Mitglied des Investment and Sustainability Committee.

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 2018 | CAS in Urban Management, Universität Zürich (UZH) |
| 1999 | Dipl. Architektin ETH, Zürich |

**Schlüsselkompetenzen**

› Städtebau
› Architektur
› Raumplanung

### Daniel Crausaz (CH)

Ingenieur EPFL, MBA HEC
Jahrgang: 1957

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

#### Beruflicher Werdegang

| | |
|---|---|
| Seit 2003 | Selbstständiger Berater und seit 2016 Inhaber der daniel crausaz conseils Sàrl, Lausanne |
| 1997 – 2003 | Generaldirektor, Banque Cantonale Vadoise (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, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Universität Lausanne (HEC) |
| 1982 | Ingenieur, Eidgenössische Technische Hochschule Lausanne (EPFL) |

#### Schlüsselkompetenzen

› Risikomanagement
› Finance
› Asset Management

### Bernadette Koch (CH)

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin
Jahrgang: 1968

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

#### Beruflicher Werdegang

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

#### Ausbildung

| | |
|---|---|
| 2021 | MAS in Philosophy + Management, Universität Luzern |
| 1997 | Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin, Zürich |
| 1993 | Betriebsökonomin HWV, Luzern |

#### Schlüsselkompetenzen

› Audit
› Rechnungslegung
› Talent Management

**Stéphane Maye (CH)**
**(seit 12. April 2022)**

Executive MBA HSG, dipl. Bau-Ing. ETH
Jahrgang: 1967

Stéphane Maye wurde am 12. April 2022 in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt. Er ist Mitglied des Nomination and Compensation Committee.

**Beruflicher Werdegang**

| | |
|---|---|
| Seit 2009 | Partner, GL-Mitglied, VR-Mitglied (bis 2021), Direktor Romandie, pom+ Consulting SA, Lausanne |
| 2007 – 2008 | Direktor Immobilienentwicklung Westschweiz, Losinger Construction SA, Bussigny |
| 1997 – 2007 | Partner, GL- und VR-Mitglied, Direktor der Niederlassung Bern, Techdata AG, Bern |
| 1996 – 1997 | Projektleiter, IGS (Ingenieurgesellschaft Schlapka), Berlin |
| 1994 – 1996 | Baustellenleiter, Suter + Suter AG, Berlin |
| 1993 – 1994 | Baustellenleiter, Steiner Generalunternehmung AG, Basel und Schaffhausen |

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 2005 | Executive MBA HSG, Universität St. Gallen |
| 1992 | Dipl. Bau-Ing. ETH, Zürich |

**Schlüsselkompetenzen**

› Unternehmensführung
› Digitalisierung
› Nachhaltiges Bauen

**Dr. Martha Scheiber (CH)**

Dr. oec. HSG, dipl. Natw. ETH
Jahrgang: 1965

Martha Scheiber ist seit dem 31. März 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Sie ist Vorsitzende des Audit and Risk Committee.

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 1997 | Dr. oec. HSG, Universität St. Gallen |
| 1995 | Dipl. oec. HSG, Universität St. Gallen |
| 1990 | Dipl. Natw. ETH, Zürich |

**Schlüsselkompetenzen**

› Immobilien
› Risikomanagement
› Finance und Asset Management

### 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.

### Regelung zur Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen

Die Mobimo Holding AG hat für sämtliche Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder im Organisationsreglement folgende Regelung zur Vermeidung von Interessenkonflikten ihrer Organe im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen erlassen:

- Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind verpflichtet, die Gesellschaft über allfällige an sie oder eine von ihnen kontrollierte Gesellschaft gerichtete Angebote zum Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie von Anteilen an Immobiliengesellschaften von mehr als 33 ⅓% (nachfolgend je eine «Immobilie», die «Immobilien») zu orientieren und der Gesellschaft unentgeltlich ein Vorrecht einzuräumen. Die Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte sowie die Geschäftsleitungsmitglieder sind bezüglich Angebote für Immobilien, die ihnen explizit als Organ eines vom Verwaltungsrat der Mobimo genehmigten weiteren Mandats zugehen, von dieser Angebotspflicht ausgenommen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind des Weiteren von dieser Angebotspflicht ausgenommen, soweit entsprechende Angebote Immobilien betreffen, deren Wert insgesamt unter CHF 10 Mio. liegt oder soweit das Verwaltungsratsmitglied in Ausübung seiner normalen beruflichen Tätigkeit in einem Vertragsverhältnis zum Anbieter der Immobilie steht und aufgrund der Vorgaben des Anbieters entweder Mobimo nicht orientieren und/oder Mobimo kein Vorrecht einräumen darf.
- Die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind verpflichtet, sämtliche durch sie oder eine von ihnen kontrollierte Gesellschaft getätigten Käufe oder Verkäufe von Immobilien dem Compliance-Verantwortlichen der Mobimo zu melden. Von dieser Meldepflicht ausgenommen sind die Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte insoweit, als es um Verkäufe und Käufe von Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von weniger als CHF 5 Mio. geht.
- Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind verpflichtet, sämtliche Transaktionen mit Anteilen von Immobiliengesellschaften (unabhängig ob kotiert oder nicht) dem Compliance-Verantwortlichen der Mobimo zu melden (mit Ausnahme von Transaktionen innerhalb der beruflichen Vorsorge des jeweiligen Mitglieds).

### Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten / weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Gemäss den Vorschriften von Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR regelt Art. 25 der Statuten der Mobimo Holding AG die Anzahl der Tätigkeiten, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck ausüben dürfen. Gemäss Art. 25 der Statuten der Mobimo Holding AG dürfen die Mitglieder des Verwaltungsrats je folgende weitere Tätigkeiten ausüben:

- maximal drei Mandate von (inländischen 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 Sinn von Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR gelten.

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

Gemäss Organisationsreglement bedarf die Übernahme eines externen Mandates die Zustimmung des Nomination and Compensation Committee.

Die weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats sind im Vergütungsbericht auf der Seite 47 ersichtlich. Neben den erwähnten Tätigkeiten üben die Mitglieder des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine weiteren (vergleichbaren) Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck bzw. in bedeutenden schweizerischen und ausländischen Körperschaften bzw. in Anstalten und Stiftungen des privaten und öffentlichen Rechts aus und amten auch nicht in weiteren dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen. Sie üben auch keine weiteren amtlichen Funktionen und politischen Ämter aus. Kein Mitglied des Verwaltungsrats überschreitet die Anzahl zulässiger externer Mandate.

### Wahl und Amtszeit

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG setzt sich aus mindestens drei Mitgliedern zusammen und wird jeweils an der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer der Mitglieder endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind nach Ablauf der Amtsdauer sofort wieder wählbar. Die Generalversammlung wählt per Einzelwahl die Mitglieder des Verwaltungsrats und den Präsidenten des Verwaltungsrats sowie den Vorsitzenden und die weiteren Mitglieder des Nomination and Compensation Committee. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Amtsdauer des Präsidenten endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Ist das Amt des Präsidenten vakant, ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer einen Präsidenten.

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

### Interne Organisation

Die Generalversammlung wählte im Jahr 2022 Peter Schaub wieder zum Präsidenten des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat ernannte Brian Fischer zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

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

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

In der Berichtsperiode fanden neben einer eintägigen Strategiesitzung acht mehrstündige Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat war bis auf zwei Ausnahmen – Sabrina Contratto fehlte aufgrund der kurzfristigen Einberufung zweimal – bei jeder Sitzung vollzählig. Im Jahr 2022 betrug die kumulierte Sitzungsdauer drei Tage.

#### Präsidium und Vizepräsidium

Dem Präsidenten des Verwaltungsrats kommen die vom Gesetz und zusätzlich vom Organisationsreglement vorgesehenen Aufgaben zu. Dazu gehören die Einberufung, Organisation und Leitung der Generalversammlung und der Verwaltungsratssitzungen, die Vorbereitung und Überwachung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, die Koordination und Information innerhalb des Verwaltungsrats sowie repräsentative Aufgaben. Das Verwaltungsratspräsidium der Mobimo Holding AG ist ein Teilzeitamt.

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

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

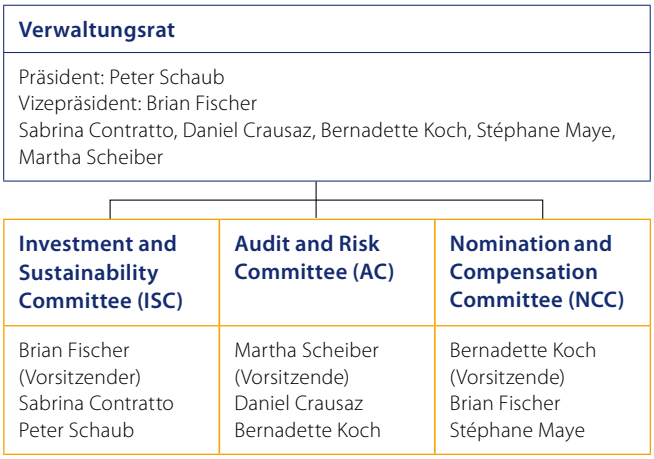
#### Selbstevaluation des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat führt in regelmässigen Abständen eine Selbstevaluation durch, die letzte fand im Jahr 2022 statt. Im Fokus stand die Themensetzung im Verwaltungsrat, wie beispielsweise die Positionierung von ESG-Themen, die Auseinandersetzung mit Risiken oder die Rolle des Verwaltungsrats bei Innovationsthemen. Ausserdem wurde das Onboarding und die Aus- und Weiterbildung der Mitglieder des Verwaltungsrats beurteilt.

### Ausschüsse

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

Per 31. Dezember 2022 setzten sich die Ausschüsse wie folgt zusammen:




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

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

**Investment and Sustainability Committee**
Das Reglement für den Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss (Investment and Sustainability Committee, ISC) der Mobimo Holding AG, das integraler Bestandteil des Organisationsreglements ist, regelt die Zusammensetzung und die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen dieses Ausschusses. Das Investment and Sustainability Committee unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Oberaufsichts- und Oberleitungsfunktion durch die erforderlichen Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen in den folgenden fünf Sachbereichen:
› Einkauf und Devestition,
› Entwicklung und Promotion,
› Anlageportfolio (Bewirtschaftung und Vermarktung),
› Beurteilung der jährlichen Immobilienbewertungen des externen Schätzers,
› Nachhaltigkeitsstrategie.

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

Das Investment and Sustainability Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:
› Entscheid über Immobilieneinkäufe und Devestitionen bei Liegenschaftstransaktionen mit einem Wert zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio.,
› Antragstellung an den Verwaltungsrat für Liegenschaftstransaktionen, die über CHF 30 Mio. betragen und somit in dessen Kompetenz liegen,
› Aufsicht über das Anlage- und Entwicklungsgeschäft und über die periodisch durchzuführenden Liegenschaftenschätzungen durch externe Spezialisten,
› Überwachung der Portfoliostrategie und des Portfoliomanagements,
› Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie deren Umsetzung und die Berichterstattung.

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Investment and Sustainability Committee und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf von Immobilien sind auf der Seite 32 zusammengefasst.

Das Investment and Sustainability Committee trifft sich auf Einladung des Vorsitzenden, sooft es die Geschäfte erfordern, in der Regel aber sechswöchentlich. Die Geschäftsleitung nimmt normalerweise auf Einladung an diesen Sitzungen teil und die Mitglieder der Geschäftsleitung informieren die Mitglieder des Investment and Sustainability Committee über ihren jeweiligen Geschäftsbereich. Zweimal jährlich diskutiert das Committee mit der Geschäftsleitung die von dieser vorbereiteten Informationen zum Entwicklungs-, Promotions- und Anlageportfolio, spiegelt die Strategiekonformität wider und prüft die Fortschritte im entsprechenden Bereich. Zudem überprüft das Investment and Sustainability Committee im Auftrag des Verwaltungsrats regelmässig die Nachhaltigkeitsstrategie, überwacht deren Umsetzung und prüft und verabschiedet den Nachhaltigkeitsbericht.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt sieben Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund zwei Stunden. Dazu kamen Besichtigungen in der ganzen Schweiz. Das Investment and Sustainability Committee war bei jeder Sitzung vollzählig.

**Audit and Risk Committee**
Das Reglement für den Prüfungsausschuss (Audit and Risk Committee, AC) der Mobimo Holding AG, das integraler Bestandteil des Organisationsreglements ist, regelt die Zusammensetzung und die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen dieses Ausschusses. Das Audit and Risk Committee unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Oberaufsichts- und Oberleitungsfunktion durch die erforderlichen Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen in den folgenden fünf Sachbereichen:
› Budgetierung, finanzielle Führung, Abschlusserstellung, externe Revision und Bewertung von Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten,
› Risikomanagement und internes Kontrollsystem (IKS), inklusive Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien (Compliance),
› Finanzierung/Liquiditätsmanagement,
› Steuern,
› Akquisition von Gesellschaften.

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

Das Audit and Risk Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:
› Beurteilung der Ausgestaltung und der Prozesse des Finanz- und Rechnungswesens,
› Beurteilung des jährlichen Revisionsplans und -umfangs sowie der Leistung, Honorierung sowie Unabhängigkeit der Revisionsstelle (Informationen zur Revisionsstelle befinden sich auf der Seite 39 dieses Berichts),
› Beurteilung der Konzeption und der operativen Umsetzung des Risikomanagements inklusive IKS und Compliance Management,
› Beurteilung und Überprüfung des Liquiditätsmanagements und der Finanzierungsstrategie,
› Beurteilung und Überprüfung der Steuerstrategie,
› Beurteilung von Due-Diligence-Dokumentationen und Transaktionsvereinbarungen bei der Übernahme von Gesellschaften, die in die Zuständigkeit des Verwaltungsrats fallen.

Das Audit and Risk Committee trifft sich auf Einladung der Vorsitzenden, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zu zwei ordentlichen Sitzungen pro Jahr im Zusammenhang mit dem Jahres- und Halbjahresabschluss. Der CEO und der CFO nehmen in der

Regel auf Einladung des Vorsitzenden mit beratender Stimme an den Sitzungen des Audit and Risk Committee teil.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt sieben Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund zweieinhalb Stunden. Das Audit and Risk Committee war bei jeder Sitzung vollzählig. Für das Traktandum Besprechung des Jahres- bzw. Halbjahresabschlusses sind jeweils Vertreter der Revisionsstelle anwesend.

**Nomination and Compensation Committee**

Das Reglement für den Vergütungsausschuss (Nomination and Compensation Committee, NCC) der Mobimo Holding AG, das integraler Bestandteil des Organisationsreglements ist, regelt die Zusammensetzung und die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen dieses Ausschusses. Das Nomination and Compensation Committee unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Oberaufsichts- und Oberleitungsfunktion in den Bereichen Vergütung, Personalpolitik (inkl. Nachfolgeplanung) sowie Aus- und Weiterbildung bezüglich Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat bezweckt mit dem Nomination and Compensation Committee:

- Sicherstellung einer optimalen personellen Zusammensetzung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- Sicherstellung einer marktgerechten und angemessenen Entlöhnung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- Gewährleistung einer sinnvollen Aus- und Weiterbildung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- Einhaltung der Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) bzw. infolge Inkrafttretens des vollständig revidierten Aktienrechts per 1. Januar 2023 Einhaltung der aktienrechtlichen Vorgaben bezüglich Vergütungen bei Gesellschaften, deren Aktien an einer Börse kotiert sind (Art. 732 ff. OR).

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

Das Nomination and Compensation Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:

- Überprüfung der Übereinstimmung von Personalpolitik und strategischer Ausrichtung der Mobimo-Gruppe inklusive Einhaltung der Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) bzw. infolge Inkrafttretens des vollständig revidierten Aktienrechts per 1. Januar 2023 Einhaltung der aktienrechtlichen Vorgaben bezüglich Vergütungen bei Gesellschaften, deren Aktien an einer Börse kotiert sind (Art. 732 ff. OR),
- Beurteilung des CEO in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsratspräsidenten,
- Erstellen eines Antrags zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der erfolgsabhängigen Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung,
- Erarbeitung/Prüfung des jährlichen Vergütungsberichts,
- Frühzeitige Planung von Ersatz/Nachfolge im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung sowie Erarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats,
- Vorschlag zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der Vergabe von Mandaten der Gesellschaft oder der Tochtergesellschaften an Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung, andere Mitarbeitende der Gruppengesellschaften und nahestehende natürliche oder juristische Personen,
- Prüfung der von der Geschäftsleitung erarbeiteten Empfehlung zur jährlichen Lohnpolitik und zu den Sozialleistungen und Empfehlung zuhanden des Verwaltungsrats.

Das Nomination and Compensation Committee trifft sich auf Einladung der Vorsitzenden, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zu zwei ordentlichen Sitzungen pro Jahr. In der Regel finden diese Sitzungen im ersten und im letzten Quartal statt.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt sieben Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund eineinhalb Stunden. Das Nomination and Compensation Committee war immer vollzählig.

### Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und der Mobimo-Gruppe sowie die Überwachung der Geschäftsleitung. Gegenüber den Gruppengesellschaften hat der Verwaltungsrat sodann, soweit gesetzlich zulässig, Initiativ-, Aufsichts- und übergeordnete Entscheidungsfunktion. Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft und die Mobimo-Gruppe nach aussen und beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten sind.

Der Umgang mit möglichen Interessenkonflikten ist im Organisationsreglement geregelt. Ziel dieser Regelung ist es, mögliche Interessenkonflikte zwischen Mobimo und einem Mitglied des Verwaltungsrats so zu regeln, dass die Interessen von Mobimo vollumfänglich gewahrt werden und allfällige negative Auswirkungen vermieden werden können.

In Ergänzung und Konkretisierung der unübertragbaren Aufgaben gemäss Art. 716a OR kommen dem Verwaltungsrat insbesondere folgende Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der Führung der Mobimo-Gruppe zu:

- Festlegung der Strategie/Konzernpolitik, der Grundsätze zu deren Umsetzung sowie daraus abgeleitet die Festlegung der Geschäftspolitik der Gruppengesellschaften,
- Grundsatzentscheide betreffend Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Gesellschaften der Mobimo-Gruppe, der Revisionsstellen von Gesellschaften der Mobimo-Gruppe, der mit der Vertretung betrauten Personen sowie des externen Liegenschaftenschätzers,
- Festlegung der Grundsätze im Rechnungswesen inklusive Konsolidierung aller Jahresrechnungen,

- Festlegung und Kontrolle der Finanz- und Investitionsbudgets der Mobimo-Gruppe und der Gruppengesellschaften,
- Beschlüsse über die Gründung sowie den Erwerb und die Veräusserung von Gruppen- oder Beteiligungsgesellschaften,
- Festlegung der Corporate Identity,
- Genehmigung von Beteiligungs- und Optionsplänen,
- Festlegung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie,
- Kontrolle der mit der Börsenkotierung durchzuführenden Massnahmen.

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

Die Geschäftsleitung hat folgende Hauptaufgaben und Kompetenzen:

- Operative Leitung der Gesellschaft, der Mobimo-Gruppe und der Gruppengesellschaften im Rahmen der Unternehmenspolitik und -strategie, der Mittelfristplanungen und der Jahresbudgets sowie Vollzug der Beschlüsse des Verwaltungsrats,
- Vorbereitung des Jahresbudgets,
- Ausgestaltung und Beschluss über alle zur Geschäftsführung notwendigen Reglemente und Pflichtenhefte, soweit diese nicht in der Kompetenz des Verwaltungsrats liegen.

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Investment and Sustainability Committee und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf von Liegenschaften durch die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft sind bei der Mobimo Holding AG wie folgt geregelt:

- Die operativen Entscheidungen betreffend Liegenschaftstransaktionen bis zu einem Wert von CHF 10 Mio. sind vom Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert,
- Für Entscheide betreffend Immobilientransaktionen mit einem Wert zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. ist das Investment and Sustainability Committee zuständig,
- Liegenschaftstransaktionen mit einem Transaktionsvolumen von über CHF 30 Mio. obliegen dem Verwaltungsrat.

### Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident hält regelmässig Koordinations- und Informationssitzungen mit dem CEO ab. Weitere Details zur Zusammenarbeit im Rahmen der Ausschüsse finden sich im Abschnitt zur internen Organisation auf der Seite 29.

Der Verwaltungsrat und seine Ausschüsse verfügen über folgende Informations- und Kontrollinstrumente:

- Monatlich erhält der Verwaltungsrat ein Reporting, das die aktuelle Erfolgsrechnung mit Abweichungsanalyse zum Budget, das Budget, den Forecast sowie ausgewählte Kennzahlen enthält,
- Ergänzend erhält der Verwaltungsrat quartalsweise detaillierte Erläuterungen zum Geschäftsverlauf, zum Stand der laufenden und geplanten Projekte sowie die Segmentsrechnung,
- Jährlich wird das Audit and Risk Committee über den aktuellen Stand und die Wirkung des internen Kontrollsystems sowie des Risikomanagements bzw. der Risikobeurteilung informiert. Der Verwaltungsrat wiederum wird vom Audit and Risk Committee in Kenntnis gesetzt,
- Vorbereitend zum Budgetierungsprozess wird die jährlich überarbeitete Mehrjahresplanung im Audit and Risk Committee sowie im Verwaltungsrat präsentiert und besprochen,
- Zusätzlich präsentieren die einzelnen operativen Bereiche ihren Fortschrittsbericht mehrmals jährlich dem Investment and Sustainability Committee respektive dem Verwaltungsrat.

### Risikomanagement

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

## Geschäftsleitung

### Mitglieder der Geschäftsleitung

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

**Geschäftsleitung per 31. Dezember 2022**

| **CEO** Daniel Ducrey | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **CFO**<br>Jörg Brunner | **Leiter Entwicklung, Chief Sustainability Officer**<br>Marco Tondel | **Leiter Realisierung**<br>Vinzenz Manser | **Leiter Bewirtschaftung**<br>Christoph Egli | **Leiter Portfolio und Transaktionen**<br>Gerhard Demmelmair |

**Daniel Ducrey (CH)**
**CEO**

Architekt FH
Jahrgang: 1964

Daniel Ducrey ist seit dem 3. April 2019 CEO der Mobimo-Gruppe. In seiner Funktion als CEO führt er die Geschäftsleitung und das Corporate Center.

**Verwaltungsratspräsidien innerhalb der Mobimo-Gruppe**
CC Management SA, ERNI Liegenschaften AG, ERNI Real Estate AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo FM Service AG, Mobimo Management AG, Mobimo Zürich Nord AG, O4Real SA, Petit Mont-Riond SA, Projektkontor AG, Promisa SA, Flonplex SA, Parking du Centre-Flon SA

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

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

**Jörg Brunner (CH)**
**CFO**

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, lic. oec. HSG
Jahrgang: 1977

Jörg Brunner ist seit dem 1. Dezember 2010 für Mobimo tätig. Seit dem 1. April 2012 leitet er das Group Accounting. Ein Jahr später übernahm er zudem die Finanzbuchhaltung. Seit dem 13. Mai 2022 amtet er als CFO von Mobimo.

**Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe**
CC Management SA, ERNI Liegenschaften AG, ERNI Real Estate AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo FM Service AG, Mobimo Management AG, Mobimo Zürich Nord AG, O4Real SA, Petit Mont-Riond SA, Promisa SA

**Beruflicher Werdegang**

| | |
|---|---|
| Seit 2022 | CFO, Mobimo, Küsnacht |
| 2013 – 2022 | Leiter Group Accounting und Finanzbuchhaltung, Mobimo, Küsnacht |
| 2012 – 2013 | Leiter Group Accounting, Mobimo, Küsnacht |
| 2010 – 2012 | Group Controller, Mobimo, Küsnacht |
| 2003 – 2010 | Manager Audit Services, Ernst & Young AG, St. Gallen |

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 2012 | Dipl. IFRS Accountant, Controller Akademie, Zürich |
| 2007 | Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Zürich |
| 2003 | Lic. oec. HSG, Universität St. Gallen |

**Gerhard Demmelmair (CH)**
**Leiter Portfolio und Transaktionen**

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

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

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 1998 | Master of Science/dipl. Bau-Ing. ETH, Zürich |

**Christoph Egli (CH)**
**Leiter Bewirtschaftung**

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Jahrgang: 1973

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

**Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe**

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

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 2022 | CAS in Immobilien: Corporate Finance & Recht, ZHAW, Winterthur |
| 2018 | Experte in Organisationsmanagement mit eidg. Diplom |
| 2017 | Spezialist in Unternehmensorganisation mit eidg. Fachausweis |
| 2010 | Immobilientreuhänder mit eidg. Diplom |
| 2007 | Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis |
| 2000 | Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis |
| 1993 | Ausbildung zum kaufmännischen Angestellten |

**Vinzenz Manser (CH)**
**Leiter Realisierung**

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

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

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 2022 | CAS in Business Management & Leadership, HWZ, Zürich |
| 2008 | MAS in Real Estate Management, HWZ, Zürich |
| 1997 | Dipl. Architekt HTL, Zürich |
| 1990 | Ausbildung zum Tiefbauzeichner, St. Gallen |
| 1987 | Ausbildung zum Maurer, St. Gallen |

**Marco Tondel (CH)**
**Leiter Entwicklung, Chief Sustainability Officer (CSO)**

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA ZHAW
Jahrgang: 1974

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

**Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe**

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

**Beruflicher Werdegang**

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

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 2022 | CAS Certified Global Negotiator, Universität St. Gallen (HSG) |
| 2008 | Studiengang Real Estate Investment Banking, European Business School, Wiesbaden |
| 2005 | Executive MBA, ZHAW, Winterthur |
| 2000 | Dipl. Architekt ETH, Zürich |

## Im Berichtsjahr aus der Geschäftsleitung ausgeschiedene Mitglieder

### Stefan Hilber (CH)
### CFO

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, lic. oec. publ. UZH
Jahrgang: 1981

Stefan Hilber war vom 1. November 2020 bis Mitte Mai 2022 für Mobimo tätig. Er verantwortete den Finanzbereich des Unternehmens.

**Beruflicher Werdegang**

| | |
|---|---|
| 2020 – 2022 | CFO, Mobimo, Küsnacht |
| 2015 – 2020 | CFO und Mitglied der Geschäftsleitung, Warteck Invest AG, Basel |
| 2013 – 2015 | Leiter Finanzen und Personaladministration, Warteck Invest AG, Basel |
| 2010 – 2013 | Senior Financial Advisor im Bereich Investment Management, Peach Property Group AG, Zürich |
| 2005 – 2010 | Diverse Funktionen im Bereich Audit Financial Services, KPMG AG, Zürich |

**Ausbildung**

| | |
|---|---|
| 2009 | Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Zürich |
| 2006 | Lic. oec. publ., Universität Zürich (UZH) |

### Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten / weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Gemäss den Vorschriften von Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR regelt Art. 30 der Statuten der Mobimo Holding AG die Anzahl der Tätigkeiten, welche die Mitglieder der Geschäftsleitung in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck ausüben dürfen. Gemäss Art. 30 der Statuten der Mobimo Holding AG dürfen die Mitglieder der Geschäftsleitung je folgende weitere Tätigkeiten ausüben:

- 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 in jedem Fall der vorherigen Zustimmung des Nomination and Compensation Committee.

Die weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf Seite 47 ersichtlich. Neben den erwähnten Tätigkeiten üben die Mitglieder der Geschäftsleitung keine weiteren (vergleichbaren) Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck bzw. in bedeutenden schweizerischen und ausländischen Körperschaften bzw. in Anstalten und Stiftungen des privaten und öffentlichen Rechts aus und üben auch keine dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen sowie auch keine amtlichen Funktionen oder politischen Ämter aus. Kein Mitglied der Geschäftsleitung überschreitet die zulässige Anzahl Mandate.

Die Geschäftsleitungsmitglieder unterliegen Angebots- und Meldepflichten im Zusammenhang mit an sie oder eine von ihnen kontrollierte Gesellschaft gerichteten Angebote zum Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie von Anteilen an Immobiliengesellschaft von mehr als 33 ⅓% sowie Transaktionen mit Anteilen von Immobiliengesellschaften (unabhängig ob kotiert oder nicht) gemäss Regelung zur Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen.

### Managementverträge

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

## Vergütung und Beteiligungen

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Mobimo sind im separaten Vergütungsbericht ab der Seite 41 dieses Geschäftsberichts aufgeführt.

## Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Nachfolgend wird im Zusammenhang mit den Mitwirkungsrechten der Aktionäre Bezug auf die entsprechenden statutarischen Bestimmungen der Mobimo Holding AG genommen.

### Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zur Übertragung von Namenaktien verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG). Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt, soweit die Aktionäre die zur Eintragung erforderlichen Informationen (siehe Seite 22) geliefert haben.

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

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

### Statutarische Quoren

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

### Einberufung der Generalversammlung

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

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

Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren zu. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Überdies werden unter Beachtung derselben Frist an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre persönliche Einladungen verschickt. In der Einladung sind alle Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrats und allfälliger Aktionäre, die die Durchführung der Generalversammlung verlangt haben, anzugeben. Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. In der Einberufung zur Generalversammlung ist auf diese Auflegung und auf das Recht der Aktionäre hinzuweisen, die Zustellung dieser Unterlagen zu verlangen.

### Traktandierung

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

### Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Artikel 6 der Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat hat diese Kompetenz an das Audit and Risk Committee übertragen. Das Audit and Risk Committee hat nachfolgend alle Entscheidungen, die keine Auswirkungen auf eine börsenrechtliche Meldeschwelle haben oder Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung betreffen, an den CFO delegiert.

Frühestens 20 Tage vor und bis zum Tag nach der Generalversammlung kann das Aktienbuch für Eintragungen geschlossen werden. Effektiv bleibt das Aktienregister vor der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2023 in Luzern ab dem 5. April 2023 bis zum 12. April 2023 für Eintragungen geschlossen.

## Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### Angebotspflicht

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

### Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

## Revisionsstelle

### Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

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

### Revisionshonorar und zusätzliche Honorare

Die Honorare der Ernst & Young AG für Revisionsleistungen des Geschäftsjahres 2022 betragen CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.). Sie beinhalten die Honorarvergütungen für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung, der statutarischen Einzelabschlüsse aller Tochtergesellschaften, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresabschlusses.

Als zusätzliche Honorare hat die Ernst & Young AG im Berichtsjahr CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.) in Rechnung gestellt. Die zusätzlichen Honorare betreffen die Erteilung des Comfort Letters im Zusammenhang mit der genehmigten Kapitalerhöhung sowie weitere prüfungsnahe Dienstleistungen.

Die Honorare des unabhängigen Liegenschaftenschätzers Jones Lang LaSalle AG für das Geschäftsjahr 2022 betrugen CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.). Das Honorar ist nicht erfolgsabhängig und basiert auf einem Festpreissystem. Die Preise können je nach Segment der Liegenschaft und Besonderheiten (z.B. mit oder ohne Besichtigung) variieren. Dazu kommen gegebenenfalls zusätzliche, erfolgsunabhängige Honorare für Schätzungen im Rahmen von Transaktionen oder von Projekten.

### Informationsinstrumente der externen Revisionsstelle

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

## Informationspolitik

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

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

Die Finanzberichterstattung erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts, die Nachhaltigkeitsberichterstattung in Form des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts. Die Konzernrechnung wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und der konsolidierte Zwischenabschluss in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 (IAS 34) zur Zwischenberichterstattung erstellt. Sie entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Der Nachhaltigkeitsbericht wird in Übereinstimmung mit dem international anerkannten Standard der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt.

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

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

## Handelssperrzeiten

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

### Kontakt

Mobimo Holding AG
Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7

**Investor Relations**
Tel. +41 44 397 11 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 Art. 734 ff. OR (in Kraft seit 1.1.2023), 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. Die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) wurde mit Wirkung auf den 1.1.2023 durch Bestimmungen im revidierten Aktienrecht (Art. 732 ff. OR) abgelöst, aber für das Berichtsjahr 2022 waren noch die Bestimmungen der VegüV in Kraft. Der vorliegende Vergütungsbericht berücksicht sowohl die bisherigen als auch die neuen Bestimmungen zur Offenlegung.

Dieser Vergütungsbericht enthält eine Übersicht über den Inhalt und die Verfahren für die Festsetzung der Vergütung und der Beteiligungsprogramme des Verwaltungsrats sowie der Geschäftsleitung inklusive der wichtigsten statutarischen Bestimmungen. Die Statuten sind auf der Website www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Statuten einsehbar. Ergänzend dazu wird der Vergleich der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung mit den tatsächlich geleisteten Vergütungen gezeigt.

## Vergütung des Verwaltungsrats

### Grundsätze

Die Vergütung an den Verwaltungsrat ist in Artikel 22 der Statuten geregelt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung sowie auf einen Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats werden nach den gleichen Grundsätzen entschädigt. Das Vergütungsmodell der Mitglieder des Verwaltungsrats ist modulartig aufgebaut und berücksichtigt die effektiv wahrgenommenen Tätigkeiten und Funktionen der Mitglieder. Die Vergütung wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats jeweils zuzüglich des Arbeitgeberanteils der Sozialabgaben (1. Säule) entrichtet. Der Verwaltungsrat erhält keine auf kurzfristigen Erfolg ausgerichteten erfolgsabhängigen Vergütungsanteile. Er wird hingegen am langfristigen Unternehmenserfolg beteiligt, indem ein fester Prozentsatz der Vergütung in Aktien erfolgt, die mit einer Sperrfrist belegt sind.

### Genehmigung durch die Generalversammlung

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

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

### Modulare fixe Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung des Verwaltungsrats setzt sich entsprechend den Tätigkeiten aus verschiedenen Modulen zusammen. Sie bestehen aus einer fixen Basisvergütung sowie den fixen Zuschlägen für die weiteren ausgeübten Aufgaben und Funktionen. Als Basisentschädigung erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats eine Vergütung von CHF 70 000 pro Jahr. Die Zuschläge für die weiteren Tätigkeiten sind wie folgt:

**Vergütungsregelung Verwaltungsrat, gültig ab GV 2019**

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

Für die Tätigkeiten in einem Verwaltungsratsausschuss:
- als Mitglied des Investment and Sustainability Committee (ISC) CHF 55 000,
- als Mitglied des Audit and Risk Committee (AC) CHF 35 000,
- als Mitglied des Nomination and Compensation Committee (NCC) bisher CHF 15 000. Die Vergütung wird dem Audit and Risk Committee (AC) angepasst und ab der nächsten Generalversammlung entsprechend auf CHF 35 000 erhöht.

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

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

**Entrichtung der fixen Vergütung**

Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 beschlossen, dass 25% der Vergütung in Form von Aktien ausgerichtet werden. Sobald die Höhe der aktienbasierten Vergütung abschätzbar ist, gibt der CFO in Absprache mit dem CEO einem externen Finanzinstitut den Auftrag zum Kauf der notwendigen Anzahl eigener Aktien. Diese sind vom Finanzinstitut zeitlich gestaffelt über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange zu erwerben und in das Wertschriftendepot der Mobimo Holding AG einzubuchen. Für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Die Zuteilung aller Aktien erfolgt einmal jährlich per 31. März. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Die Sperrfrist beträgt drei Jahre. Die Aktien sind während der Sperrfrist in einem Depot beim Aktienregister zu halten. Das Ausscheiden eines Verwaltungsrats aus dem Gremium hat weder einen Einfluss auf die Sperrfrist noch auf den Besitz der Aktien. Der Baranteil der Vergütung wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats in drei gleichen Tranchen und jeweils auf das Ende eines Quartals überwiesen. Die Auszahlung der vierten Tranche erfolgt in gesperrten Aktien. Die Vergütung wird bei unterjährigem Amtsantritt oder -austritt pro rata temporis ausgerichtet.

## Vergütung der Geschäftsleitung

### Grundsätze

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist in den Artikeln 28 und 29 der Statuten geregelt. Die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung sind im Vergütungsreglement beschrieben. Das Vergütungssystem soll sicherstellen, dass die Geschäftsleitung eine Vergütung erhält, die ihre Erfolge bei der Umsetzung der Unternehmensstrategie und ihren Beitrag an die Unternehmensperformance massgeblich berücksichtigt. Die Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und die entsprechende Zielerreichung ebenfalls vergütungsrelevant.

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

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

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

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

Die Gesamtvergütung besteht für jedes Mitglied der Geschäftsleitung aus einer fixen Vergütung (Basislohn inkl. Spesenpauschale sowie allfällige weitere erfolgsunabhängige Elemente) und einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie aus Sozialabgaben, Lohnnebenleistungen und Beiträgen an die Altersvorsorge. Die Gesamtvergütung widerspiegelt Verantwortungsstufe, Aufgabengebiet, fachliche Kompetenzen und Funktion des Geschäftsleitungsmitglieds sowie Zielerreichung und Marktverhältnisse.

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

### Genehmigung durch die Generalversammlung

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

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

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

### Fixe Vergütung

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

### Erfolgsabhängige Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Obwohl die Statuten eine maximale erfolgsabhängige Vergütung für jedes einzelne Geschäftsleitungsmitglied von 150% seines erfolgsunabhängigen Bruttolohns zulassen, ist die erfolgsabhängige Vergütung in den heute geltenden Arbeitsverträgen und im Vergütungsreglement auf maximal 100% des fixen Bruttolohns begrenzt.

#### Quantitative Zielerreichung

65% der erfolgsabhängigen Vergütung sind an quantitative Ziele gebunden. Die Eigenkapitalrendite exklusive des marktbedingten Neubewertungserfolgs ist die massgebende Kennzahl zur Berechnung der quantitativen Zielerreichung. Der Anspruch auf eine Vergütung aus quantitativer Zielerreichung entsteht ab einer Eigenkapitalrendite ohne marktbedingten Neubewertungserfolg von über 4,0%. Der Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften wird bei der Berechnung der massgebenden Eigenkapitalrendite nicht berücksichtigt. Dafür werden der Netto-Neubewertungserfolg der Entwicklungen für das eigene Portfolio sowie der operative Netto-Neubewertungserfolg auf den Anlageliegenschaften im Bau angerechnet. Damit soll die aus der eigenen Entwicklung erzielte Wertschöpfung, nicht hingegen die rein marktbedingte Wertsteigerung, incentiviert werden.

Bei Erreichen einer Eigenkapitalrendite von über 4% steigt der Anspruch der Geschäftsleitungsmitglieder in der vom Verwaltungsrat definierten Bandbreite bis zu einer Eigenkapitalrendite von 6% linear an. Der Verwaltungsrat kann von den vereinbarten Werten abweichen, wenn den Aktionären nicht mindestens eine Ausschüttung in der Höhe des Vorjahres ausbezahlt werden kann.

#### Qualitative Zielerreichung

35% der erfolgsabhängigen Vergütung sind an qualitative Zielvorgaben geknüpft. Diese beinhalten Leistungsziele in vier Kategorien, welche jeweils mit 25% gewichtet werden:

- Performance-Kennzahlen,
- ESG,
- Finanzparameter,
- Anlage- und Entwicklungsportfolio.

Bei den ESG-Zielen werden unter anderem die Fortschritte auf dem $CO_2$-Absenkpfad und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie bewertet.

Basierend auf einem Vorschlag des Nomination and Compensation Committee definiert der Verwaltungsrat jährlich die Leistungsziele. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung leitet daraus die individuellen Leistungsziele der Geschäftsleitungsmitglieder ab.

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 das Nomination and Compensation Committee. Aus der Zielerreichung leitet sich der Anspruch auf den entsprechenden Anteil der erfolgsabhängigen Vergütung ab.

#### Entrichtung der erfolgsabhängigen Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils im Folgejahr bis spätestens vor der Generalversammlung ausbezahlt. 50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden als «Short Term Incentive» in bar bezogen. Die anderen 50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden im Sinne eines «Long Term Incentive» zur Betonung der Interessenkongruenz mit dem Aktionariat in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet, die mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt sind. Der Verwaltungsrat legt auf Antrag des Nomination and Compensation Committee den Zeitpunkt der Zuteilung und des Eigentumsübergangs fest. Der Wert der Aktien entspricht dem Börsenkurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Eine einmal festgelegte Sperrfrist kann für die betroffenen Aktien nicht geändert werden. Die Sperrfrist bleibt auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses bestehen.

Sobald die Höhe der aktienbasierten Vergütungen abschätzbar ist, gibt der CFO in Absprache mit dem CEO einem externen Finanzinstitut den Auftrag zum Kauf der notwendigen Anzahl eigener Aktien. Diese sind vom Finanzinstitut zeitlich gestaffelt über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange zu erwerben und in das Wertschriftendepot der Mobimo Holding AG einzubuchen.

Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten grundsätzlich auch bei einer allfälligen Freistellung bis zur Beendigung ihres Arbeitsvertrags einen Pro-rata-Anteil der vertraglich vereinbarten Vergütung, sofern das Arbeitsverhältnis vom Arbeitgeber nicht aus einem wichtigen, vom Arbeitnehmer zu verantwortenden Grund gekündigt wurde. Die erfolgsabhängige Vergütung wird grundsätzlich ebenfalls entrichtet, sofern für die Kündigung kein wichtiger, vom Arbeitnehmer zu verantwortender Grund vorlag. Der

Verwaltungsrat entscheidet im Einzelfall auf der Basis des Arbeitsvertrags und der konkreten Umstände über die Entrichtung dieser Vergütungen oder über deren Nichtgewährung.

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

**Zusatzbetrag für die Vergütung an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder**

Der Zusatzbetrag für die Vergütung an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung ist in Artikel 29 der Statuten geregelt.

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

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

## Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen

Die unten stehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2022 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 2022 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

### Verwaltungsrat

| TCHF | Genehmigt 12.4.2022 – 11.4.2023 | Genehmigt 12.4.2022 – 31.12.2022 (9 Monate/pro rata) | Geleistet 12.4.2022 – 31.12.2022 | Genehmigt 30.3.2021 – 12.4.2022 | Geleistet 30.3.2021 – 12.4.2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fixe Vergütung inkl. Aktien | 1 300 | 975 | 781 | 1 100 | 963 |

### Geschäftsleitung

| TCHF | Genehmigt 1.1.2022 – 31.12.2022 | Geleistet 1.1.2022 – 31.12.2022 | Genehmigt 1.1.2021 – 31.12.2021 | Geleistet 1.1.2021 – 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| Fixe Vergütung | 2 900 | 2 646 | 2 900 | 2 467 |
| Erfolgsabhängige Vergütung | 2 900 | 2 246 | 2 900 | 2 115 |

## Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022

### 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 | Sozialleistungen | 2022 Total | Honorare, Löhne | Aktien | Sozialleistungen | 2021 Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Peter Schaub, Präsident VR | 197 | 58 | 4 | 259 | 197 | 58 | 4 | 259 |
| Brian Fischer, VR | 124 | 36 | 11 | 171 | 124 | 36 | 11 | 171 |
| Sabrina Contratto, VR (ab März 2021) | 98 | 27 | 2 | 127 | 94 | 0 | 0 | 94 |
| Daniel Crausaz, VR | 82 | 26 | 2 | 111 | 94 | 27 | 2 | 123 |
| Bernadette Koch, VR | 109 | 31 | 10 | 150 | 109 | 26 | 10 | 145 |
| Stéphane Maye (ab April 2022) | 64 | n/a | 5 | 68 | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Martha Scheiber, VR | 98 | 27 | 9 | 134 | 98 | 36 | 9 | 143 |
| Bernard Guillelmon, VR (bis März 2021) | n/a | n/a | n/a | n/a | 3 | 23 | 2 | 28 |
| **Total** | **771** | **206** | **43** | **1 020** | **719** | **206** | **38** | **963** |

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

An der Generalversammlung 2022 wurde kein Betrag für zusätzliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehende Personen respektive Unternehmen beantragt.

**Vergütung an die Geschäftsleitung**

| TCHF | 2022 Total | 2021 Total | 2022 Daniel Ducrey, CEO | 2021 Daniel Ducrey, CEO |
|---|---|---|---|---|
| Honorare, Löhne | 2 188 | 2 050 | 578 | 578 |
| Erfolgsbeteiligung in bar | 1 115 | 982 | 277 | 277 |
| Erfolgsbeteiligung in Aktien | 970 | 982 | 277 | 277 |
| Übrige Leistungen[1] | 618 | 568 | 178 | 173 |
| **Total** | **4 892** | **4 582** | **1 310** | **1 305** |

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

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2022 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

Der Verwaltungsrat hat Jörg Brunner am 16. Dezember 2022 zum CFO ernannt. Jörg Brunner hatte bereits per Mitte Mai die Funktion als CFO von Stefan Hilber, welcher Mobimo verlassen hat, interimistisch übernommen. Der Lohn von Jörg Brunner ist seit seiner interimistischen Übernahme der CFO-Funktion anteilig in der obenstehenden Tabelle enthalten, wobei jedoch das Vergütungsreglement der Geschäftsleitung nicht zur Anwendung gelangte.

50% der variablen Vergütung erfolgte gemäss dem Vergütungsreglement in Form von Aktien der Mobimo Holding AG (Vorjahr 50%).

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch die Generalversammlung vom 12. April 2022 eine fixe Vergütung von CHF 2,9 Mio. für die Geschäftsleitung genehmigt.

**Keine nicht marktüblichen Vergütungen oder Entschädigungen im Zusammenhang mit Konkurrenzverboten**

Es wurden im Geschäftsjahr 2022 weder nicht marktübliche Vergütungen an Personen ausgerichtet, die gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung nahestehen, noch Entschädigungen im Zusammenhang mit Konkurrenzverboten geleistet.

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

Es wurden im Geschäftsjahr 2022 keine Darlehen oder Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2022 bestanden keine derartigen Forderungen.

**Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen**

Nachfolgend werden sämtlichen weiteren (vergleichbaren) Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Führungs- und Aufsichtsgremien von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck bzw. in bedeutenden schweizerischen und ausländischen Körperschaften bzw. in Anstalten und Stiftungen des privaten und öffentlichen Rechts aufgeführt. Keine dieser Tätigkeiten oder allfällige geschäftliche Beziehungen zwischen Mobimo und diesen Unternehmen hat die Unabhängigkeit eines Verwaltungsrats beeinträchtigt oder widerspricht den allgemeinen Corporate Governance Vorschriften. Zudem auf der nächsten Seite alle dauernden Leitungs- und Beratungsfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen und amtlichen Funktionen oder politischen Ämter der Mitglieder des Verwaltungsrats aufgelistet:

**Peter Schaub, Präsident VR**
- Partner der Steuer- und Anwaltskanzlei weber schaub & partner, Zürich
- Verwaltungsratspräsident der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen
- Verwaltungsratspräsident der Scobag Privatbank AG, Basel
- Stiftungsratspräsident der Schweizerischen Stiftung für Taubblinde, Langnau am Albis
- Verwaltungsratspräsident der Zindel Immo Holding AG, Chur
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der UBV Holding AG, Uetikon am See
- Präsident der Vorsorgewerke der CPH-Gruppe, Root
- Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Hinwil

**Brian Fischer, VR**
- Stellvertretender Leiter Wealth Management, Bank Vontobel AG, Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats der Trivarga AG, Zürich
- Diverse Verwaltungsratsmandate innerhalb der Vontobel-Gruppe

**Sabrina Contratto, VR**
- Inhaberin und Leiterin CONT-S GmbH, Opfikon
- Lehrbeauftragte der Hochschule Luzern (HSLU), CAS in Real Estate Development
- Lehrbeauftragte der ArchitekturWerkstatt der Ostschweizer Fachhochschule (OST), St. Gallen
- Mitglied des Verwaltungsrats der ewp Holding AG, Illnau-Effretikon
- Mitglied des Verwaltungsrats der Eugen Schäfer AG, Dielsdorf
- Regelmässiges Mitglied von Beurteilungsgremien von Studienaufträgen

**Daniel Crausaz, VR**
- Inhaber der daniel crausaz conseils Sàrl, Lausanne
- Mitglied des Verwaltungsrats der Zimal SA, Sion
- Mitglied des Verwaltungsrats der Vertiqal AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der BG Bonnard & Gardel Holding SA, Lausanne
- Verwaltungsratspräsident der Agrifert SA, Lausanne

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

**Stéphane Maye, VR**
- Partner, GL-Mitglied, Direktor Romandie, pom+ Consulting SA, Lausanne
- Organisator des Digital Real Estate Summit Suisse romande, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Schweiz (SVIT School) Romandie, Lausanne
- Vorstandsmitglied, SVIT Romandie, Lausanne
- Mitglied der Entwicklungskommission, Cobaty Lausanne (Association Lausanne-Vaud de la Fédération Internationale de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Environnement), Lausanne
- Mitglied des Verwaltungsrats der Kreutner Medico AG, Regensdorf
- Mitglied der International Construction Project Management Association (ICPMA), Bern

**Martha Scheiber, VR**
- Mitglied des Verwaltungsrats der Clean Energy Infrastructure Switzerland 3GP AG, Basel
- Vizepräsidentin des Verwaltungsrats der Luzerner Kantonalbank, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit SGH, Zürich
- Mitglied des Stiftungsrats der Sympany Krankenversicherung sowie Verwaltungsrätin bei deren Tochtergesellschaften, Basel
- Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse der Stadt Luzern, Luzern
- Mitglied Anlagekomitee Stilllegungs- und Entsorgungsfonds der Schweizer Kernkraftwerke (STENFO), Bern

Die weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder der Geschäftsleitung sind nachfolgend aufgeführt:

**Gerhard Demmelmair, Leiter Portfolio und Transaktionen**
- Mitglied des Verwaltungsrats der Zentrum Allmendhof AG, Männedorf

**Christoph Egli, Leiter Bewirtschaftung**
- Mitglied des Verwaltungsrats der A. Güntensperger AG, Zürich

### Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

| Name, Funktion | Anzahl Aktien ausgegebene | Anzahl Aktien beschlossene[1] | Total 2022 | Total 2021 |
|---|---|---|---|---|
| **VR** | **3 308** | **0** | **3 308** | **3 337** |
| Peter Schaub, Präsident VR | 756 | 0 | 756 | 558 |
| Daniel Crausaz, VR | 1 352 | 0 | 1 352 | 1 140 |
| Brian Fischer, VR | 368 | 0 | 368 | 1 313 |
| Bernadette Koch, VR | 337 | 0 | 337 | 202 |
| Martha Scheiber, VR | 260 | 0 | 260 | 124 |
| Sabrina Contratto, VR | 235 | 0 | 235 | 0 |
| Stéphane Maye, VR | 0 | 0 | 0 | n/a |
| **Geschäftsleitung** | **7 243** | **3 486** | **10 729** | **7 383** |
| Daniel Ducrey, CEO | 2 276 | 1 176 | 3 452 | 2 090 |
| Jörg Brunner, CFO | 0 | 0 | 0 | n/a |
| Gerhard Demmelmair, Leiter Portfolio und Transaktionen | 507 | 613 | 1 120 | 517 |
| Christoph Egli, Leiter Bewirtschaftung und Arealmanagement | 828 | 511 | 1 339 | 837 |
| Vinzenz Manser, Leiter Realisierung | 2 239 | 573 | 2 812 | 2 046 |
| Marco Tondel, Leiter Entwicklung | 1 393 | 613 | 2 006 | 1 277 |
| Stefan Hilber, CFO | n/a | n/a | n/a | 616 |

[1] Die Berechnung erfolgte mit dem Stichtagskurs. Die endgültige Anzahl zugewiesener Aktien hängt vom Börsenkurs am Zuteilungstag ab.

## Zu genehmigende Vergütungsbeträge Generalversammlung 2023

Der Verwaltungsrat wird den Aktionären an der Generalversammlung vom 11. April 2023 unveränderte maximale Vergütungsbeträge beantragen.

Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

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

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 3. Februar 2023

# Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

## Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen auf den Seiten 45 bis 48 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im beigefügten Vergütungsbericht “dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 VegüV.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts“ 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

## Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.



### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 kollusives 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.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss 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 Abschlussprüfung identifizieren.

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

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

# FINANZBERICHT


53 Geschäftsentwicklung Konzern

56 Konzernrechnung

112 Detailangaben zum Immobilienportfolio

125 Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

130 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

135 Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

142 Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

144 EPRA-Performance-Kennzahlen

152 EPRA-Core-Empfehlungen

154 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting

156 5-Jahres-Übersicht

# Geschäftsentwicklung Konzern

**Im Geschäftsjahr erwirtschaftete Mobimo einen um 6,3% höheren Gewinn exklusive Neubewertung als im Vorjahr. Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 120,0 Mio. um 6,6% über dem Vorjahr (CHF 112,5 Mio.). Zum guten Ergebnis trug auch der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 42,4 Mio. bei.**

## Ertragslage

- Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 120,0 Mio. über dem Vorjahresniveau (CHF 112,5 Mio.), was auf die am Ende des Vorjahres akquirierten Liegenschaften und Vermietungserfolge zurückzuführen ist.
- Per 31. Dezember 2022 konnte der Leerstand auf 4,3% gesenkt werden (Vorjahr 4,8%).
- Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft lag im Berichtsjahr mit CHF 42,4 Mio. auf erfreulich hohem Niveau. Gründe für den Erfolg sind primär der Verkauf der Projekte Zürich, Katzenbach und Zürich, Letzigraben sowie das Stockwerkeigentumsprojekt Aura in Horgen, bei dem nach dem Baustart 26 der 37 Wohnungen beurkundet werden konnten.
- Der Erfolg aus Neubewertung betrug im Berichtszeitraum CHF 44,3 Mio. (Vorjahr CHF 53,3 Mio.) und ist vorwiegend auf die Fortschritte bei den Projekten Zürich, Allmendstrasse (Manegg) und Zürich, Im Tiergarten 7 sowie Lausanne, Rue de Genève 19/21 zurückzuführen.

Mobimo erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 einen Gewinn in der Höhe von CHF 135,3 Mio. (Vorjahr CHF 139,4 Mio.). Exklusive Neubewertung belief sich der Gewinn auf CHF 102,3 Mio. (Vorjahr CHF 96,3 Mio.). Das Unternehmen erzielte ein EBIT von CHF 181,5 Mio. (Vorjahr CHF 194,7 Mio.) bzw. von CHF 137,2 Mio. (Vorjahr CHF 141,3 Mio.) exklusive Neubewertung. Daraus resultierte ein Gewinn je Aktie von CHF 19.02 (Vorjahr CHF 20.88) bzw. von CHF 14.39 (Vorjahr CHF 14.43) exklusive Neubewertung.

### Vermietungsgeschäft und Transaktionsmarkt

Neben Vermietungserfolgen führten die am Ende des Vorjahres neu erworbenen Liegenschaften zu einer Steigerung des Mietertrags um 5,1% von CHF 132,2 Mio. auf CHF 139,0 Mio. Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung von 13,7% hat sich gegenüber dem Vorjahr (14,9%) reduziert. Der Erfolg aus Vermietung liegt somit bei CHF 120,0 Mio. und um 6,6% höher als im Vorjahr (CHF 112,5 Mio.). Per 31. Dezember 2022 lag die Leerstandsquote bei 4,3% (Vorjahr 4,8%). Die Entwicklung der Mieterträge lag im Geschäftsjahr like-for-like bei 0,9% (Vorjahr 1,6%), was vorwiegend auf Mehrmieterträge bei den Wohnliegenschaften zurückzuführen ist. Mobimo erzielte mit ihren Anlageobjekten per 31. Dezember 2022 eine leicht höhere Nettorendite von 3,5% (Vorjahr 3,4%).

Im Berichtsjahr ins Anlageportfolio überführt wurde die Liegenschaft Genf, Rue des Etuves 16 – 18, bei welcher die bis anhin gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und im ersten Stock in fünf Wohnungen umgebaut wurden.

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres wurde im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements sowie der Portfoliooptimierung die Liegenschaften Dierikon, Pilatusstrassse 2 sowie St. Erhard, Längmatt mit einem Soll-Mietertragsvolumen von CHF 1,2 Mio. veräussert. Mit den Verkäufen wurde ein Erlös von CHF 17,6 Mio. erzielt, woraus ein Erfolg von CHF 4,0 Mio. resultierte. Den aus den Verkäufen generierten Mittelzufluss wird Mobimo im Sinne des Kapitalrecyclings in die Realisierung der Projekte aus der Pipeline reinvestieren.

**Eckdaten der Ertragslage**

| | Einheit | 2022 | 2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Erfolg aus Vermietung | CHF Mio. | 120,0 | 112,5 | 6,6 |
| Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) | CHF Mio. | 42,4 | 58,5 | –27,4 |
| Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 44,3 | 53,3 | –16,9 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | CHF Mio. | 4,0 | 0,0 | nmf |
| Betriebsergebnis (EBIT) | CHF Mio. | 181,5 | 194,7 | –6,8 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung | CHF Mio. | 137,2 | 141,3 | –3,0 |
| Finanzergebnis | CHF Mio. | –17,5 | –25,0 | –29,9 |
| Steueraufwand | CHF Mio. | –31,6 | –32,0 | –1,4 |
| Gewinn | CHF Mio. | 135,3 | 139,4 | –2,9 |
| Gewinn exkl. Neubewertung | CHF Mio. | 102,3 | 96,3 | 6,3 |

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

Im Berichtsjahr wurde das Projekt Lausen, Hauptstrasse mit einem geplanten Soll-Mietertrag von CHF 1,2 Mio., bei dem 65 altersgerechte Wohnungen gebaut werden, als Anlageliegenschaft im Bau erworben.

Die Pipeline des Unternehmens umfasst somit Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 150 Mio. Bis zur Fertigstellung dieser Projekte fallen noch CHF 56.7 Mio. an. Das Soll-Mietertragspotenzial dieser Projekte beträgt CHF 10,6 Mio.

### Neubewertung

Aus der Neubewertung des Anlageportfolios resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 44,3 Mio. (Vorjahr CHF 53,3 Mio.). Davon sind CHF 44,0 Mio. massgeblich auf die operativen Leistungen, sprich auf den Fortschritt bei der Realisierung und der Erstvermietung der Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio, zurückzuführen. Die übrigen Anlageliegenschaften erzielten insgesamt eine Höherbewertung von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 45,0 Mio.). Die Wohnliegenschaften werteten um netto CHF 24,2 Mio. auf, was insbesondere auf Mietertragssteigerungen bei Liegenschaften zurückzuführen ist. Bei den Geschäftsliegenschaften resultierte netto eine Abwertung von CHF 23,9 Mio. Dies vornehmlich als Folge von höheren Investitionsannahmen für umfassende Sanierungen sowie zur Ermöglichung von Mehrmieterliegenschaften. Der vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer in den Bewertungen angewandte durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 4,0% (Vorjahr 3,6%). Der durchschnittliche reale Kapitalisierungssatz lag bei 3,0% (Vorjahr 3,1%). Massgeblich veränderte Marktbedingungen haben den Liegenschaftenschätzer dazu veranlasst einige Basisannahmen im DCF-Modell an die veränderten Marktbedingungen anzupassen. Für weitergehende Informationen siehe Erläuterung 5, Angaben zu den Bewertungen.

### Entwicklungen und Verkauf Promotion

Aus Entwicklungen und Verkauf Promotion wurde ein Erlös von CHF 124,9 Mio. (Vorjahr CHF 138,4 Mio.) erzielt. Nach Abzug der entsprechenden Aufwendungen resultierte daraus ein Erfolg in der Höhe von CHF 42,4 Mio. (Vorjahr CHF 58,5 Mio.). Der Verkauf der Projekte Zürich, Letzigraben 114/116 und Zürich, Katzengraben 239 an einen institutionellen Investor sowie die gute Nachfrage bei der im Berichtsjahr mit dem Bau gestarteten Stockwerkeigentumsüberbauung Aura in Horgen trugen massgeblich zu diesem Ergebnis bei. Per Bilanzstichtag waren 26 der 37 Wohnungen beurkundet.

Per 31. Dezember 2022 umfasste die Pipeline das sich im Bau befindliche Stockwerkeigentumsprojekt in Horgen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 45 Mio., geplante Projekte für Stockwerkeigentum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 650 Mio. sowie geplante Entwicklungen von Renditeliegenschaften für Dritte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 310 Mio.

### Personal-, Betriebs-, Verwaltungs- und Steueraufwand

Die Anzahl Vollzeitstellen reduzierte sich per Stichtag leicht auf 160,0 (Vorjahr 162,0), davon sind 39,2 der Mobimo FM Service AG zuzuordnen (Vorjahr 37,8). Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei CHF 30,3 Mio. (Vorjahr CHF 29,8 Mio.).

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand erhöhte sich leicht und belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf CHF 10,8 Mio. (Vorjahr CHF 10,1 Mio.). Aufgrund des leicht tieferen Gewinns lag auch der Steueraufwand mit CHF 31,6 Mio. tiefer als im Vorjahr (CHF 32,0 Mio.).

## Finanz- und Vermögenslage

- Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2022 mit CHF 3 855,5 Mio. über dem Vorjahr (CHF 3 770,5 Mio.).
- Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 49,4% (Vorjahr 43,9%).

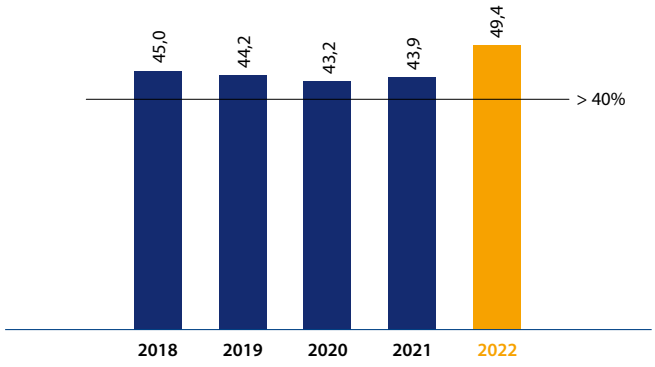
Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 wuchs die Bilanzsumme um 2,3% (Vorjahr 4,2%) auf CHF 3 855,5 Mio. Das Immobilienportfolio als wesentlichster Teil der Bilanz wuchs aufgrund von Investitionen und von positiven Neubewertungserfolgen um 2,8% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 3 700 Mio. (Vorjahr CHF 3 599 Mio.).

Mobimo verfügt per 31. Dezember 2022 mit einer Eigenkapitalquote von 49,4% (Vorjahr 43,9%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Im Frühjahr führte Mobimo eine Kapitalerhöhung mittels Bezugsrechtsemission durch und erzielte einen Bruttoerlös von CHF 162,3 Mio., womit sich nach Abzug der Kosten das Eigenkapital um CHF 158,2 Mio. erhöhte. Die Unternehmensstrategie gibt eine Eigenkapitalquote von mindestens 40% vor.

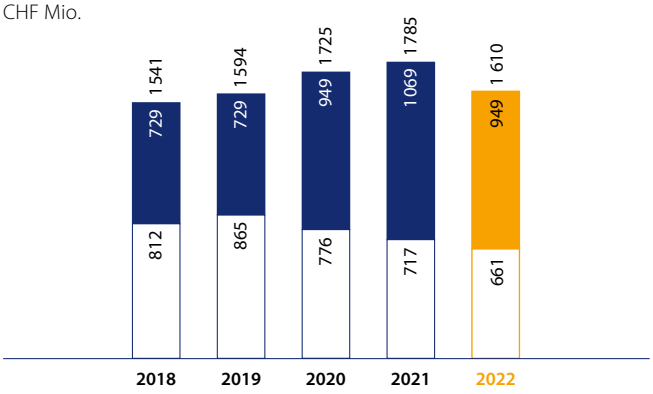
**Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage**

| | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| Bilanzsumme | CHF Mio. | 3 855,5 | 3 770,5 | 2,3 |
| Anlagevermögen | CHF Mio. | 3 456,0 | 3 350,8 | 3,1 |
| Umlaufvermögen | CHF Mio. | 399,4 | 419,6 | –4,8 |
| Eigenkapital | CHF Mio. | 1 904,8 | 1 654,0 | 15,2 |
| Eigenkapitalrendite | % | 7,9 | 9,1 | –13,2 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung | % | 6,0 | 6,3 | –4,8 |
| Fremdkapital | CHF Mio. | 1 950,7 | 2 116,4 | –7,8 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | CHF Mio. | 400,0 | 537,8 | –25,6 |
| Langfristiges Fremdkapital | CHF Mio. | 1 550,7 | 1 578,6 | –1,8 |
| Eigenkapitalquote | % | 49,4 | 43,9 | 12,6 |

**Eigenkapitalquote**
%

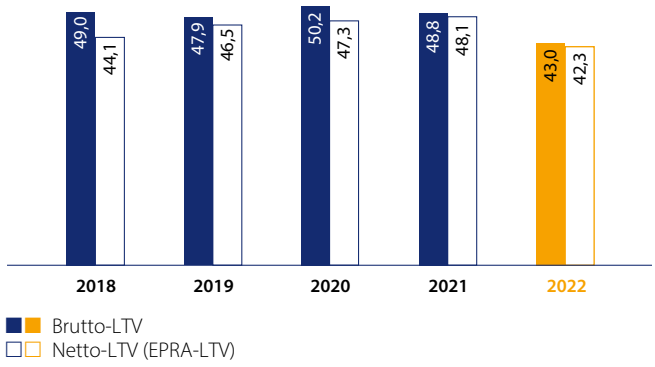



**Finanzverbindlichkeiten**
CHF Mio.




Der Brutto-Loan-to-Value (LTV) lag per 31. Dezember 2022 bei 43,0% (Vorjahr 48,8%) und der Netto-LTV (EPRA-LTV) bei 42,3% (Vorjahr 48,1%). Der Zinsdeckungsfaktor lag mit 7,8 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 2022 lag das Net Gearing bei 83,2% (Vorjahr 106,4%).

**Brutto- und Netto-Loan-to-Value (LTV) basierend auf EPRA**
%




### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Letztere machen 41% der Finanzierungen aus. Im Geschäftsjahr 2022 konnte Mobimo nochmals den durchschnittlichen Zinssatz der Periode für die Finanzverbindlichkeiten auf 1,0% (Vorjahr 1,3%) senken. Als Folge der steigenden Zinsen erhöhte sich der durchschnittliche Zinssatz per Bilanzstichtag auf 1,2% (Vorjahr 1,0%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per Stichtag bei 5,3 Jahren (Vorjahr 4,7 Jahre) und somit weiterhin im anvisierten Bereich. Im Weiteren hat Mobimo unbesicherte, kommitierte Rahmenkreditlimiten über CHF 150 Mio. abgeschlossen. Die langfristigen Finanzierungen, die bestehenden unbesicherten und besicherten Rahmenkreditverträge und die solide Eigenkapitalquote bilden ein gutes Fundament für die weitere Entwicklung der Gesellschaft.

Jörg Brunner, CFO

# Konzernrechnung: Konsolidierte Erfolgsrechnung

| TCHF | Erläuterungen | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Ertrag aus Vermietung Liegenschaften | 4 | 139 036 | 132 232 |
| Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) | 7 | 124 909 | 138 419 |
| Sonstige Erlöse | | 6 829 | 6 324 |
| **Umsatzerlöse** | | **270 774** | **276 975** |
| Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften | 5 | 89 509 | 83 264 |
| Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften | 5 | –45 173 | –29 914 |
| **Erfolg aus Neubewertung** | | **44 336** | **53 350** |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 6 | 4 037 | 0 |
| Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften | 4 | –19 035 | –19 714 |
| Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) | 7 | –82 460 | –79 958 |
| **Direkter betrieblicher Aufwand** | | **–101 495** | **–99 672** |
| Aktivierte Eigenleistungen | | 7 971 | 7 522 |
| Personalaufwand | 16 | –30 322 | –29 760 |
| Betriebsaufwand | 20 | –8 683 | –7 955 |
| Verwaltungsaufwand | | –2 135 | –2 143 |
| **Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)** | | **184 483** | **198 318** |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 22 | –1 789 | –1 934 |
| Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen | 23 | –1 203 | –1 698 |
| **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** | | **181 491** | **194 687** |
| Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures | | 2 886 | 1 676 |
| Finanzertrag | | 759 | 1 292 |
| Finanzaufwand | | –18 263 | –26 266 |
| **Finanzergebnis** | 10 | **–17 503** | **–24 974** |
| **Gewinn vor Steuern (EBT)** | | **166 874** | **171 388** |
| Steueraufwand | 19 | –31 566 | –32 009 |
| **Gewinn** | | **135 308** | **139 379** |
| Gewinn je Aktie in CHF | 28 | 19.02 | 20.88 |
| Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF | 28 | 19.02 | 20.88 |

# Konzernrechnung: Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

| TCHF | Erläuterungen | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Gewinn** | | **135 308** | **139 379** |
| **Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden** | | **22 789** | **8 931** |
| Verkehrswertanpassungen Cashflow-Hedges | 11 | 27 062 | 7 788 |
| Transfer in die Erfolgsrechnung | 11 | –5 | 2 858 |
| Steuereffekte | 11 | –4 268 | –1 715 |
| **Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden** | | **1 157** | **6 098** |
| Neubewertung Personalvorsorge | 17 | 1 397 | 7 402 |
| Steuereffekte | | –239 | –1 304 |
| **Sonstiges Ergebnis** | | **23 946** | **15 029** |
| **Gesamtergebnis** | | **159 254** | **154 408** |

# Konzernrechnung: Konsolidierte Bilanz

| TCHF | Erläuterungen | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| **Aktiven** | | | |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| Flüssige Mittel | 13 | 24 659 | 24 629 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 21 | 5 235 | 3 634 |
| Forderungen aus Ertragssteuern | | 22 798 | 27 324 |
| Sonstige Forderungen | | 230 | 11 513 |
| Vertragsvermögenswerte | 8 | 18 738 | 35 737 |
| Promotion (Liegenschaften) | 9 | 291 885 | 295 064 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | | 24 072 | 21 733 |
| Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften | 5 | 11 820 | 0 |
| **Total Umlaufvermögen** | | **399 438** | **419 636** |
| **Anlagevermögen** | | | |
| Anlageliegenschaften | | | |
| › Geschäftsliegenschaften | 5 | 1 716 700 | 1 793 280 |
| › Wohnliegenschaften | 5 | 1 374 490 | 1 317 280 |
| › Entwicklungsliegenschaften | 5 | 87 430 | 65 883 |
| › Anlageliegenschaften im Bau | 5 | 216 310 | 117 850 |
| Sachanlagen | | | |
| › Selbst genutzte Liegenschaften | 22 | 11 270 | 12 274 |
| › Übrige Sachanlagen | 22 | 5 136 | 5 353 |
| Immaterielle Anlagen | 23 | 4 803 | 5 653 |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures | 24 | 30 125 | 28 839 |
| Finanzanlagen | 25 | 2 654 | 2 618 |
| Derivative Finanzinstrumente | 11/15 | 5 281 | 0 |
| Latente Steuerguthaben | 19 | 1 840 | 1 786 |
| **Total Anlagevermögen** | | **3 456 040** | **3 350 816** |
| **Total Aktiven** | | **3 855 478** | **3 770 452** |

| TCHF | Erläuterungen | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| **Passiven** | | | |
| **Fremdkapital** | | | |
| **Kurzfristiges Fremdkapital** | | | |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 11 | 318 089 | 455 542 |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | 11 | 105 | 253 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 12 288 | 18 913 |
| Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten | | 13 916 | 10 935 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 1 669 | 439 |
| Vertragsverbindlichkeiten | 8 | 779 | 0 |
| Käuferanzahlungen | | 120 | 0 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 26 | 53 015 | 51 737 |
| **Total kurzfristiges Fremdkapital** | | **399 981** | **537 819** |
| **Langfristiges Fremdkapital** | | | |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 11 | 1 291 725 | 1 329 717 |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten | 11 | 9 568 | 1 826 |
| Personalvorsorgeverbindlichkeiten | 17 | 0 | 1 267 |
| Derivative Finanzinstrumente | 11/15 | 0 | 21 781 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | 19 | 249 434 | 224 039 |
| **Total langfristiges Fremdkapital** | | **1 550 727** | **1 578 628** |
| **Total Fremdkapital** | | **1 950 708** | **2 116 447** |
| **Eigenkapital** | | | |
| Aktienkapital | 14 | 24 690 | 22 445 |
| Eigene Aktien | | –2 237 | –1 410 |
| Kapitalreserven | | 292 894 | 136 788 |
| Gewinnreserven | | 1 589 422 | 1 496 182 |
| **Total Eigenkapital** | | **1 904 770** | **1 654 004** |
| **Total Passiven** | | **3 855 478** | **3 770 452** |

# Konzernrechnung: Konsolidierte Geldflussrechnung

| TCHF | Erläuterungen | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Gewinn vor Steuern | | 166 874 | 171 388 |
| Neubewertung Anlageliegenschaften netto | 5 | –44 336 | –53 350 |
| Aktienbasierte Vergütungen | | 1 177 | 1 189 |
| Effekt aus Linearisierung der Mieterträge | | –1 815 | –3 241 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen | 22 | 4 052 | 4 866 |
| Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen | 23 | 1 203 | 1 698 |
| Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften | 6 | –4 037 | 0 |
| Gewinn aus Verkauf/Abgang Sachanlagen | | –20 | 0 |
| Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | | –2 886 | –1 676 |
| Finanzergebnis | 10 | 17 503 | 24 974 |
| Veränderungen | | | |
| › Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte | | 12 864 | –5 366 |
| › Promotion (Liegenschaften) | | 11 753 | –4 083 |
| › Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung | | 8 873 | –8 419 |
| › Personalvorsorgeguthaben/-verbindlichkeiten | | 130 | –326 |
| › Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsverbindlichkeiten | | –276 | –3 128 |
| › Käuferanzahlungen | | 2 655 | 1 318 |
| › Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung | | 3 415 | –2 472 |
| Bezahlte Ertragssteuern | | –3 581 | –19 713 |
| **Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)** | | **173 546** | **103 659** |
| Aktivierte Eigenleistungen | | –2 505 | –3 119 |
| Akquisition von Tochtergesellschaften abzüglich übernommener flüssiger Mittel | | 0 | –48 060 |
| Investitionen in Anlageliegenschaften | 5 | –84 997 | –124 869 |
| Investitionen in Sachanlagen | 22 | –594 | –759 |
| Investitionen in immaterielle Anlagen | 23 | –353 | –892 |
| Devestition Finanzanlagen | 25 | 0 | 40 000 |
| Devestition Sachanlagen | 22 | 46 | 0 |
| Devestition immaterielle Anlagen | 23 | 0 | 383 |
| Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten | 6 | 17 520 | 0 |
| Erhaltene Dividenden | | 1 860 | 1 413 |
| Erhaltene Zinsen | | 531 | 62 |
| **Geldfluss aus Investitionstätigkeit** | | **–68 493** | **–135 840** |
| Aufnahme Finanzverbindlichkeiten | 11 | 629 531 | 459 425 |
| Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten | 11 | –805 670 | –405 957 |
| Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten | 11 | –46 | –254 |
| Rückzahlung Derivative Finanzinstrumente | 11 | 0 | –2 817 |
| Geldfluss aus Kapitalerhöhung | | 157 596 | 0 |
| Nennwertrückzahlung | 14 | 0 | –65 979 |
| Bezahlte Dividende | 14 | –66 002 | 0 |
| Erwerb eigener Aktien | 14 | –1 836 | –457 |
| Bezahlte Zinsen | | –18 596 | –26 669 |
| **Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit** | | **–105 024** | **–42 708** |
| **Veränderung flüssige Mittel** | | **30** | **–74 889** |
| Flüssige Mittel Anfang Periode | | 24 629 | 99 518 |
| **Flüssige Mittel Ende Periode** | | **24 659** | **24 629** |

# Konzernrechnung: Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

| TCHF | Erläut. | Aktien-kapital | Eigene Aktien | Kapital-reserven | Hedging-reserve | Übrige Gewinn-reserven | Total Gewinn-reserven | Total Eigenkapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bestand 1.1.2021** | | **88 461** | **–1 994** | **136 723** | **–27 309** | **1 368 962** | **1 341 653** | **1 564 843** |
| Gewinn | | | | | | 139 379 | 139 379 | 139 379 |
| Cashflow-Hedges | 11 | | | | | | | |
| › Verkehrswertanpassungen | | | | | 7 788 | | 7 788 | 7 788 |
| › Transfer in die Erfolgsrechnung | | | | | 2 858 | | 2 858 | 2 858 |
| › Steuereffekte | | | | | –1 715 | | –1 715 | –1 715 |
| Personalvorsorge | 17 | | | | | | | |
| › Neubewertung | | | | | | 7 402 | 7 402 | 7 402 |
| › Steuereffekt | | | | | | –1 304 | –1 304 | –1 304 |
| **Sonstiges Ergebnis** | | **0** | **0** | **0** | **8 931** | **6 098** | **15 029** | **15 029** |
| **Gesamtergebnis** | | **0** | **0** | **0** | **8 931** | **145 476** | **154 408** | **154 408** |
| Nennwertrückzahlung | | –66 015 | 61 | –24 | | | | –65 979 |
| Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung | 18 | | 980 | 89 | | 121 | 121 | 1 189 |
| Erwerb eigener Aktien | | | –457 | | | | | –457 |
| **Bestand 31.12.2021/1.1.2022** | | **22 445** | **–1 410** | **136 788** | **–18 377** | **1 514 559** | **1 496 182** | **1 654 004** |
| Gewinn | | | | | | 135 308 | 135 308 | 135 308 |
| Cashflow-Hedges | 11 | | | | | | | |
| › Verkehrswertanpassungen | | | | | 27 062 | | 27 062 | 27 062 |
| › Transfer in die Erfolgsrechnung | | | | | –5 | | –5 | –5 |
| › Steuereffekte | | | | | –4 268 | | –4 268 | –4 268 |
| Personalvorsorge | 17 | | | | | | | |
| › Neubewertung | | | | | | 1 397 | 1 397 | 1 397 |
| › Steuereffekt | | | | | | –239 | –239 | –239 |
| **Sonstiges Ergebnis** | | **0** | **0** | **0** | **22 789** | **1 157** | **23 946** | **23 946** |
| **Gesamtergebnis** | | **0** | **0** | **0** | **22 789** | **136 465** | **159 254** | **159 254** |
| Dividende | 14 | | | 0 | | –66 002 | –66 002 | –66 002 |
| Kapitalerhöhung | 14 | 2 245 | 2 | 155 925 | | | | 158 172 |
| Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung | 18 | | 1 008 | 181 | | –12 | –12 | 1 177 |
| Erwerb eigener Aktien | | | –1 836 | | | | | –1 836 |
| **Bestand 31.12.2022** | | **24 690** | **–2 237** | **292 894** | **4 412** | **1 585 011** | **1 589 422** | **1 904 770** |

# Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung

## Allgemeine Informationen

### 1. Geschäftstätigkeit

Die Mobimo Holding AG ist die Muttergesellschaft des Konzerns Mobimo, dessen Aktivitäten ausschliesslich in der Schweiz erfolgen. Die Geschäftstätigkeit umfasst einerseits das langfristige Halten und Bewirtschaften von Geschäfts- und Wohnliegenschaften und anderseits die Entwicklung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften für das eigene Portfolio und für Drittinvestoren sowie den Bau und Verkauf von Wohneigentum.
Die Mobimo Holding AG ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern.

### 2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

#### Allgemeines

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

Die Konsolidierung erfolgt aufgrund geprüfter und nach einheitlichen Richtlinien erstellter Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember.

Alle Beträge sind in der Konzernrechnung, falls nicht anders deklariert, in Tausend Schweizer Franken (TCHF) ausgewiesen. Durch Rundungen können Summen bzw. Totale aufgelisteter Einzelpositionen grösser oder kleiner als 100% sein.

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

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

#### Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Die Erstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit IFRS verlangt vom Management Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze. Dies hat einen Einfluss auf die ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf verschiedenen anderen Faktoren, die unter den aktuellen Umständen plausibel erscheinen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Schätzungen und Annahmen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr entsprechend angepasst.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten sind in den folgenden relevanten Erläuterungen im Anhang detailliert beschrieben:

- Fair Value der Anlageliegenschaften, Seite 67,
- Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen und der Verkaufserlöse, des Projektfortschritts sowie der Gesamtkosten von Promotionen, Seite 77,
- Ertragssteuern, Seite 99.

#### Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2022 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- Änderungen zu IFRS 3 – Verweis auf das Rahmenkonzept,
- Änderungen zu IFRS 2018 – 2020 – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 – 2020,
- Änderungen zu IAS 16 – Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung,
- Änderungen zu IAS 37 – Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags.

Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

### 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 17 (inkl. Änderungen) | Versicherungsverträge | * | 1.1.2023 | Geschäftsjahr 2023 |
| Änderungen zu IAS 1 | Offenlegung von Rechnungslegungsmethoden | * | 1.1.2023 | Geschäftsjahr 2023 |
| Änderungen zu IAS 8 | Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen | * | 1.1.2023 | Geschäftsjahr 2023 |
| Änderungen zu IAS 12 | Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen | * | 1.1.2023 | Geschäftsjahr 2023 |
| Änderungen zu IAS 1 | Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig | * | 1.1.2024 | Geschäftsjahr 2024 |
| Änderungen zu IFRS 16 | Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion | * | 1.1.2024 | Geschäftsjahr 2024 |

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

# Segmentberichterstattung

## 3. Segmentberichterstattung

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

### Immobilien

Das Segment Immobilien weist den Erfolg der Anlageliegenschaften aus, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Der Erfolg setzt sich aus den Erträgen und den damit zusammenhängenden Aufwänden der Geschäftsliegenschaften und der Wohnliegenschaften zusammen. Das Anlageportfolio wird durch das interne Portfoliomanagement kontinuierlich optimiert. Für jede Anlageliegenschaft wird auf Basis der Unternehmensstrategie die individuelle Objektstrategie festgelegt. Der Nutzungs- und Mietermix wird laufend überprüft. Mobimo strebt eine breite Diversifikation zur Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen an. Für die Betreuung der Mieterschaft, den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften sowie für die Vermarktung der Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsflächen sind die eigenen Bewirtschaftungs- und Vermarktungsteams zuständig. Ferner werden im Segment das Facility Management und die verwandten Services ausgewiesen, die für die Liegenschaften des eigenen Portfolios und deren Mieter sowie für ausgewählte Drittkunden erbracht werden. Entwicklungsliegenschaften des Anlageportfolios werden ebenfalls im Segment Immobilien gezeigt. Dies sind Liegenschaften mit baulichen Mängeln oder grossem Leerstand. Für diese Liegenschaften werden Renovations- bzw. Umnutzungspläne entwickelt. Basierend auf diesen Plänen erfolgt anschliessend entweder die Umklassierung in die Anlageliegenschaften im Bau, zu den Promotionen oder zurück in die Geschäfts- bzw. Wohnliegenschaften. Die Erträge und Aufwendungen dieser Liegenschaften stammen aus der Vermietung.

### Entwicklung

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

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

Die Segmentaktiven umfassen Promotion (Liegenschaften), Vertragsvermögenswerte, Anlageliegenschaften, selbst genutzte Liegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau. Alle übrigen Aktiven werden nicht auf die Segmente aufgeteilt. Die Bewertung der Segmentaktiven erfolgt gleich wie in der Konzernrechnung nach IFRS.

Zwischen den einzelnen Segmenten fanden ausser Transfers von Segmentaktiven keine Verrechnungen statt. Eine Elimination von Intersegmentstransaktionen war somit nicht notwendig.

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

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

## Segmentinformationen 2022

| TCHF | Immobilien | Entwicklung | Total Segmente | Überleitung | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Segmenterfolgsrechnung** | | | | | |
| Ertrag aus Vermietung Liegenschaften | 134 947 | 4 088 | 139 036 | | 139 036 |
| Erfolg aus Neubewertung | –2 625 | 46 962 | 44 336 | | 44 336 |
| Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) | 102 | 124 807 | 124 909 | | 124 909 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 4 037 | | 4 037 | | 4 037 |
| Sonstige Erlöse | 6 668 | 161 | 6 829 | | 6 829 |
| **Total Segmentertrag** | **143 130** | **176 018** | **319 148** | | **319 148** |
| **Segmentergebnis EBIT**[1] | **98 496** | **84 095** | **182 591** | **–1 100** | **181 491** |
| Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | | | | | 2 886 |
| Finanzergebnis | | | | | –17 503 |
| **Gewinn vor Steuern (EBT)** | | | | | **166 874** |
| Steuern | | | | | –31 566 |
| **Gewinn** | | | | | **135 308** |
| **Segmentaktiven** | | | | | |
| Promotion (Liegenschaften) | | 291 885 | 291 885 | | 291 885 |
| Vertragsvermögenswerte[2] | | 18 738 | 18 738 | | 18 738 |
| Anlageliegenschaften | 3 178 620 | | 3 178 620 | | 3 178 620 |
| Selbst genutzte Liegenschaften | 11 270 | | 11 270 | | 11 270 |
| Anlageliegenschaften im Bau | | 216 310 | 216 310 | | 216 310 |
| **Total Segmentaktiven** | **3 189 890** | **526 933** | **3 716 823** | | **3 716 823** |
| Nicht zugeteilte Aktiven | | | | 138 655 | 138 655 |
| **Total Aktiven** | | | | | **3 855 478** |
| Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen | –2 249 | –743 | –2 992 | | –2 992 |
| Investitionen in Anlagevermögen | 25 303 | 58 948 | 84 251 | 947 | 85 198 |

[1] Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.
[2] Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 779 gegenüber.

## Segmentinformationen 2021

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

[1] Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.
[2] Der Position Vertragsvermögenswerte stehen keine Vertragsverbindlichkeiten gegenüber.

# Anlageportfolio

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

## 4. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

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

Der Erfolg aus Vermietung setzt sich wie folgt zusammen:

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Geschäftsliegenschaften | 89 688 | 86 283 |
| Wohnliegenschaften | 45 756 | 43 533 |
| **Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften** | **135 444** | **129 816** |
| Vermietete Liegenschaften Promotion | 3 592 | 2 416 |
| **Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften** | **139 036** | **132 232** |
| Geschäftsliegenschaften | –12 876 | –12 410 |
| Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften | –89 | –1 127 |
| Wohnliegenschaften | –5 820 | –5 372 |
| Debitorenverlust Wohnliegenschaften | 86 | –139 |
| **Aufwand Anlageliegenschaften** | **–18 699** | **–19 048** |
| Vermietete Liegenschaften Promotion | –334 | –669 |
| Debitorenverlust Promotion | –2 | 3 |
| **Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften** | **–19 035** | **–19 714** |
| **Erfolg aus Vermietung Liegenschaften** | **120 000** | **112 518** |

Der Ertrag aus Vermietung Liegenschaften enthält neben den eigentlichen Mieterträgen auch sonstige liegenschaftenbezogene Erträge in der Höhe von CHF 2,5 Mio. (Vorjahr CHF 1,8 Mio.), die insbesondere aus Einnahmen für die kurzzeitige Nutzung der im Bestand der Anlageliegenschaften gehaltenen Parkhäuser bestehen. Diesen Erträgen liegen demnach keine Mietverhältnisse nach IFRS 16 zugrunde.

### Mobimo als Vermieterin

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge. In den Geschäftsliegenschaften sind ebenfalls unkündbare Mietverträge aus Entwicklungsliegenschaften enthalten. Die künftigen Mieteinnahmen bei den Wohnliegenschaften stammen aus unkündbaren Geschäftsmietverträgen und aus Wohnmietverträgen mit Mindestvertragslaufzeit:

| TCHF | Geschäftsliegenschaften | Wohnliegenschaften | Anlageliegenschaften im Bau | 31.12.2022 Total |
|---|---|---|---|---|
| Innerhalb des 1. Jahres | 76 024 | 4 376 | 439 | 80 840 |
| Innerhalb des 2. Jahres | 67 485 | 2 676 | 686 | 70 847 |
| Innerhalb des 3. Jahres | 57 652 | 1 545 | 820 | 60 017 |
| Innerhalb des 4. Jahres | 50 211 | 1 071 | 820 | 52 103 |
| Innerhalb des 5. Jahres | 41 061 | 792 | 812 | 42 666 |
| Innerhalb des 6. Jahres und länger | 281 567 | 1 299 | 4 191 | 287 057 |
| **Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen** | **574 001** | **11 759** | **7 769** | **593 529** |

Im Berichtsjahr 2022 hat die zugrundeliegende Berechnung der zukünftigen Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen eine Anpassung erfahren. Im Sinne der Vergleichbarkeit wurde auch das Vorjahr angepasst, was zu einer Reduktion von rund 1,3% des Totals führte.

| TCHF | Geschäftsliegenschaften | Wohnliegenschaften | Anlageliegenschaften im Bau | 31.12.2021 Total |
|---|---|---|---|---|
| Innerhalb des 1. Jahres | 75 023 | 4 840 | 200 | 80 063 |
| Innerhalb des 2. Jahres | 64 137 | 3 214 | 118 | 67 469 |
| Innerhalb des 3. Jahres | 56 401 | 2 572 | 89 | 59 062 |
| Innerhalb des 4. Jahres | 47 825 | 1 572 | 74 | 49 470 |
| Innerhalb des 5. Jahres | 42 610 | 1 160 | 23 | 43 794 |
| Innerhalb des 6. Jahres und länger | 300 081 | 2 070 | 29 | 302 180 |
| **Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen** | **586 077** | **15 429** | **532** | **602 038** |

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

Per 31. Dezember 2022 stammen CHF 135,3 Mio. bzw. 99,1% (Vorjahr CHF 129,6 Mio. bzw. 99,4%) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit einer Indexklausel oder einer Bindung an den Hypothekarzinssatz. Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 1,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.) stammen aus variablen Mietverträgen.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

| % | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Swisscom-Gruppe | 5,1 | 5,8 |
| SV Group | 4,9 | 4,9 |
| Senevita AG | 2,6 | 2,6 |
| Coop-Gruppe | 1,7 | 2,8 |
| Galderma S.A.[1] | 1,5 | n/a |
| **Total** | **15,8** | **16,1** |

[1] Per 31. Dezember 2022 befindet sich die Galderma S.A. neu unter den fünf grössten Mietern, während die Rockwell Automation AG (per 31. Dezember 2021 2,3% und somit im Total 18,4%) nicht mehr zu diesen gehört.

## 5. Anlageliegenschaften

**Rechnungslegungsgrundsätze**

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

**Geschäftsliegenschaften**

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

**Wohnliegenschaften**

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

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

**Entwicklungsliegenschaften**

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

**Anlageliegenschaften im Bau**

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

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

**Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Grundstücken im Baurecht**

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

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

| TCHF | Geschäftsliegenschaften | Wohnliegenschaften | Entwicklungsliegenschaften | Anlageliegenschaften im Bau | 2022 Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Verkehrswert 1. Januar** | **1 793 280** | **1 317 280** | **65 883** | **117 850** | **3 294 293** |
| **Kumulierte Anlagekosten** | | | | | |
| Bestand 1. Januar | 1 675 500 | 969 980 | 78 833 | 95 589 | 2 819 902 |
| Zugänge aus Käufen | 0 | 0 | 0 | 5 100 | 5 100 |
| Zugänge aus Investitionen[1] | 9 173 | 8 447 | 3 788 | 53 344 | 74 753 |
| Aktivierung von Bauzinsen | 0 | 0 | 0 | 504 | 504 |
| Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen | 934 | 772 | 0 | 0 | 1 706 |
| Abgänge | –12 131 | 0 | –5 860 | 0 | –17 991 |
| Transfer zwischen Kategorien | –78 964 | 49 325 | 31 734 | –2 095 | 0 |
| **Bestand 31. Dezember** | **1 594 512** | **1 028 524** | **108 495** | **152 442** | **2 883 973** |
| **Kumulierte Neubewertung** | | | | | |
| Bestand 1. Januar | 117 780 | 347 300 | –12 950 | 22 261 | 474 391 |
| Höherbewertungen[2] | 11 687 | 30 368 | 492 | 46 962 | 89 509 |
| Tieferbewertungen[2] | –35 552 | –6 127 | –3 494 | 0 | –45 173 |
| Abgänge[3] | 2 668 | 0 | 1 381 | 0 | 4 049 |
| Transfer zwischen Kategorien | 25 604 | –13 755 | –6 494 | –5 355 | 0 |
| **Kumulierte Neubewertung 31. Dezember** | **122 188** | **357 786** | **–21 065** | **63 868** | **522 777** |
| **Verkehrswert 31. Dezember** | **1 716 700** | **1 386 310** | **87 430** | **216 310** | **3 406 750** |
| Davon zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften | 0 | 11 820 | 0 | 0 | 11 820 |

[1] Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.
[2] Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per Ende des Berichtsjahres im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.
[3] In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

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

[1] Zugänge aus Käufen beinhalten den Zugang der Liegenschaften im Rahmen des Erwerbs der ERNI Liegenschaften AG (siehe Erläuterung 29).
[2] Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.
[3] Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von 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.

### Bewegungen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die folgende Liegenschaft erworben:

| Liegenschaft | Anlagekategorie |
|---|---|
| Lausen, Hauptstrasse | Anlageliegenschaften im Bau |

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

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

| von | nach |
|---|---|
| Aarau, Aeschbachweg 6/8 | |
| Geschäftsliegenschaften | Wohnliegenschaften |
| Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus | |
| Geschäftsliegenschaften | Entwicklungsliegenschaften |
| Genf, Rue des Etuves 16 – 18 | |
| Anlageliegenschaften im Bau | Wohnliegenschaften |
| St. Gallen, Wassergasse 50/52 | |
| Geschäftsliegenschaften | Anlageliegenschaften im Bau |

Die gemischt genutzte und bisher unter den Geschäftsliegenschaften geführte Liegenschaft Aarau, Aeschbachweg 6/8 wird neu unter den Wohnliegenschaften geführt, da die Soll-Erträge der Wohnnutzung überwiegen. Im Weiteren wurden die Liegenschaften Horgen, Seestrasse 80 und Horgen, Seestrasse 82 zusammengefasst. Ebenfalls wurde die Liegenschaft Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38 mit der Liegenschaft Lausanne, Chemin de Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36 zusammengeführt.

### Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften

Am 12. Januar 2023 wurde die Wohnliegenschaft Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75 zu einem Preis von CHF 12,5 Mio. verkauft. Aufgrund dessen wurde die Liegenschaft per Bilanzstichtag als zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaft im Umlaufvermögen ausgewiesen.

### Angaben zu den Bewertungen

Die Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt nach den Bestimmungen des Standards IFRS 13. Der Fair Value wird darin als der Preis definiert, den man in einer regulären Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management die höchste und beste Verwendung (highest and best use) durch einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann. Gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 werden die Bewertungstechniken, je nachdem, inwieweit der Fair Value auf beobachtbaren Inputfaktoren beruht, in drei Stufen (sogenannte Fair-Value-Hierarchie) eingeteilt.

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

Per 31. Dezember 2022 und 2021 sind sämtliche Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften sowie die Anlageliegenschaften im Bau durch das Liegenschaftenbewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG (JLL) bewertet worden.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften (Geschäfts-, Wohn-, Entwicklungsliegenschaften) sowie teilweise der Anlageliegenschaften im Bau erfolgt mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge (Mieteinnahmen abzüglich Betriebs- und Unterhalts- und Instandsetzungskosten) bestimmt. Für die Bewertungen der Anlageliegenschaften im Bau kann auch das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Per 31. Dezember 2022 wurden keine Liegenschaften nach dem Residualwertverfahren bewertet. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertig gestellten Immobilie sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung, unter zusätzlicher Berücksichtigung des Risikos und des Zeiteffekts, verbleibt ein Residuum, das den wirtschaftlich vertretbaren Betrag zum Ankauf des Projekts darstellt. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

Weil die für die Bewertungen wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren wie zum Beispiel die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Marktmieten oder die strukturellen Leerstandsquoten in der Regel von Informationen aus weniger aktiven Märkten abgeleitet werden müssen, liegt der Wertermittlung der Liegenschaft eine modellbasierte Bewertung gemäss Stufe 3 zugrunde, wobei auch hier angepasste Inputparameter der Stufe 2 Anwendung finden.

Hinsichtlich der Bewertungen der Anlageliegenschaften weist JLL auf folgenden Umstand hin:
Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat bei ihren geldpolitischen Lagebeurteilungen im Juni, September und Dezember 2022 den SNB-Leitzins um insgesamt 175 Basispunkte erhöht. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekarfinanzierungen massgeblich gestiegen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für Marktwerteinschätzungen zu dienen. Des Weiteren führt der Ukraine Krieg zu einer erhöhten Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie zu Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen. Die erwähnten volatilen Marktbedingungen können rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben, weshalb JLL eine regelmässige Überprüfung der stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisse empfiehlt.

Weiterführende Informationen sind im Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers auf den Seiten 130 bis 132 enthalten.

**Anpassungen an den Bewertungsparametern**
Massgeblich veränderte Marktbedingungen haben JLL dazu veranlasst, ab Beginn des zweiten Halbjahres 2022 einige Basisannahmen im DCF-Modell an die veränderten Marktbedingungen anzupassen.

Als Folge der gestiegenen Inflation ist die kurzfristige Teuerungsannahme für das zweite Prognosejahr von 0,5% auf 3,0% angehoben worden. Mittel- bis langfristig wird mit einer leicht höheren durchschnittlichen Inflation gerechnet, was mit einer Erhöhung der jährlichen Teuerung von 0,5 % auf 1,0 % ab dem dritten Prognosejahr abgebildet ist. Für Wohnungs-Vertragsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung gemäss OR unterstellt, dass diese während des zehnjährigen Detailplanungszeitraums nur zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind, während für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Wohnungs-Marktmieten weiterhin eine Teuerungskopplung zu 100% unterstellt wird.

Des Weiteren wurde der überproportional hohen Teuerung der Bau- und Instandsetzungskosten der letzten Jahre sowie den gestiegenen baulichen Anforderungen aufgrund von Nachhaltigkeits- und ESG-Aspekten mittels einer Erhöhung der Annahmen für zyklische Instandsetzungskosten Rechnung getragen. Dies betrifft einerseits die Instandsetzungsannahmen während des Detailplanungszeitraums sowie andererseits die Instandsetzungsfonds im Exitjahr, wobei Letzteren eine höhere Wesentlichkeit beigemessen wird.

Sowohl die Anpassungen der Teuerungsprognosen als auch der Instandsetzungsannahmen erfolgten mit dem Anspruch, die Cashflows möglichst realitätsnahe an die veränderten Marktbedingungen anzugleichen, was – unter der Annahme gleichbleibender Marktwerte – eine Rekalibrierung der nominalen und realen Diskontierungszinssätze nach sich zog. Die erhöhten Teuerungsannahmen hatten eine Erhöhung der nominalen Diskontierungszinssätze zur Folge, während die erhöhten Annahmen für Instandsetzungskosten wiederum eine Reduktion derselben begründen, da die Instandsetzungsrisiken nun im höheren Masse in den Cashflows reflektiert sind. Insgesamt resultieren die zwei Effekte in einer Erhöhung der nominalen Diskontierungszinssätze um durchschnittlich 40 Basispunkte sowie in einer Reduktion der realen Kapitalisierungszinssätze um durchschnittlich 10 Basispunkte. Letztgenannter Effekt liegt insbesondere in massgeblich erhöhten Instandsetzungsfonds im Exitjahr begründet.

Die beschriebenen Anpassungen der Basisannahmen basieren auf Marktbeobachtungen von JLL im zweiten Halbjahr 2022 und wirken sich in Summe überwiegend wertneutral auf die Marktwerte aus.

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

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

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

**Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten**

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

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

**Entwicklungs- und Baukosten**

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

**Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze**

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

**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[1] | Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2022 | Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Geschäftsliegenschaften Stufe 3 DCF | 2022: 1 717<br>2021: 1 793 | Diskontierungssatz (nominal) | 3,45% bis 5,70% (4,38%) | 3,05% bis 5,30% (4,00%) |
| | | Kapitalisierungssatz (real) | 2,45% bis 4,70% (3,38%) | 2,55% bis 4,80% (3,50%) |
| | | Erzielbare Marktmietpreise | CHF 30 bis CHF 442 (CHF 293) | CHF 30 bis CHF 442 (CHF 287) |
| | | Strukturelle Leerstandsquote | 2,00% bis 15,46% (5,96%) | 2,00% bis 20,00% (6,26%) |
| Wohnliegenschaften Stufe 3 DCF | 2022: 1 386<br>2021: 1 317 | Diskontierungssatz (nominal) | 3,15% bis 4,55% (3,48%) | 2,70% bis 3,55% (3,06%) |
| | | Kapitalisierungssatz (real) | 2,15% bis 3,55% (2,48%) | 2,20% bis 3,05% (2,56%) |
| | | Erzielbare Marktmietpreise | CHF 157 bis CHF 394 (CHF 295) | CHF 157 bis CHF 394 (CHF 290) |
| | | Strukturelle Leerstandsquote | 1,00% bis 7,27% (2,60%) | 1,00% bis 6,88% (2,68%) |
| Entwicklungsliegenschaften Stufe 3 DCF | 2022: 87<br>2021: 65 | Diskontierungssatz (nominal) | 4,50% bis 5,04% (4,66%) | 4,10% bis 5,50% (4,19%) |
| | | Kapitalisierungssatz (real) | 3,50% bis 4,04% (3,66%) | 3,60% bis 5,00% (3,69%) |
| | | Erzielbare Marktmietpreise | CHF 90 bis CHF 401 (CHF 165) | CHF 105 bis CHF 401 (CHF 202) |
| | | Strukturelle Leerstandsquote | 5,00% bis 20,00% (9,56%) | 5,00% bis 19,67% (6,19%) |
| Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF | 2022: 216<br>2021: 118 | Diskontierungssatz (nominal) | 3,50% bis 4,60% (3,71%) | 3,15% bis 4,35% (3,31%) |
| | | Kapitalisierungssatz (real) | 2,50% bis 3,60% (2,71%) | 2,65% bis 3,85% (2,81%) |
| | | Erzielbare Marktmietpreise | CHF 200 bis CHF 390 (CHF 345) | CHF 278 bis CHF 357 (CHF 310) |
| | | Strukturelle Leerstandsquote | 3,50% bis 10,00% (4,50%) | 1,44% bis 5,00% (3,23%) |

[1] Im Berichtsjahr 2022 wurden in Folge der veränderten Marktbedingungen Anpassungen an den Bewertungsparametern vorgenommen. Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist daher eingeschränkt. Für weitergehende Informationen siehe Abschnitt Anpassungen an den Bewertungsparametern.

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2022 3,98% (Vorjahr 3,60%), in der Bandbreite von 3,15% bis 5,70% (Vorjahr 2,70% bis 5,50%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt per 31. Dezember 2022 2,98% (Vorjahr 3,10%), in der Bandbreite von 2,15% bis 4,70% (Vorjahr 2,20% bis 5,00%).

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

**Sensitivität der Inputfaktoren**

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

Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien von Mobimo (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungszinssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren respektive Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch Mobimo beeinflusst werden. Derzeit kann am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass institutionelle Anleger aufgrund des aktuellen Zinsumfelds zurückhaltend agieren. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von der letzten Verkehrswertschätzung 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 2022 um 9,9% bzw. um CHF 338 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2022 um 8,3% bzw. um CHF 282 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

| Veränderung Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz in Basispunkten | Veränderung Fair Value in % 31.12.2022 | Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2022 | Veränderung Fair Value in % 31.12.2021 | Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| –40 | 16,9% | 575 | 16,2% | 533 |
| –30 | 12,1% | 413 | 11,7% | 384 |
| **–25** | **9,9%** | **338** | **9,5%** | **314** |
| –20 | 7,8% | 265 | 7,5% | 246 |
| –10 | 3,7% | 127 | 3,6% | 119 |
| +10 | –3,5% | –119 | –3,4% | –111 |
| +20 | –6,7% | –229 | –6,5% | –215 |
| **+25** | **–8,3%** | **–282** | **–8,0%** | **–264** |
| +30 | –9,8% | –333 | –9,5% | –312 |
| +40 | –12,6% | –430 | –12,2% | –403 |

**Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben**

Per 31. Dezember 2022 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 47,3 Mio. (Vorjahr CHF 61,3 Mio.) Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 100,0 Mio. (Vorjahr CHF 100,0 Mio.).

## 6. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

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

Im Berichtsjahr sind die folgenden Liegenschaften abgegangen:

| Liegenschaft | Anlagekategorie |
|---|---|
| Dierikon, Pilatusstrasse 2 | Geschäftsliegenschaft |
| St. Erhard, Längmatt | Entwicklungsliegenschaft |

Der Erfolg aus Verkauf ergibt sich wie folgt:

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Verkaufserlös Anlageobjekte | 17 633 | 0 |
| Anlagewert | –13 483 | 0 |
| Verkaufskosten | –112 | 0 |
| **Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften** | **4 037** | **0** |

Im Vorjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

# Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

**Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten**

Für Projekte, bei denen ein durchsetzbarer Vertrag mit einem Kunden abgeschlossen wurde, besteht eine Projektkalkulation, in der mit den Gesamtkosten sowie dem Verkaufserlös gerechnet wird. Der Verkaufserlös ist aus dem durchsetzbaren Vertrag ersichtlich bzw. ableitbar, während die Gesamtkosten auf Offerten oder abgeschlossenen Verträgen mit Lieferanten, Erfahrungswerten der Vergangenheit, Objektspezifikationen des Projekts, Benchmarkwerten für Baukosten sowie weiteren relevanten Faktoren wie beispielsweise der geplanten Bauzeit basieren. Zudem wird festgelegt, ob die Umsatzerfassung über die Zeit oder einen Zeitpunkt erfolgt und wie der Projektfortschritt gemessen werden soll. Für vertraglich nicht geregelte Werte oder für Werte, bei denen mehrere Szenarien eintreffen können, müssen Annahmen und Schätzungen getroffen werden. Bei Abweichungen zwischen Annahmen bzw. Schätzungen und tatsächlich realisierten Werten können zukünftige Anpassungen in der Konzernrechnung notwendig sein.
Die Projekte werden regelmässig unter anderem bezüglich Projektfortschritt, Vertragsanpassungen, Einhaltung der Kosten, Erzielung der Marge, Verzögerungen oder rechtlicher Risiken überprüft. Änderungen einzelner Bedingungen werden bei den jeweiligen Positionen der Bilanz oder Erfolgsrechnung berücksichtigt (z.B. bei den Forderungen, Vertragsvermögenswerten oder Vertragsverbindlichkeiten in der Bilanz bzw. bei den Erlösen oder Aufwendungen in der Erfolgsrechnung). Erwartete Verluste werden sofort vollständig erfasst.
Für Projekte, bei denen noch kein durchsetzbarer Vertrag mit einem Kunden abgeschlossen wurde, werden die aufgelaufenen Kosten aktiviert. Anhand einer Investitionsrechung wird die Werthaltigkeit der aktivierten Kosten regelmässig überprüft.
Die Ermittlung der budgetierten Gesamtkosten sowie der geplanten Verkaufspreise erfolgt auf der Basis verschiedener Grundlagen und Annahmen. Dazu gehören Erfahrungswerte der Vergangenheit, Objektspezifikationen des Projekts, Benchmarkwerte für Baukosten sowie weitere relevante Faktoren wie beispielsweise die geplante Bauzeit.
Die Investitionsrechnungen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst.
Falls die effektiven Baukosten und Verkaufserlöse von den Planwerten abweichen bzw. aufgrund neuer Erkenntnisse während der Bauphase eine Anpassung der Projektkalkulation notwendig ist, kann eine Anpassung der Buchwerte, das heisst eine Bildung bzw. Anpassung von Wertberichtigungen für Verlustprojekte, notwendig werden.

## 7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

### Rechnungslegungsgrundsätze

**Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)**

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

**Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)**

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

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

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) | 89 207 | 105 065 |
| Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) | 35 702 | 33 355 |
| **Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)** | **124 909** | **138 419** |
| Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften) | –56 725 | –46 033 |
| Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) | –24 185 | –26 216 |
| Veränderungen von Wertberichtigungen | –1 549 | –7 710 |
| **Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)** | **–82 460** | **–79 958** |
| **Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)** | **42 449** | **58 461** |

Der Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) umfasst die Erträge aus laufenden Projekten für Drittinvestoren (POC) sowie den Verkauf der Liegenschaften Zürich, Letzigraben 114/116 und Zürich, Katzenbachstrasse 239 inklusive der dazugehörigen Entwicklungsprojekte. Ebenfalls im Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) enthalten ist der Ertrag aus dem Verkauf der Liegenschaft Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux an einen Investor. Infolge des Verkaufs der Liegenschaft Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux konnten Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 1,3 Mio. aufgelöst werden.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) ist der anteilige Umsatz des Projekts Meggen, Gottliebenrain 5/7 enthalten. Im ersten Halbjahr 2022 konnte der Bau fertig gestellt und die letzte Wohnung beurkundet werden. Für sämtliche 36 Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Projekts erfolgte die Eigentumsübertragung. Beim Stockwerkeigentumsprojekt in Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43 konnten im zweiten Halbjahr 2022 mit den Käufern die Kaufverträge für 26 Wohnungen beurkundet werden. Für diese beurkundeten Wohnungen wurde erstmals Umsatz im Rahmen des Projektfortschritts erfasst.

## 8. Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten

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

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

| | Vertragsvermögenswerte 2022 | Vertragsverbindlichkeiten 2022 |
|---|---|---|
| **Bestand 1. Januar** | **35 737** | **0** |
| Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode nicht im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren | 33 737 | –2 960 |
| Veränderungen aufgrund von erhaltenen Anzahlungen | –10 663 | 3 740 |
| Transfers zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | –37 539 | |
| Sonstige Veränderungen | –2 535 | 0 |
| **Bestand 31. Dezember** | **18 738** | **779** |

Im Vorjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

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

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

| TCHF | Erwarteter Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) | Erwarteter Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) | 2022 Total |
|---|---|---|---|
| Erwartet innerhalb des 1. Jahres | 2 123 | 16 920 | 19 043 |
| Erwartet innerhalb des 2. Jahres | 0 | 5 053 | 5 053 |
| **Total** | **2 123** | **21 973** | **24 096** |

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

## 9. Promotion (Liegenschaften)

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

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

Nutzungsrechte für Grundstücke im Baurecht von Promotion (Liegenschaften) werden zum Vertragsbeginn in der Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt und um allfällige bereits geleistete Leasingzahlungen, anfängliche direkte Kosten und Leasinganreize angepasst. In der Folge unterliegen die Nutzungsrechte ordentlichen Abschreibungen.
Die resultierenden Abschreibungen werden, sofern mit dem Objekt Mieterträge erzielt werden, im direkten Aufwand für vermietete Liegenschaften erfasst. Bei Objekten im Bau ohne Mieterträge werden die Abschreibungen in der Regel als Gestehungskosten aktiviert.

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Bauland/Entwicklungsprojekte | 149 514 | 143 548 |
| Immobilien im Bau | 6 850 | 1 294 |
| Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungsobjekte | 135 521 | 150 222 |
| **Total Promotion (Liegenschaften)** | **291 885** | **295 064** |
| Davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten | 8 026 | 0 |
| **Total Promotion (Liegenschaften) exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten** | **283 859** | **295 064** |

Der Bestand an Bauland/Entwicklungsprojekten hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:
Für die Liegenschaft Dietikon, Schöneggstrasse konnte der Erwerb mit dem Vollzug des im Vorjahr beurkundeten Kaufvertrags abgeschlossen werden. Beim Objekt handelt es sich um Bauland für ein Stockwerkeigentumsprojekt. Die Liegenschaft Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux wurde zudem an einen Drittinvestor verkauft.

Die bisher unter den Umwandlungsobjekten geführte Liegenschaft Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43 wird seit dem Baubeginn neu unter den Immobilien im Bau geführt. Für die im zweiten Halbjahr 2022 beurkundeten Einheiten wurde ein anteiliger Umsatz erfasst.

Als Umwandlungsobjekt wurde die Liegenschaft Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15 erworben. Währenddessen wurden die Liegenschaften Zürich, Katzenbachstrasse 239 und Zürich, Letzigraben 114/116 im Dezember verkauft.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 7,4 Mio. (Vorjahr CHF 9,2 Mio.). Der Buchwert der wertberichtigten Liegenschaften/STWE-Einheiten beträgt CHF 18,4 Mio. (Vorjahr CHF 26,2 Mio.).

Für eine vollständige Übersicht über die unter Promotion (Liegenschaften) geführten Objekte siehe Detailangaben zum Immobilienportfolio auf den Seiten 112 bis 115.

Weitere Informationen zu den in den Promotion (Liegenschaften) enthaltenen Vermögenswerten aus Nutzungsrechten sind in der Erläuterung 11 enthalten.

# Finanzierung und Risikomanagement

## 10. Finanzergebnis

**Rechnungslegungsgrundsätze**
Fremdkapitalzinsen aus der Finanzierung von Bauprojekten (Promotionen und Anlageliegenschaften im Bau) werden während der Bauzeit aktiviert.

Alle übrigen Fremdkapitalzinsen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode der Erfolgsrechnung belastet.

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

Der Finanzerfolg des Berichtsjahres ergibt sich wie folgt:

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Finanzertrag** | | |
| Zinsen aus Bank- und anderen Guthaben | 531 | 62 |
| Dividendenerträge von Finanzanlagen | 189 | 387 |
| Verkehrswertanpassung der Finanzanlagen | 36 | 136 |
| Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate) | 0 | 707 |
| Sonstige Erträge | 3 | 0 |
| **Total Finanzertrag** | **759** | **1 292** |
| **Finanzaufwand** | | |
| Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten | –16 314 | –21 942 |
| Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten | –341 | –113 |
| Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate) | 0 | –2 906 |
| Vorfälligkeitsentschädigungen | 0 | –1 070 |
| Effekt aus vorzeitiger Verlängerung von Hypotheken (nicht substanzielle Modifikation) | –1 196 | 0 |
| Sonstige Finanzaufwendungen | –412 | –236 |
| **Total Finanzaufwand** | **–18 263** | **–26 266** |
| **Total Finanzergebnis** | **–17 503** | **–24 974** |

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden für die Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting keine Ineffektivitäten im Finanzergebnis erfasst.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Baukreditzinsen von total CHF 1.1 Mio. (Vorjahr CHF 0,9 Mio.) auf Promotionen, Entwicklungs- und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,02% (Vorjahr 1,35%).

Im November 2022 wurde eine Festhypothek mit einem Nominalwert in der Höhe von CHF 40,0 Mio. vorzeitig um rund fünf Jahre verlängert. Da die bisherigen Vertragsbedingungen nicht substanziell modifiziert wurden, wurde der Buchwert des Finanzinstruments erfolgswirksam (Aufwand von CHF 1,2 Mio.) an den neu ermittelten Barwert der mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz diskontierten geänderten vertraglichen Zahlungsströme angepasst.

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

## 11. Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie derivative Finanzinstrumente

### Rechnungslegungsgrundsätze

**Finanzverbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten bestehen aus ausstehenden Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten.
Bei langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die vereinbarte Restlaufzeit grösser als zwölf Monate. Alle anderen Verträge werden als kurzfristig eingestuft, inklusive Amortisationszahlungen, die innerhalb von zwölf Monaten nach Bilanzstichtag fällig werden.
Finanzverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit gemäss der Effektivzinsmethode amortisiert wird.

**Leasingverbindlichkeiten**

Leasingverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum Barwert der künftig zu leistenden Leasingzahlungen bilanziert. In der Folge werden die Leasingzahlungen in einen Zins- und einen Tilgungsteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird basierend auf der Effektivzinsmethode als Zinsaufwand über die Leasingdauer erfasst, während der Tilgungsteil den Buchwert der Leasingverbindlichkeit reduziert.
Mobimo verzichtet auf die bilanzielle Erfassung von Leasingverhältnissen, sofern es sich um kurzfristige Verträge mit einer Laufzeit unter zwölf Monaten oder um ein Leasinggut mit geringem Wert handelt.

**Derivative Finanzinstrumente**

Mobimo setzt derivative Finanzinstrumente (z.B. Zinssatz-Swaps und Forward Rate Agreements) zur Absicherung von Zinsrisiken der Finanzverbindlichkeiten ein.
Derivative Finanzinstrumente werden bei der Ersterfassung und auch nachfolgend zu Verkehrswerten bewertet. Die Gewinne und Verluste aus der Anpassung der Verkehrswerte werden wie folgt behandelt:
Die Absicherung von Zinsrisiken auf Finanzverbindlichkeiten wird in bestimmten Fällen als Cashflow-Hedge eingestuft. Der effektive Teil der Veränderung der Verkehrswerte der Derivate wird erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort in der Erfolgsrechnung erfasst. Sobald die abgesicherten Transaktionen (Zinszahlungen) eintreten, erfolgen eine Übertragung der kumulierten nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung und ein Ausweis im Finanzergebnis.
Die Verkehrswertänderungen auf allen übrigen Derivaten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen.

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

| TCHF | 1.1.2022 | Cash-wirksame Veränderungen | | Nicht Cash-wirksame Veränderungen | | | | | 31.12.2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Aufnahme | Rückzahlung | Aufnahme | Amortisation | Fair-Value-Veränderungen | Umgliederung | Abgänge | |
| Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig | 2 051 | 0 | –1 967 | 0 | 0 | 0 | 1 090 | 0 | 1 174 |
| Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig | 333 470 | 357 068 | –563 703 | 0 | –499 | 0 | 35 648 | 0 | 161 984 |
| Anleihen | 120 021 | 119 986 | –240 000 | 0 | 19 | 0 | 154 906 | 0 | 154 931 |
| **Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten** | **455 542** | **477 053** | **–805 670** | **0** | **–481** | **0** | **191 645** | **0** | **318 089** |
| Hypotheken | 381 038 | 152 478 | 0 | 0 | 858 | 0 | –36 739 | 0 | 497 635 |
| Anleihen | 948 678 | 0 | 0 | 0 | 318 | 0 | –154 906 | 0 | 794 090 |
| **Total langfristige Finanzverbindlichkeiten** | **1 329 717** | **152 478** | **0** | **0** | **1 176** | **0** | **–191 645** | **0** | **1 291 725** |
| **Total Finanzverbindlichkeiten** | **1 785 258** | **629 531** | **–805 670** | **0** | **695** | **0** | **0** | **0** | **1 609 814** |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | 253 | 0 | –46 | –229 | 0 | 0 | 132 | –5 | 105 |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten | 1 826 | 0 | 0 | 8 328 | 0 | 0 | –132 | –454 | 9 568 |
| **Total Leasingverbindlichkeiten** | **2 078** | **0** | **–46** | **8 100** | **0** | **0** | **0** | **–459** | **9 673** |
| Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 281 | 0 | 0 | 5 281 |
| **Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Aktiven)** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **5 281** | **0** | **0** | **5 281** |
| Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting | 21 781 | 0 | 0 | 0 | 0 | –21 781 | 0 | 0 | 0 |
| **Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Passiven)** | **21 781** | **0** | **0** | **0** | **0** | **–21 781** | **0** | **0** | **0** |

Im Vorjahr haben sich folgende Veränderungen ergeben:

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

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

## Finanzverbindlichkeiten

In den Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

| TCHF | Emissionserlös netto | Amortisationen Emissionskosten kumuliert | Bilanzwert 1.1.2022 | Emissionserlös netto | Amortisationen Emissionskosten | Rückzahlung | Bilanzwert 31.12.2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,00%-Privatplatzierung, 28.2.2022 | 10 002 | –1 | 10 001 | 0 | –1 | –10 000 | 0 |
| 0,00%-Privatplatzierung, 15.3.2022 | 30 010 | –2 | 30 008 | 0 | –8 | –30 000 | 0 |
| 0,00%-Privatplatzierung, 16.3.2022 | 10 002 | –0 | 10 001 | 0 | –1 | –10 000 | 0 |
| 0,00%-Privatplatzierung, 10.6.2022 | 40 024 | –3 | 40 021 | 0 | –21 | –40 000 | 0 |
| 0,025%-Privatplatzierung, 18.11.2022 | 29 988 | 1 | 29 989 | 0 | 11 | –30 000 | 0 |
| 0,00%-Privatplatzierung, 31.05.2022 | | | 0 | 10 002 | –2 | –10 000 | 0 |
| 0,00%-Privatplatzierung, 16.06.2022 | | | 0 | 10 002 | –2 | –10 000 | 0 |
| 0,00%-Privatplatzierung, 24.06.2022 | | | 0 | 30 001 | –1 | –30 000 | 0 |
| 0,00%-Privatplatzierung, 22.08.2022 | | | 0 | 39 993 | 7 | –40 000 | 0 |
| 0,00%-Privatplatzierung, 14.12.2022 | | | 0 | 29 989 | 11 | –30 000 | 0 |
| **Total Anleihen – Privatplatzierungen** | **120 025** | **–4** | **120 021** | **119 986** | **–6** | **–240 000** | **0** |
| 0,875%-Anleihe, 2.10.2023 | 154 474 | 352 | 154 826 | 0 | 105 | 0 | 154 931 |
| 1,875%-Anleihe, 16.9.2024 | 149 452 | 397 | 149 849 | 0 | 57 | 0 | 149 906 |
| 0,75%-Anleihe, 20.3.2026 | 225 119 | –42 | 225 077 | 0 | –12 | 0 | 225 065 |
| 0,25%-Anleihe, 19.3.2027 | 199 400 | 68 | 199 468 | 0 | 103 | 0 | 199 571 |
| 0,25%-Anleihe, 23.3.2028 | 219 297 | 162 | 219 458 | 0 | 90 | 0 | 219 548 |
| **Total Anleihen – kotiert** | **947 741** | **937** | **948 678** | **0** | **342** | **0** | **949 021** |
| **Total Anleihen** | **1 067 766** | **933** | **1 068 699** | **119 986** | **336** | **–240 000** | **949 021** |

| Eckwerte | Volumen | Laufzeit | Zinssatz | Effektivzinssatz | Kategorie | Valorennummer |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,875%-Anleihe, 2.10.2023 | CHF 155 Mio. | 5 Jahre, 2.10.2018 – 2.10.2023 | 0,875% p.a., zahlbar jährlich am 2.10., erstmals am 2.10.2019 | 0,9562% | SIX Swiss Exchange | 39863345 |
| 1,875%-Anleihe, 16.9.2024 | CHF 150 Mio. | 10 Jahre, 16.9.2014 – 16.9.2024 | 1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmals am 16.9.2015 | 1,9264% | SIX Swiss Exchange | 25237980 |
| 0,75%-Anleihe, 20.3.2026 | CHF 225 Mio. | 9 Jahre, 20.3.2017 – 20.3.2026 | 0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmals am 20.3.2018 | 0,7550% | SIX Swiss Exchange | 35483611 |
| 0,25%-Anleihe, 19.3.2027 | CHF 200 Mio. | 5,833 Jahre, 19.5.2021 – 19.3.2027 | 0,25% p.a., zahlbar jährlich am 19.3., erstmals am 19.3.2022 | 0,3139% | SIX Swiss Exchange | 110109661 |
| 0,25%-Anleihe, 23.3.2028 | CHF 220 Mio. | 8 Jahre, 23.3.2020 – 23.3.2028 | 0,25% p.a., zahlbar jährlich am 23.3., erstmals am 23.3.2021 | 0,3015% | SIX Swiss Exchange | 50607121 |

Die Finanzverbindlichkeiten wiesen per Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten auf:

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Fällig innerhalb des 1. Jahres | 318 089 | 455 542 |
| Fällig innerhalb des 2. Jahres | 169 681 | 191 668 |
| Fällig innerhalb des 3. Jahres | 127 489 | 169 730 |
| Fällig innerhalb des 4. Jahres | 264 421 | 127 532 |
| Fällig innerhalb des 5. Jahres | 228 247 | 264 468 |
| Fällig innerhalb des 6. Jahres | 223 225 | 268 145 |
| Fällig innerhalb des 7. Jahres | 0 | 223 174 |
| Fällig innerhalb des 8. Jahres | 0 | 0 |
| Fällig innerhalb des 9. Jahres | 57 500 | 0 |
| Fällig innerhalb des 10. Jahres | 117 662 | 5 000 |
| Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger | 103 500 | 80 000 |
| **Total Finanzverbindlichkeiten** | **1 609 814** | **1 785 258** |

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

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Bis zu 1 Jahr | 218 089 | 355 542 |
| Bis 2 Jahre | 169 681 | 191 668 |
| Bis 3 Jahre | 127 489 | 169 730 |
| Bis 4 Jahre | 264 421 | 127 532 |
| Bis 5 Jahre | 228 247 | 264 468 |
| Bis 6 Jahre | 223 225 | 268 145 |
| Bis 7 Jahre | 0 | 223 174 |
| Bis 8 Jahre | 0 | 0 |
| Bis 9 Jahre | 57 500 | 0 |
| Bis 10 Jahre | 117 662 | 5 000 |
| Mehr als 11 Jahre | 203 500 | 180 000 |
| **Total Finanzverbindlichkeiten** | **1 609 814** | **1 785 258** |

Unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung (d.h., anstelle der Restlaufzeiten der festen Vorschüsse wurden die Restlaufzeiten der designierten Zinssatz-Swaps berücksichtigt) beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten 5,3 Jahre (Vorjahr 4,7 Jahre).

Wie im Vorjahr sind per 31. Dezember 2022 unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps sämtliche Finanzverbindlichkeiten fest verzinslich.

Der durchschnittliche Zinssatz der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps betrug 1,00% (Vorjahr 1,30%).

### Leasingverbindlichkeiten

Die per Bilanzstichtag bestehenden Leasingverbindlichkeiten entfallen hauptsächlich auf Baurechtszinsen für die Liegenschaft Köniz, Niederwangen, Papillonallee und die Miete für Büroräumlichkeiten in Küsnacht. Die restlichen Verpflichtungen beziehen sich auf Drittmieten für Räumlichkeiten und Park- bzw. Garagenplätze.

Den Leasingverbindlichkeiten stehen folgende Vermögenswerte aus Nutzungsrechten gegenüber:

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Anlageliegenschaften | 0 | 463 |
| Promotion (Liegenschaften) | 8 026 | 0 |
| Sachanlagen | 1 248 | 1 514 |
| **Total Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten** | **9 273** | **1 977** |

Infolge der Übertragung des bestehenden Baurechtsvertrags erfolgte mit dem Verkauf der Anlageliegenschaft St. Erhard, Längmatt (vgl. Erläuterung 6) der Abgang des Nutzungsrechts mit einem Restbuchwert von CHF 0,5 Mio. und der Leasingverbindlichkeiten mit einem Buchwert von ebenfalls CHF 0,5 Mio.

Gleichzeitig wurde im Berichtsjahr ein neuer Baurechtsvertrag für das Grundstück der Promotionsliegenschaft Köniz, Niederwangen, Papillonallee mit einer Nutzungsdauer von 100 Jahren abgeschlossen. Dies führte zu einer Erfassung eines Nutzungsrechts mit einem Buchwert von CHF 8,1 Mio. und einer Leasingverbindlichkeit in derselben Höhe.

### Derivative Finanzinstrumente

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

| TCHF | Nominalwert 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2022 | Verkehrswert-anpassungen 2022 | davon erfasst im sonstigen Ergebnis | davon erfasst in Erfolgsrechnung (Finanzertrag) |
|---|---|---|---|---|---|
| Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting | 100 000 | 5 281 | 27 062 | 27 062 | 0 |
| **Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Aktiven)** | **100 000** | **5 281** | **27 062** | **27 062** | **0** |

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

Im Vorjahr wurde ein Zinssatz-Swap mit Hedge Accounting mit einem Nominalwert von CHF 17,4 Mio. (CHF 17,6 Mio. per 31.12.2020) vorzeitig aufgelöst. Die für diesen Zinssatz-Swap in der Cashflow-Hedge-Reserve bisher erfassten negativen Verkehrswertanpassungen in der Höhe von CHF 2,8 Mio. (CHF 2,3 Mio. nach Steuern) wurden infolge der vorzeitigen Auflösung erfolgswirksam ausgebucht (rezykliert). Des Weiteren sind im Vorjahr zwei Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting mit einem Nominalwert von insgesamt CHF 34,0 Mio. ausgelaufen. Die positiven Verkehrswertanpassungen dieser Zinssatz-Swaps von CHF 0,7 Mio. wurden im Finanzertrag erfolgswirksam erfasst.

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

| TCHF | Hedging-reserve 2022 | davon Cash-flow-Hedge-Reserve für laufende Zinsabsiche-rungen | davon Cash-flow-Hedge-Reserve aus Zinsabsiche-rungen, für die Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird | Hedging-reserve 2021 | davon Cash-flow-Hedge-Reserve für laufende Zinsabsiche-rungen | davon Cash-flow-Hedge-Reserve aus Zinsabsiche-rungen, für die Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bestand 1. Januar** | **18 377** | **18 382** | **–4** | **27 309** | **27 271** | **38** |
| Umgliederung infolge vorzeitiger Beendigung von Hedge Accounting | 0 | 0 | 0 | 0 | –2 316 | 2 316 |
| Verkehrswertanpassungen Cashflow-Hedges | –27 062 | –27 062 | | –7 788 | –7 788 | |
| Transfer in die Erfolgsrechnung | 5 | | 5 | –2 858 | | –2 858 |
| Steuereffekte | 4 268 | 4 269 | –1 | 1 715 | 1 215 | 500 |
| **Bestand 31. Dezember** | **–4 412** | **–4 412** | **0** | **18 377** | **18 382** | **–4** |

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

| | Nominalwert in TCHF 31.12.2022 | Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 31.12.2022 | Nominalwert in TCHF 31.12.2021 | Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren | 0 | n/a | 0 | n/a |
| Fällig innerhalb von 6 bis 10 Jahren | 0 | n/a | 0 | n/a |
| Fällig innerhalb von 11 bis 15 Jahren | 100 000 | 1,7% | 100 000 | 1,7% |
| Fällig innerhalb von 16 bis 20 Jahren | 0 | n/a | 0 | n/a |
| **Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting** | **100 000** | **1,7%** | **100 000** | **1,7%** |

## 12. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beträgt:

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Sonstige Forderungen | 0 | 11 300 |
| Promotionen | 41 883 | 49 836 |
| Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau | 2 034 780 | 2 103 090 |
| Selbst genutzte Liegenschaften | 9 738 | 10 557 |
| **Buchwert der verpfändeten Aktiven** | **2 086 402** | **2 174 783** |

Bei den per Bilanzstichtag verpfändeten Aktiven handelt sich um den Buchwert jener Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen und freier Limiten der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit Hypotheken im Umfang von CHF 658,9 Mio. (Vorjahr CHF 715,1 Mio.) belastet (siehe Erläuterung 11).

Im Vorjahr wurden zusätzlich zur Absicherung eines Zahlungsversprechens flüssige Mittel in der Höhe von CHF 11,3 Mio. verpfändet und daher unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

## 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 14,7 Mio. (Vorjahr CHF 24,6 Mio.) bei Schweizer Finanzinstituten. Zudem werden per Bilanzstichtag Geldmarktkontoguthaben von CHF 10,0 Mio. unter den flüssigen Mitteln ausgewiesen, deren maximale Kündigungsfrist 35 Tage beträgt. Im Vorjahr wurden die bestehenden Geldmarktkontoguthaben in der Höhe von CHF 11,3 Mio. unter den sonstigen Forderungen bilanziert (siehe Erläuterung 12). Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,0% (Vorjahr 0,0%).

## 14. Eigenkapital

### Rechnungslegungsgrundsätze

**Aktienkapital**

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

**Eigene Aktien**

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

### Aktienbestand

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

| Anzahl Aktien | Ausgegebene Aktien | Eigene Aktien | Ausstehende Aktien |
|---|---|---|---|
| **Bestand 1.1.2021** | **6 601 547** | **–7 430** | **6 594 117** |
| Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen) | | 3 762 | 3 762 |
| Rückkauf eigener Aktien | | –1 500 | –1 500 |
| **Bestand 31.12.2021/1.1.2022** | **6 601 547** | **–5 168** | **6 596 379** |
| Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen) | | 3 844 | 3 844 |
| Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital | 660 154 | | 660 154 |
| Rückkauf eigener Aktien | | –8 000 | –8 000 |
| **Bestand 31.12.2022** | **7 261 701** | **–9 324** | **7 252 377** |

### Kapitalstruktur

| Kapital 31. Dezember 2022 | TCHF | Anzahl Namenaktien | Nominalwert pro Aktie (CHF) |
|---|---|---|---|
| Aktienkapital | 24 690 | 7 261 701 | 3.40 |

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

Am 5. Mai 2022 hat Mobimo 660 154 neue Namenaktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital ausgegeben. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Wahrung des Bezugsrechtes. Jeder bisherige Aktionär erhielt pro gehaltene Namenaktie ein Bezugsrecht. Zehn Bezugsrechte berechtigten zum Bezug einer neuen Mobimo Namenaktie zum Preis von CHF 245.00 je Aktie. Bis zum Ablauf der Bezugsrechtsperiode am 3. Mai 2022 wurden 96,8% der Bezugsrechte ausgeübt. Die verbleibenden 21 399 Aktien wurden zum Preis von je CHF 272.00 platziert. Das Aktienkapital hat sich damit nominal um CHF 2,2 Mio. erhöht. Per 31. Dezember 2022 beträgt das Aktienkapital somit CHF 24,7 Mio. und setzt sich aus 7 261 701 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 3.40 zusammen. Der über den Nominalwert hinausgehende Bruttoerlös von total CHF 160,1 Mio. wurde den Kapitalreserven gutgeschrieben. Die Kosten der Kapitalerhöhung im Betrage von CHF 4,7 Mio. wurden den Kapitalreserven belastet und der daraus resultierende Steuereffekt von CHF 0,6 Mio. den Kapitalreserven gutgeschrieben. Insgesamt ergab sich damit eine Erhöhung des Kapitals von CHF 158,2 Mio.

Nach der Kapitalerhöhung wurden die Statutenbestimmungen über die genehmigte Kapitalerhöhung infolge Ausschöpfung des Erhöhungsbetrages gestrichen. Per 31. Dezember 2022 ist somit weder genehmigtes noch bedingtes Aktienkapital vorhanden.

### Dividende/Ausschüttung

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 wurde eine Dividende von CHF 10.00 pro Aktie beschlossen und am 20. April 2022 an die Aktionäre ausbezahlt.

Der Verwaltungsrat plant, an der kommenden Generalversammlung vom 11. April 2023 die Ausschüttung von insgesamt CHF 10.00 pro Aktie (insgesamt CHF 72,6 Mio.) zu beantragen. Die Ausschüttung soll zu gleichen Teilen aus den Gewinnreserven und der Reserve aus Kapitaleinlagen erfolgen.

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

## 15. Finanzielles Risikomanagement

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

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

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

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

### Ausfallrisiko (Kreditrisiko)

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

Um das Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben bei erstklassigen Instituten angelegt. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Forderungen aus Immobilienverkäufen, Forderungen aus Mietverträgen und Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften). Das Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Immobilienverkäufen ist begrenzt, da diesen ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zugrunde liegt – regelmässig sichergestellt durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen. Das Ausfallrisiko bei Mietverträgen wird über Bonitätsprüfungen sowie über die Überwachung der Altersstruktur der Ausstände vermindert. Zusätzlich werden Mieterkautionen, Bank- oder Versicherungsgarantien im Umfang von drei bis sechs Monatsmieten verlangt. Diese Sicherheiten betrugen per Ende Jahr CHF 46,3 Mio. (Vorjahr CHF 46,2 Mio.). Die Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und die Vertragsvermögenswerte werden entweder durch Zahlungsversprechen abgedeckt oder bestehen gegenüber institutionellen Investoren mit guter Bonität. Deshalb wird bei den Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und den Vertragsvermögenswerten mit einem geringen Ausfallrisiko gerechnet. Aufgrund der unwesentlichen erwarteten Verluste hat Mobimo darauf verzichtet, eine Wertberichtigung zu erfassen. Für die Finanzanlagen wurde das Kreditausfallsrisiko beurteilt, wobei wie im Vorjahr kein Wertberichtigungsbedarf festgestellt wurde (siehe Erläuterung 25).

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der einzelnen finanziellen Aktiven. Es bestehen keine Garantien und ähnliche Verpflichtungen, die zu einer Erhöhung des Risikos über die Buchwerte hinaus führen könnten.

Das maximale Ausfallrisiko per Bilanzstichtag war wie folgt:

| TCHF | Buchwerte 31.12.2022 | Buchwerte 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Flüssige Mittel (Bankguthaben) | 24 659 | 24 629 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5 235 | 3 634 |
| Sonstige Forderungen[1] | 162 | 11 374 |
| Vertragsvermögenswerte | 18 738 | 35 737 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung[2] | 1 808 | 1 845 |
| Derivative Finanzinstrumente | 5 281 | 0 |
| **Total** | **55 883** | **77 220** |

[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. Zudem bestehen unbesicherte, kommitierte Rahmenkreditlimiten von CHF 150 Mio. Die Steuerung der Liquidität erfolgt mit einem Liquiditätsplanungs-Tool, kombiniert mit einer Hypothekendatenbank.

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

| TCHF | Buchwert 31.12.2022 | 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] | 3 362 | 3 362 | 3 362 | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten[2] | 340 | 340 | 340 | | | | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen[3] | 29 467 | 29 467 | | 29 467 | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 1 609 814 | 1 717 972 | 32 038 | 115 734 | 186 569 | 833 952 | 549 679 |
| **Leasingverbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Leasingverbindlichkeiten | 9 673 | 31 636 | 39 | 78 | 352 | 1 743 | 29 424 |
| **Total** | **1 652 656** | **1 782 777** | **35 779** | **145 280** | **186 921** | **835 695** | **579 103** |

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

| TCHF | Buchwert 31.12.2021 | Vertragliche Cashflows | 1 Monat oder weniger | 1 – 3 Monate | 3 – 12 Monate | 1 – 5 Jahre | Mehr als 5 Jahre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[1] | 9 881 | 9 881 | 9 881 | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten[2] | 312 | 312 | 312 | | | | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen[3] | 28 467 | 28 467 | | 28 467 | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 1 785 258 | 1 871 867 | 40 072 | 202 134 | 227 297 | 791 702 | 610 662 |
| **Leasingverbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Leasingverbindlichkeiten | 2 078 | 3 034 | 31 | 61 | 261 | 896 | 1 785 |
| **Derivative Finanzverbindlichkeiten** | | | | | | | |
| Zinssatz-Swaps | 21 781 | 24 280 | 0 | 606 | 1 802 | 7 957 | 13 914 |
| **Total** | **1 847 778** | **1 937 842** | **50 296** | **231 269** | **229 361** | **800 555** | **626 362** |

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

### Marktrisiken

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

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

### Währungsrisiko

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

### Zinsänderungsrisiko

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

Nachfolgend findet sich eine Beschreibung der zinstragenden Finanzinstrumente sowie Sensitivitätsanalysen bezüglich der beiden Komponenten des Zinsänderungsrisikos. Die flüssigen Mittel des Konzerns werden zur Reduktion von variablen Hypotheken eingesetzt oder kurzfristig angelegt.
Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen Anleihensobligationen, Kredite zur Finanzierung von Anlageliegenschaften und Promotionen. Bei Anlageliegenschaften wird dem Zinsrisiko in der Regel durch den Abschluss langjähriger Festzinshypotheken Rechnung getragen. Es werden nach Bedarf auch derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung eingesetzt. Bei Anwendung von Cashflow-Hedge-Accounting bestimmt Mobimo die Existenz der wirtschaftlichen Beziehung zwischen dem derivativen Finanzinstrument und dem abgesicherten Grundgeschäft, basierend auf den zugrunde liegenden Konditionen (Referenzzinssatz, Laufzeit, Fälligkeit, Zinsanpassungstermine sowie Nominalbetrag). Mobimo wendet jeweils eine Sicherungsquote von 1:1 an.

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

### Fair-Value-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

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

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

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das sonstige Ergebnis (ohne Berücksichtigung des darauf entfallenden Steuereffekts) durch die Fair-Value-Änderung der als Hedge Accounting eingestufen Swaps um CHF 12,2 Mio. (Vorjahr 15,8 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das sonstige Ergebnis in ähnlichem Umfang verringert. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

### Cashflow-Sensitivitätsanalyse für variabel verzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo ist bei den variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten dem zinsbedingten Cashflow-Risiko ausgesetzt. In der Regel werden diese Finanzverbindlichkeiten zum 3-Monats-SARON inklusive Marge verzinst. Per Stichtag waren sämtliche variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 100,0 Mio. (Vorjahr CHF 100,0 Mio.) durch Zinssatz-Swaps abgesichert. Eine Veränderung des Zinssatzes resultiert somit in einer Veränderung der Fair Values der Zinssatz-Swaps (siehe Erläuterung 11).

### Fair Values

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

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

| 31. Dezember 2022 | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
|---|---|---|---|
| Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet) | 0 | 0 | 2 654 |
| Derivative Finanzinstrumente (Aktiven) | 0 | 5 281 | 0 |

| 31. Dezember 2021 | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
|---|---|---|---|
| Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet) | 0 | 0 | 2 618 |
| Derivative Finanzinstrumente (Passiven) | 0 | 21 781 | 0 |

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

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

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

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

| TCHF | Buchwert 31.12.2022 | Fair Value 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2021 | Fair Value 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| Hypotheken (Stufe 2) | 660 793 | 639 654 | 716 559 | 746 524 |
| Anleihen (Stufe 1/2) | 949 021 | 890 181 | 1 068 699 | 1 079 491 |
| **Total** | **1 609 814** | **1 529 835** | **1 785 258** | **1 826 014** |

Bei den festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread zwischen 50 und 123 Basispunkten je nach Laufzeit (Vorjahr zwischen 56 und 127 Basispunkten). Die per 31. Dezember 2022 verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 2,09% und 3,38% (Vorjahr zwischen 0,25% und 1,52%). Der Fair Value der Anleihen entspricht dem Börsenschlusskurs per Bilanzstichtag.

### Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

| TCHF | Buchwert 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2021 |
|---|---|---|
| **Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte** | | |
| Flüssige Mittel | 24 659 | 24 629 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5 235 | 3 634 |
| Sonstige Forderungen[1] | 162 | 11 374 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung[2] | 1 808 | 1 845 |
| **Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte** | **31 864** | **41 482** |
| **Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte** | | |
| Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen) | 2 654 | 2 618 |
| **Zu Absicherungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte** | | |
| Derivative Finanzinstrumente | 5 281 | 0 |
| **Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten** | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[3] | 3 362 | 9 881 |
| Sonstige Verbindlichkeiten[4] | 340 | 312 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen[5] | 29 467 | 28 467 |
| Finanzverbindlichkeiten | 1 609 814 | 1 785 258 |
| Leasingverbindlichkeiten | 9 673 | 2 078 |
| **Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten** | **1 652 656** | **1 825 997** |
| **Zu Absicherungszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten** | | |
| Derivative Finanzinstrumente | 0 | 21 781 |

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

### Kapitalmanagement

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

Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die massgebenden Kennzahlen sind die Eigenkapitalquote und der Zinsdeckungsfaktor. Sie wurden während der Berichtsperiode eingehalten.

Die für das Kapitalmanagement relevanten Kennzahlen sind per Bilanzstichtag wie folgt:

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Eigenkapital | 1 904 770 | 1 654 004 |
| Bilanzsumme | 3 855 478 | 3 770 452 |
| **Eigenkapitalquote** | **49,4%** | **43,9%** |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 318 089 | 455 542 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 1 291 725 | 1 329 717 |
| Flüssige Mittel | –24 659 | –24 629 |
| **Nettofinanzschulden** | **1 585 155** | **1 760 629** |
| Eigenkapital | 1 904 770 | 1 654 004 |
| **Net Gearing** | **83,2%** | **106,4%** |

# Personal

## 16. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Gehälter | –18 927 | –18 981 |
| Erfolgsbeteiligungen (Geschäftsleitung/Mitarbeitende) | –4 179 | –4 198 |
| Sozialversicherungen | –2 276 | –2 260 |
| Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne | –1 803 | –1 406 |
| Entschädigung Verwaltungsrat | –972 | –925 |
| Externe Weiterbildungskosten | –272 | –219 |
| Sonstiger Personalaufwand | –1 893 | –1 770 |
| **Total Personalaufwand** | **–30 322** | **–29 760** |
| Personalbestand 31. Dezember (Vollzeitstellen) | 160,0 | 162,0 |
| Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen) | 159,9 | 162,0 |

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

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

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Verwaltungsräte/Geschäftsleitung** | **–5 912** | **–5 545** |
| Davon entfallen auf | | |
| › Gehälter | –4 075 | –3 751 |
| › aktienbasierte Vergütungen | –1 177 | –1 188 |
| › Sozialleistungen | –661 | –606 |

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

## 17. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

**Rechnungslegungsgrundsätze**

Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden jährlich für jeden Plan ermittelt, indem der Barwert der erwarteten Ansprüche (Defined Benefit Obligation) nach der Projected Unit Credit Method ermittelt wird. Der für die Berechnung verwendete Diskontzinssatz basiert auf dem Zinssatz erstklassiger Industrieanleihen mit annähernd gleichen Laufzeiten wie die Verpflichtungen. Davon wird der Marktwert der Planaktiven abgezogen. Die Vorsorgekosten, die erfolgswirksam erfasst werden, umfassen den laufenden Dienstzeitaufwand, den nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand, Gewinne und Verluste aus Planabgeltungen und den Nettozinsaufwand. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen sind Bestandteil des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands. Der Nettozinsaufwand entspricht dem Betrag, der sich ergibt, wenn man den Diskontsatz mit der Nettovorsorgeverpflichtung zu Beginn des Geschäftsjahres multipliziert. Neubewertungen, die versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aufgrund von Annahmeänderungen und Erfahrungsabweichungen sowie den Vermögensertrag abzüglich der Beträge umfassen, die im Nettozinsaufwand enthalten sind, werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Alle Mitarbeitenden von Mobimo arbeiten in der Schweiz. Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz werden durch das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) geregelt. Mobimo hat sich daher für die obligatorische (gesetzliches Minimum) und überobligatorische Personalvorsorge gemäss BVG Sammelstiftungen angeschlossen, die als unabhängige rechtliche Einheiten organisiert sind. Planteilnehmer sind gegen die wirtschaftlichen Auswirkungen von Alter, Invalidität und Tod versichert. Bei der überobligatorischen beruflichen Vorsorge sind die Risiken Tod und Invalidität vollständig rückversichert. Die verschiedenen Leistungen sind in einem Reglement festgelegt, wobei das BVG Mindestleistungen vorschreibt. Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung werden von Arbeitgebern und Arbeitnehmern beglichen. Im Fall einer Unterdeckung können verschiedene Massnahmen beschlossen werden (z.B. Anpassung der Pensionszusage durch Veränderung der Umwandlungssätze oder Erhöhung der laufenden Beiträge).

Das BVG regelt, wie Arbeitnehmer und Arbeitgeber allfällige Sanierungsmassnahmen gemeinsam tragen. Weil Mobimo somit zu Sanierungsleistungen verpflichtet werden kann, qualifizieren die Pläne der Personalvorsorge nach IAS 19 als leistungsorientierte Pläne.

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 2022 | Barwert Vorsorgeverpflichtungen 2022 | Nettovermögen/-verbindlichkeit vor Aktivierungsobergrenze 2022 | Aktivierungsobergrenze 2022 | Nettovermögen/-verbindlichkeit nach Aktivierungsobergrenze 2022 | Planvermögen zu Marktwerten 2021 | Barwert Vorsorgeverpflichtungen 2021 | Nettoverbindlichkeit 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bestand 1. Januar** | **45 043** | **–46 310** | **–1 267** | **0** | **–1 267** | **38 657** | **–47 652** | **–8 995** |
| Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers | | –1 886 | –1 886 | | –1 886 | | –2 520 | –2 520 |
| Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand | | –7 | –7 | | –7 | | 1 121 | 1 121 |
| Zinsertrag/Zinsaufwand | 148 | –147 | 0 | 0 | 0 | 39 | –47 | –8 |
| **Total Nettovorsorgeaufwand in der Erfolgsrechnung** | **148** | **–2 040** | **–1 893** | | **–1 893** | **39** | **–1 445** | **–1 406** |
| Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag) | –3 990 | | –3 990 | | –3 990 | 2 623 | | 2 623 |
| Versicherungsmathematisches Ergebnis | | | | | | | | |
| › Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen | | 7 804 | 7 804 | | 7 804 | | 1 458 | 1 458 |
| › Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen | | 0 | 0 | | 0 | | 2 935 | 2 935 |
| › Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen | | –1 562 | –1 562 | | –1 562 | | 386 | 386 |
| Veränderung der Aktivierungsobergrenze (exkl. Zinsertrag) | | | 0 | –855 | –855 | | | |
| **Total Neubewertung Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis (OCI)** | **–3 990** | **6 242** | **2 252** | **–855** | **1 397** | **2 623** | **4 779** | **7 402** |
| Arbeitgeberbeiträge | 1 763 | | 1 763 | | 1 763 | 1 733 | | 1 733 |
| Arbeitnehmerbeiträge | 1 489 | –1 489 | 0 | | 0 | 1 443 | –1 443 | 0 |
| Ein-/ausbezahlte Leistungen | –2 195 | 2 195 | 0 | | 0 | 548 | –548 | 0 |
| **Bestand 31. Dezember** | **42 258** | **–41 403** | **855** | **–855** | **0** | **45 043** | **–46 310** | **–1 267** |

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

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Abnahme um CHF 7,8 Mio.) im Berichtsjahr erklärt sich hauptsächlich durch die Erhöhung des Diskontsatzes von 0,35% auf 2,30%. Im Vorjahr resultierte aufgrund der Erhöhung des Diskontsatzes von 0,10% auf 0,35% eine Abnahme von CHF 1,5 Mio.

Im Vorjahr resultierte der Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen (Abnahme von CHF 2,9 Mio.) hauptsächlich aufgrund der Aktualisierung der technischen Grundlagen. So sind für die Ermittlung der bestehenden Vorsorgeverpflichtungen erstmalig die Generationentafeln BVG 2020 zur Anwendung gelangt, während zuvor die Generationentafeln BVG 2015 verwendet wurden.

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2023 betragen CHF 1,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,7 Mio.).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

| Anlagekategorien | Planaktiven 31.12.2022 in % | Marktwerte 31.12.2022 in TCHF | Planaktiven 31.12.2021 in % | Marktwerte 31.12.2021 in TCHF |
|---|---|---|---|---|
| Flüssige Mittel | 2% | 675 | 1% | 562 |
| Aktien (kotiert) | 31% | 13 033 | 29% | 12 883 |
| Obligationen (kotiert) | 41% | 17 143 | 41% | 18 449 |
| Immobilien | 18% | 7 655 | 18% | 7 985 |
| Alternative Anlagen | 9% | 3 751 | 11% | 5 165 |
| **Total** | **100%** | **42 258** | **100%** | **45 043** |

Im Planvermögen per 31. Dezember 2022 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Annahmen für den in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand: | | |
| Diskontsatz | 0,35% | 0,10% |
| Erwartete künftige Salärsteigerungen | 1,25% | 1,25% |
| Erwartete künftige Rentenerhöhungen | 0,00% | 0,00% |
| Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren für heute 45 Jahre alte aktiv Versicherte | | |
| › Mann | 23,5 | 23,3 |
| › Frau | 25,6 | 25,0 |
| Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren | | |
| › Mann | 21,8 | 21,7 |
| › Frau | 23,6 | 23,5 |

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Annahmen für die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen: | | |
| Diskontsatz | 2,30% | 0,35% |
| Erwartete künftige Salärsteigerungen | 1,95% | 1,25% |
| Erwartete künftige Rentenerhöhungen | 0,00% | 0,00% |

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

| | 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2022 |
|---|---|---|---|
| Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten: | Diskontsatz | Salärsteigerungen | Rentenerhöhungen |
| Anstieg | –1,9% | 0,3% | 0,6% |
| Senkung | 2,0% | –0,4% | 0,0% |

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

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Leistungszahlungen der Pensionskasse erwartet:

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Bis zu einem Jahr | 2 422 | 2 067 |
| Bis 5 Jahre | 9 466 | 8 171 |
| Mehr als 5 Jahre | 29 515 | 36 072 |
| **Total** | **41 403** | **46 310** |

Die Duration der Vorsorgeverpflichtungen per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 14,2 Jahre (Vorjahr 20,5 Jahre).

## 18. Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

**Rechnungslegungsgrundsätze**
Aktienbasierte Vergütungen sind Transaktionen, bei denen die Mobimo-Gruppe Güter oder Dienstleistungen gegen die Abgabe von Eigenkapitalinstrumenten wie Aktien oder Optionen erhält. Derzeit bestehen Entschädigungsregelungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung, bei denen die Entschädigung teilweise in Form von Aktien erfolgt. Beide Programme sind als aktienbasierte Vergütungen einzustufen. Die Kosten für aktienbasierte Vergütungen werden über den Leistungszeitraum verteilt erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst. Die entsprechende Gegenbuchung erfolgt im Eigenkapital. Der Leistungszeitraum ist die Periode, während der ein uneingeschränkter Anspruch auf die gewährten Aktien oder Optionen erworben wird. Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert der Eigenkapitalinstrumente per Gewährungszeitpunkt. Dies ist der Zeitpunkt, zu dem beide Parteien dem Plan für die aktienbasierte Vergütung zugestimmt und ein gemeinsames Verständnis über die Bedingungen des Plans erlangt haben.

### Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat erhält eine fixe Entschädigung, die modulartig aufgebaut ist. Die Module entsprechen den einzelnen Tätigkeiten im Verwaltungsrat, wodurch eine aufwand- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt wird. Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 beschlossen, dass 25% der Vergütung in Form von Aktien ausgerichtet werden. Für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Die Zuteilung aller Aktien erfolgt einmal jährlich per 31. März. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Die Sperrfrist beträgt drei Jahre. Die Aktien sind während der Sperrfrist in einem Depot beim Aktienregister zu führen. Das Ausscheiden eines Verwaltungsrats aus dem Gremium hat weder einen Einfluss auf die Sperrfrist noch auf den Besitz der Aktien. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 Vergütungen in der Höhe von CHF 0,8 Mio. in bar (Vorjahr CHF 0,7 Mio.) und CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) in Form von Aktien (699 Stück, Vorjahr 715 Stück) ausgerichtet.

### Geschäftsleitung

Gemäss Vergütungsreglement ist die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung zu 65% vom Erreichen bestimmter quantitativer Ziele durch die Gesellschaft und zu 35% vom Erreichen von qualitativen Leistungszielen abhängig. Die erfolgsorientierte Vergütung ist gemäss dem Vergütungsreglement auf maximal 100% des fixen Bruttolohns begrenzt.

Die Eigenkapitalrendite exklusive des marktbedingten Neubewertungserfolgs ist die massgebende Kennzahl zur Berechnung der quantitativen Zielerreichung. Der Anspruch auf eine Vergütung aus quantitativer Zielerreichung entsteht ab einer Eigenkapitalrendite ohne marktbedingten Neubewertungserfolg von über 4,0%. Der Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften wird bei der Berechnung der massgebenden Eigenkapitalrendite nicht berücksichtigt. Dafür werden der Netto-Neubewertungserfolg der Entwicklungen für das eigene Portfolio sowie der operative Netto-Neubewertungserfolg auf den Anlageliegenschaften in Bau angerechnet.

Bei Erreichen einer Eigenkapitalrendite von über 4% steigt der Anspruch der Geschäftsleitungsmitglieder in der vom Verwaltungsrat definierten Bandbreite bis zu einer Eigenkapitalrendite von 6% linear an. Der Verwaltungsrat kann von den vereinbarten Werten abweichen, wenn den Aktionären nicht mindestens eine Ausschüttung in der Höhe des Vorjahres ausbezahlt werden kann.

Die erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils im Folgejahr bis spätestens vor der Generalversammlung ausbezahlt. 50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Der Wert der Aktien entspricht dem Börsenkurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Die Aktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt. Weitere Informationen zum geltenden Modell der Erfolgsbeteiligung befinden sich im Vergütungsbericht auf Seite 43.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 4 112 Aktien (Vorjahr 3 217 Aktien) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2022 von CHF 236.00 (Vorjahr CHF 305.50) pro Aktie.

### Optionsprogramm

Es existieren keine ausstehenden Optionen.

# Ertragssteuern

**Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten**

Die Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegen in verschiedenen Kantonen, in denen die Besteuerung dieser Gewinne nicht mit der ordentlichen Gewinnsteuer erfolgt, einer speziellen Grundstückgewinnsteuer. Die Höhe der massgebenden Steuersätze hängt dabei von der Haltedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren.
Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft individuell eine 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 2023 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit um CHF 15,8 Mio. (Vorjahr CHF 12,4 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 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Total Aufwand für laufende Steuern** | **–10 733** | **–16 765** |
| **Latente Steuern** | | |
| Veränderung latente Steuern | –23 285 | –15 083 |
| Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten | 2 452 | –161 |
| **Total Aufwand für latente Steuern** | **–20 833** | **–15 244** |
| **Total Aufwand für Ertragssteuern** | **–31 566** | **–32 009** |

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

Im Berichtsjahr wurden für diverse in den Geschäftsjahren 2011 bis 2018 innerhalb des Kantons Zürich veräusserten Objekte die zu leistenden Grundstückgewinnsteuern von den zuständigen Steuerbehörden definitiv veranlagt. Infolgedessen konnten insgesamt überschüssige Steuerrückstellungen aus den Vorjahren in der Höhe von CHF 3,0 Mio. aufgelöst werden.

Infolge einer im Mai 2022 angenommenen Abstimmungsvorlage werden im Kanton Aargau die kantonalen Steuersätze in den kommenden Jahren schrittweise gesenkt. Aufgrund dessen reduzierten sich die latenten Steuerverpflichtungen auf den Anlageliegenschaften um CHF 2,7 Mio., was im Berichtsjahr zu einer Minderung des latenten Steueraufwandes führte.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

| | Einheit | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Konzernergebnis vor Steuern | TCHF | 166 874 | 171 388 |
| Anwendbarer Steuersatz | % | 19,5 | 19,5 |
| Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz | TCHF | –32 540 | –33 421 |
| Steuerlich nicht wirksame Aufwände/Erträge | TCHF | 349 | –269 |
| Auflösung/Bildung Steuern für Vorjahre | TCHF | 3 005 | –29 |
| Nichtansatz von Verlustvorträgen | TCHF | –16 | –17 |
| Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind | TCHF | –4 815 | 1 888 |
| Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten | TCHF | 2 452 | –161 |
| **Total Steuern** | TCHF | **–31 566** | **–32 009** |

Beim anwendbaren Steuersatz des Berichtsjahres handelt es sich um einen Mischsatz. Dieser berücksichtigt, dass bei Gewinnen, die der Kantons- und Gemeindesteuer unterliegen, derzeit im Schnitt ein Satz von 16% (inkl. direkter Bundessteuer) massgebend ist, während Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit Steuersätzen von bis zu 35% besteuert werden.

### Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

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

| TCHF | Aktiven 31.12.2022 | Passiven 31.12.2022 | Aktiven 31.12.2021 | Passiven 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| Anlageliegenschaften | | 243 516 | | 223 708 |
| Personalvorsorgeverbindlichkeiten | 0 | | 223 | |
| Sonstige Positionen | 8 175 | 13 887 | 7 231 | 7 348 |
| **Latente Steuern auf temporären Differenzen** | **8 175** | **257 403** | **7 454** | **231 056** |
| Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen | 1 635 | | 1 349 | |
| **Total latente Steuern** | **9 810** | **257 403** | **8 803** | **231 056** |
| Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten | –7 969 | –7 969 | –7 017 | –7 017 |
| **Latente Steuerguthaben/ -verbindlichkeiten** | **1 840** | **249 434** | **1 786** | **224 039** |

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

Im Berichtsjahr wurde ein zusätzlicher steuerlicher Nutzen im Betrag von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr 1,3 Mio.) für Verluste in der Höhe von CHF 1,7 Mio. (Vorjahr 7,7 Mio.) aktiviert. Insgesamt besteht somit per Bilanzstichtag ein steuerlicher Nutzen von CHF 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 1,3 Mio.) für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von CHF 9,0 Mio. (Vorjahr CHF 7,7 Mio.).

Im Umfang von CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) bestehen zudem Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern im Umfang von CHF 0,07 Mio. (Vorjahr CHF 0,05 Mio.) gebildet wurden, weil zum aktuellen Zeitpunkt unklar ist, ob diese Verlustvorträge innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von sieben Jahren mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

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

Die Nettoveränderung der latenten Steuerpositionen von CHF 25,3 Mio. (von CHF 222,3 Mio. auf CHF 247,6 Mio.) resultierte aus der erfolgswirksamen Erfassung eines Aufwandes von CHF 20,8 Mio. und der Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 4,5 Mio., die zu einer Zunahme führten.

Im Vorjahr resultierte eine Nettoveränderung von CHF 17,1 Mio. von CHF 205,1 Mio. auf CHF 222,3 Mio. Die Veränderung der Position resultierte insbesondere aus einer erfolgswirksamen Erfassung eines Aufwandes von CHF 15,2 Mio. und einer Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 3,0 Mio., die zu einer Zunahme führten.

# Übrige Erläuterungen

## 20. Betriebsaufwand

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

Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Materialaufwand und Dienstleistungsaufwand Mobimo FM Service AG | 877 | 664 |
| Kaufabklärungs- und Projektplanungskosten | 194 | 877 |
| Aufwendungen für Büroräumlichkeiten (inkl. Heiz- und Nebenkosten) | 271 | 272 |
| IT-Aufwand | 4 008 | 3 209 |
| Kapital- und Minimalsteuern | 445 | 435 |
| Nicht rückforderbare Vorsteuern | 411 | 404 |
| Übriger Betriebsaufwand | 2 477 | 2 093 |
| **Total Betriebsaufwand** | **8 683** | **7 955** |

Der im Betriebsaufwand enthaltene Material- und Dienstleistungsaufwand der Mobimo FM Service AG wird an die Kunden weiterverrechnet und steht in direkter Relation zu deren in den sonstigen Erlösen ausgewiesenen Umsätzen.

Bei den Projektplanungskosten 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.

Im IT-Aufwand sind Aufwendungen für IT-Support, Lizenzgebühren und Digitalisierungsprojekte enthalten. Im Berichtsjahr wurden mehrere ältere Softwarelösungen durch neue, Cloud-basierte Lösungen ersetzt. Die Konfigurations- und Anpassungskosten dieser neuen, Cloud-basierten Softwarelösungen (SaaS) wurden direkt im Betriebsaufwand erfasst.

## 21. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten | 0 | 173 |
| Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) | 2 764 | 300 |
| Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten | 3 277 | 6 162 |
| Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen | 7 | 3 |
| Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten | –813 | –3 003 |
| **Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** | **5 235** | **3 634** |

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

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage | 4 861 | 2 870 |
| Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage | 321 | 382 |
| Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage | 53 | 382 |
| **Total** | **5 235** | **3 634** |

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

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Wertberichtigungen** | | |
| Bestand 1. Januar | 3 003 | 1 375 |
| Veränderung Wertberichtigungen | –2 190 | 1 628 |
| **Bestand 31. Dezember** | **813** | **3 003** |

## 22. Sachanlagen

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

Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer beträgt für:

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

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

Nutzungsrechte an Sachanlagen werden zum Vertragsbeginn in der Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt und um allfällige bereits geleistete Leasingzahlungen, anfängliche direkte Kosten und Leasinganreize angepasst.
In der Folge unterliegen die Nutzungsrechte ordentlichen Abschreibungen.
Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Büroräumlichkeiten sowie Park- bzw. Garagenplätzen werden in der Kategorie Selbst genutzte Liegenschaften ausgewiesen. Demgegenüber werden Nutzungsrechte an gemieteten Kopiergeräten unter der Kategorie Übrige Sachanlagen gezeigt.

| TCHF | Selbst genutzte Liegenschaften | Übrige Sachanlagen | 2022 Total |
|---|---|---|---|
| **Kumulierte Anschaffungswerte** | | | |
| Bestand 1. Januar | 24 374 | 11 559 | 35 933 |
| Zugänge | 82 | 512 | 594 |
| Abgänge | 0 | –159 | –159 |
| **Bestand 31. Dezember** | **24 456** | **11 913** | **36 369** |
| **Kumulierte Abschreibungen** | | | |
| Bestand 1. Januar | –12 100 | –6 206 | –18 306 |
| Abschreibungen | –1 086 | –703 | –1 789 |
| Abgänge | 0 | 132 | 132 |
| **Bestand 31. Dezember** | **–13 186** | **–6 777** | **–19 963** |
| **Nettobuchwert 31. Dezember** | **11 270** | **5 136** | **16 406** |
| Davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten | 1 248 | 0 | 1 248 |
| **Nettobuchwert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember** | **10 023** | **5 136** | **15 158** |

In der Kategorie Selbst genutzte 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 sind Mieterausbauten für die Selbstnutzung (Nettobuchwert CHF 0,5 Mio.) in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht. In der Kategorie Übrige Sachanlagen werden die Anergieanlage in Kriens, die Wärme und Kälte an Mieter und Dritte des Quartiers Mattenhof in Kriens liefert, sowie Computer-Hardware, Mobilien und Fahrzeuge ausgewiesen.

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

## 23. Immaterielle Anlagen

**Rechnungslegungsgrundsätze**
In den immateriellen Anlagen führt Mobimo die Kategorien Kaufrechte/Bauprojekte sowie Software. Bei Kaufrechten erwirbt Mobimo mittels Zahlung das Recht auf den Erwerb eines Grundstücks. Als Bauprojekte werden Entwicklungsleistungen Dritter und eigene Leistungen für Projekte des Anlagevermögens erfasst, bei denen zwar eine vertragliche Grundlage betreffend den Erwerb der Grundstücke besteht, das Grundstück aber noch nicht in das 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 | 2022 Total |
|---|---|---|---|
| **Kumulierte Anschaffungswerte** | | | |
| Bestand 1. Januar | 5 743 | 8 777 | 14 520 |
| Zugänge | 155 | 198 | 353 |
| Abgänge | 0 | –160 | –160 |
| **Bestand 31. Dezember** | **5 897** | **8 815** | **14 712** |
| **Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen** | | | |
| Bestand 1. Januar | –3 093 | –5 774 | –8 867 |
| Amortisationen | 0 | –1 203 | –1 203 |
| Abgänge | 0 | 160 | 160 |
| **Bestand 31. Dezember** | **–3 093** | **–6 816** | **–9 909** |
| **Nettobuchwert 31. Dezember** | **2 805** | **1 999** | **4 803** |

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

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

## 24. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

**Rechnungslegungsgrundsätze**
Beteiligungen zwischen 20% und 50%, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt, die sie hingegen nicht kontrolliert, sowie Anteile an Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) werden nach der Equity-Methode erfasst und in der Bilanz separat bilanziert. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der Marktwert der anteiligen Nettoaktiven ermittelt und gemeinsam mit einem allfälligen Goodwill in der Position Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures bilanziert. In den nachfolgenden Berichtsperioden wird dieser Wert um den Anteil von Mobimo am zusätzlichen Kapital und erwirtschafteten Ergebnis sowie um allfällige Dividenden angepasst.

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Parking du Centre-Flon SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%) | 20 619 | 20 087 |
| Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%) | 9 506 | 8 752 |
| **Total** | **30 125** | **28 839** |

## Beteiligungen an Joint Ventures

### Parking du Centre-Flon SA

Die Parking du Centre-Flon SA ist eine 50%-Beteiligung von Mobimo. Parking du Centre-Flon SA ist als Joint Venture unter gemeinschaftlicher Führung mit der Indigo Group S.A.S., einem Unternehmen im Bereich urbane Mobilität und Parklösungen, eine Betriebsgesellschaft für Parkhäuser in Lausanne. Die Gesellschaft ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert, weshalb Mobimo einen anteiligen Anspruch auf das Nettovermögen der Gesellschaft besitzt. Der Anteil an Parking du Centre-Flon SA wird bei Mobimo nach der Equity-Methode bilanziert.

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

| | Einheit | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Umsatz | TCHF | 8 172 | 6 802 |
| Abschreibungen | TCHF | –1 140 | –1 080 |
| Finanzertrag | TCHF | 0 | 1 |
| Finanzaufwand | TCHF | –129 | –135 |
| Steueraufwand | TCHF | –681 | –470 |
| Gewinn | TCHF | 4 264 | 2 940 |
| Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung | TCHF | 1 600 | 1 100 |

| | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| Kurzfristige Aktiven | TCHF | 4 943 | 3 308 |
| Langfristige Aktiven | TCHF | 47 512 | 48 448 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | TCHF | 2 168 | 2 291 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | TCHF | 9 048 | 9 292 |
| In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten: | | | |
| Flüssige Mittel | TCHF | 3 472 | 1 157 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (exkl. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstiger Verbindlichkeiten oder Rückstellungen) | TCHF | 200 | 200 |
| Finanzverbindlichkeiten | TCHF | 5 700 | 5 900 |
| Eigenkapital | TCHF | 41 238 | 40 173 |
| Beteiligungsquote | % | 50 | 50 |
| **Wert der Beteiligung** | **TCHF** | **20 619** | **20 087** |

## Beteiligung an assoziierten Gesellschaften

### Flonplex SA

Flonplex SA ist eine Kinobetriebsgesellschaft in Lausanne, die mehrheitlich durch die Pathé Schweiz AG, eine Kinobetreibergesellschaft, gehalten wird, während Mobimo eine Beteiligung von 40% hält. Die Gesellschaft ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert, weshalb Mobimo einen anteiligen Anspruch auf das Nettovermögen der Gesellschaft hat. Der Anteil an Flonplex SA wird bei Mobimo nach der Equity-Methode bilanziert.

Die folgenden Werte zeigen die finanziellen Eckdaten von Flonplex SA, die an die Grundsätze der Konzernrechnung von Mobimo angepasst sind.

| | Einheit | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Umsatz | TCHF | 8 935 | 5 821 |
| Gewinn | TCHF | 1 885 | 514 |
| Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung | TCHF | 0 | 0 |

| | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| Kurzfristige Aktiven | TCHF | 6 553 | 4 169 |
| Langfristige Aktiven | TCHF | 20 824 | 21 656 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | TCHF | 1 675 | 2 079 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | TCHF | 1 938 | 1 866 |
| Eigenkapital | TCHF | 23 765 | 21 881 |
| Beteiligungsquote | % | 40 | 40 |
| **Wert der Beteiligung** | **TCHF** | **9 506** | **8 752** |

## 25. Finanzanlagen

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

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Nicht konsolidierte Beteiligungen | 2 654 | 2 618 |
| **Langfristige Finanzanlagen** | **2 654** | **2 618** |
| **Total** | **2 654** | **2 618** |

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

Die Finanzanlagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Bestand 1. Januar** | **2 618** | **42 482** |
| Abgänge | 0 | –40 000 |
| Verkehrswertanpassung | 36 | 136 |
| **Bestand 31. Dezember** | **2 654** | **2 618** |

## 26. Passive Rechnungsabgrenzung

| TCHF | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|
| Abgrenzungen Baufortschritt | 11 528 | 10 183 |
| Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen | 28 240 | 26 234 |
| Abgrenzungen Zinsen | 3 374 | 3 349 |
| Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende | 1 115 | 982 |
| Sonstige Posten | 8 759 | 10 990 |
| **Total passive Rechnungsabgrenzung** | **53 015** | **51 737** |

# Weitere finanzielle Informationen

## 27. Nahestehende Personen

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

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

In der Erfolgsrechnung von Mobimo sind neben dem anteiligen Ergebnis folgende Positionen mit dem Joint Venture Parking du Centre-Flon SA (siehe Erläuterung 24) enthalten:

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ertrag aus Vermietung Liegenschaften | 584 | 445 |
| Sonstige Erlöse für erbrachte Dienstleistungen | 101 | 96 |
| Betriebsaufwand (Mietaufwand für Parkplätze) | –33 | –36 |
| **Total** | **653** | **505** |

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

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ertrag aus Vermietung Liegenschaften | 210 | 210 |
| Sonstige Erlöse für erbrachte Dienstleistungen | 28 | 19 |
| **Total** | **238** | **229** |

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

## 28. Gewinn je Aktie

**Rechnungslegungsgrundsätze**
Der Gewinn je Aktie (Earnings per Share) berechnet sich aus dem den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbaren Konzernergebnis, geteilt durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode. Der verwässerte Gewinn je Aktie berücksichtigt zusätzlich die Aktien, die durch Optionsrechte oder Wandelrechte geschaffen werden können.

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Herleitung des Gewinns je Aktie** | | |
| Anzahl ausstehender Aktien 1. Januar | 6 674 544 | 6 672 255 |
| + Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt) | 435 883 | 0 |
| + Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien und aus aktienbasierter Vergütung | 2 056 | 3 053 |
| = Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien | 7 112 482 | 6 675 309 |
| = Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie | 7 112 482 | 6 675 309 |
| | | |
| Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) | 135 308 | 139 379 |
| ./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) | –44 336 | –53 350 |
| + Zurechenbare latente Steuern in TCHF | 11 361 | 10 270 |
| = Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF | 102 332 | 96 298 |
| | | |
| Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) | 135 308 | 139 379 |
| | | |
| EBITDA exkl. Neubewertung in TCHF | 140 147 | 144 968 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung in TCHF | 137 155 | 141 337 |
| Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung in TCHF | 122 537 | 118 038 |
| Gewinn exkl. Neubewertung in TCHF | 102 332 | 96 298 |
| | | |
| Gewinn je Aktie in CHF | 19.02 | 20.88 |
| Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF | 19.02 | 20.88 |
| Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbarer latenter Steuern) in CHF | 14.39 | 14.43 |
| Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbarer latenter Steuern) in CHF | 14.39 | 14.43 |
| | | |
| **Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie** | | |
| Anzahl ausstehender Aktien 31. Dezember | 7 252 377 | 6 596 379 |
| = Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV | 7 252 377 | 6 596 379 |
| | | |
| Eigenkapital 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) | 1 904 770 | 1 654 004 |
| | | |
| NAV je Aktie in CHF | 262.64 | 250.74 |
| NAV je Aktie verwässert in CHF | 262.64 | 250.74 |

Die im Rahmen der Kapitalerhöhung im April 2022 ausgegebenen Bezugsrechte enthielten eine Bonuskomponente, da der Bezugspreis der neuen Aktien mit CHF 245.00 unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag. Für alle im Geschäftsbericht 2022 dargestellten Perioden wurde dementsprechend in Übereinstimmung mit IAS 33 die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Ermittlung des jeweiligen Gewinns je Aktie um den Effekt der Bonuskomponente der Bezugsrechte rückwirkend angepasst.

## 29. Konsolidierungskreis (Konzerngesellschaften)

**Rechnungslegungsgrundsätze**
In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei denen die Mobimo Holding AG direkt oder indirekt die Kontrolle ausübt. Kontrolle über eine Gesellschaft liegt dann vor, wenn Mobimo schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dieser Gesellschaft ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese Renditen besitzt. Zusätzlich muss Mobimo die Fähigkeit haben, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über die Gesellschaft zu beeinflussen. Im Laufe des Jahres erworbene oder veräusserte Konzerngesellschaften werden vom Zeitpunkt der Übernahme der Kontrolle konsolidiert oder ab dem Zeitpunkt der Abgabe der Kontrolle aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen. Für die vollkonsolidierten Gesellschaften werden die Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100% übernommen.
Alle konzerninternen Transaktionen und Beziehungen sowie Zwischengewinne auf den konzerninternen Transaktionen und Beständen werden eliminiert.
Beteiligungen zwischen 20% und 50%, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt, sowie Anteile an Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) werden nach der Equity-Methode erfasst, siehe Erläuterung 24. Sonstige Beteiligungen werden als Finanzanlagen geführt, siehe Erläuterung 25.

Die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode. Gesellschaften, die Immobilien halten, stellen jedoch häufig keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 dar. Bei einem solchen Erwerb ordnet Mobimo die Erwerbskosten den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage der Fair Values zu. Der Erwerb einer solchen Gesellschaft führt nicht zu einem Goodwill. Nicht beherrschende Anteile werden getrennt vom Eigenkapital des Konzerns ausgewiesen. Änderungen der Beteiligungsquote, die nicht zu einem Verlust der Kontrolle führen, werden als Transaktionen mit Eigenkapitalgebern behandelt. Jede Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis bzw. der erhaltenen Gegenleistung und dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

| Firma | Domizil | Grundkapital in TCHF | Beteiligungsquote in % | Konsolidierungsmethode |
|---|---|---|---|---|
| Mobimo Holding AG | Luzern | 24 690 | | V |
| CC Management SA | Genf | 4 700 | 100,00 | V |
| ERNI Real Estate AG | Freienbach | 100 | 100,00 | V |
| ERNI Liegenschaften AG | Wangen-Brüttisellen | 5 000 | 100,00 | V |
| LO Holding Lausanne-Ouchy SA | Lausanne | 12 000 | 100,00 | V |
| LO Immeubles SA | Lausanne | 2 000 | 100,00 | V |
| Mobimo AG | Küsnacht | 72 000 | 100,00 | V |
| Mobimo FM Service AG | Küsnacht | 100 | 100,00 | V |
| Mobimo Management AG | Küsnacht | 100 | 100,00 | V |
| Mobimo Zürich Nord AG | Küsnacht | 100 | 100,00 | V |
| O4Real SA | Lausanne | 1 000 | 100,00 | V |
| Petit Mont-Riond SA | Lausanne | 50 | 100,00 | V |
| Projektkontor AG | Küsnacht | 500 | 100,00 | V |
| Promisa SA | Lausanne | 100 | 100,00 | V |
| Flonplex SA | Lausanne | 2 000 | 40,00 | E |
| Parking du Centre-Flon SA | Lausanne | 6 000 | 50,00 | E |
| Parking Saint-François SA | Lausanne | 1 150 | 26,52[1] | nicht kons. |

V = Vollkonsolidierung.
E = Equity-Bewertung, weitere Angaben siehe Erläuterung 24.
nicht kons. = nicht konsolidiert, weitere Angaben siehe Erläuterung 25.

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

### Erworbene bzw. veräusserte Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurde weder eine Gesellschaft erworben noch veräussert. Im Vorjahr wurden die ERNI Real Estate AG und die ERNI Liegenschaften AG erworben.

### ERNI Real Estate AG und ERNI Liegenschaften AG

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

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

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

### Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, Küsnacht rückwirkend per 1. Januar 2022 in die Mobimo AG, Küsnacht fusioniert. Im Vorjahr ergaben sich keine Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises.

## 30. Bedeutende Aktionäre

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

| % | 31.12.2022 | 31.12.2021 (angepasst) |
|---|---|---|
| Credit Suisse Funds AG | 7,65 | 7,04 |
| BlackRock, Inc. | 5,01 | 5,30 |
| UBS Fund Management (Switzerland) AG | 3,25 | 3,22 |
| Dimensional Holding Inc. | 3,00 | 3,00 |

## 31. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 3. Februar 2023 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 11. April 2023.

Am 12. Januar 2023 wurde die Wohnliegenschaft Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75 zu einem Preis von CHF 12,5 Mio. verkauft (vgl. Erläuterung 5).

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2022 zur Folge hätten, und keine weiteren Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Detailangaben zum Immobilienportfolio

## Angaben zur Promotion

| Ort, Adresse | Wirtschafts-raum[1] | Projekt-beschrieb[2] | Buchwert in TCHF[3] | Baujahr |
|---|---|---|---|---|
| Arlesheim, Bruggweg 60 | NW | offen | 8 213 | 1904 |
| Dietikon, Schöneggstrasse | ZH | offen | 12 472 | |
| Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19 | BE | offen | 6 544 | |
| Köniz, Hallmatt, Unders Juuch | BE | offen | 8 000 | |
| Köniz, Niederwangen, Papillonallee[4] | BE | 64 STWE | 2 376 | |
| Langenthal, Kühlhausstrasse 8 | BE | offen | 2 520 | |
| Maur, Dorfacherstrasse | ZH | offen | 11 432 | 1959 |
| Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt) | Z | 79 STWE | 17 461 | |
| Oberägeri, Lutisbachweg | Z | 90 STWE | 49 187 | 1904/1917 |
| Uster, Brauereistrasse | ZH | offen | 23 283 | |
| **10 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte** | | | **141 488** | |
| Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43 | ZH | 37 STWE | 6 850 | |
| **1 Immobilie im Bau** | | | **6 850** | |
| Allaman, Chemin des Grangettes 2[5] | W | offen | 24 420 | 1991 |
| Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26[5] | ZH | 52 WE | 17 792 | 1951 |
| Lausanne, Avenue de Beaumont 76[5] | W | 19 STWE | 10 554 | 1938 |
| Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15[5] | W | offen | 28 680 | 1962 |
| Lausanne, Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66[5] | W | offen | 12 192 | 1902/1930 |
| Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 31/33; Zürichstrasse 64/64a[5] | ZH | offen | 41 883 | 1953/2011 |
| **6 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte** | | | **135 521** | |
| **17 Promotionen (Liegenschaften)[4 6]** | | | **283 859** | |

1 BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich. Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 8 bis 9 aufgeführt.
2 STWE: Stockwerkeigentum; WE: Wohneinheiten.
3 Angaben per 31.12.2022.
4 Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.
5 Umwandlungsobjekte.
6 Allaman, Chemin des Grangettes 2 und Köniz, Hallmatt, Unders Juuch sind als Geschäftsliegenschaften (Promotion) eingeteilt, weil mehrheitlich eine geschäftliche Nutzung vorgesehen ist. Die übrigen Promotionen sind als Wohnliegenschaften (Promotion) klassiert (siehe Immobilienportfolio, Seite 8). Die geplante Nutzung der einzelnen Promotionen kann in der Planungsphase ändern und stellt die aktuelle Erwartung dar.

| | Realisations-zeitraum | Projektstand[3] | Verkaufs-volumen in TCHF | Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag)[3] | Erwerbsdatum | Grundstücks-fläche in m² | Kataster der belasteten Standorte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | offen | in Planung | offen | offen | Mai 2019 | 3 855 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Jan 2022 | 4 213 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Nov 2018 | 10 273 | Ja (unbedeutend) |
| | offen | in Planung | offen | offen | Dez 2018 | 21 407 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Sept 2022 | 7 740 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Sept 2015 | 13 080 | Ja (unbedeutend) |
| | offen | in Planung | offen | offen | Dez 2019/Juni 2020 | 5 033 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | 2014/2015 | 15 283 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Okt 2019 | 24 167 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Jan 2021 | 5 335 | Nein |
| | | | | | | **110 386** | |
| | 2022/2024 | Bauprojekt | 70 085 | 26/37 | Feb 2018/Aug 2020 | 5 526 | Nein |
| | | | **70 085** | | | **5 526** | |
| | offen | in Planung | offen | offen | Sept 2015 | 23 213 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Jan 2019 | 4 846 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Feb 2021 | 2 190 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | März 2022 | 1 618 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | März 2021 | 1 406 | Nein |
| | offen | in Planung | offen | offen | Dez 2021 | 11 895 | Ja (unbedeutend) |
| | | | | | | **45 168** | |
| | | | **70 085** | | | **161 080** | |

## Projektbeschreibungen

**Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26**

| | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | In Dübendorf ist der Bau von 52 Wohnungen geplant. Aktuell ist vorgesehen, das Gesamtprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Die Rechtskraft der Baubewilligung ist 2021 erfolgt. Die TU-Submission soll im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden. |
| Vermarktung | Nach Festlegung der Verkaufsstrategie werden die Vermarktungsunterlagen vorbereitet. |

**Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43**

| | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | In Horgen an ruhiger Lage mit grösstenteils Seesicht entstehen 37 Stockwerkeigentumseinheiten in drei Häusern, mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Überbauung wird im Minergie-ECO-Standard und mit einer Fotovoltaikanlage realisiert. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Der Baustart erfolgte im Mai 2022. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2024 geplant. |
| Vermarktung | Per Stichtag waren von den 37 Wohneinheiten 26 beurkundet. |

**Köniz, Niederwangen, Papillonallee**

| | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | In Köniz, Niederwangen sind 64 Wohnungen im Stockwerkeigentum im Baurecht und damit im mittleren Preissegment geplant. Das Projekt umfasst zwei Gebäude mit einer Unterniveaugarage. Die Realisierung erfolgt nach den Anforderungen eines 2000-Watt-Areals und ist als Plus-Energie-Quartier konzipiert. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Die TU-Verhandlungen starten im Januar 2023. Der Baustart soll im zweiten Semester 2023 erfolgen und die Fertigstellung wird Ende 2025 erwartet. |
| Vermarktung | Mit der Vermarktung wird nach erfolgter TU-Vergabe begonnen. |

| **Lausanne, Avenue de Beaumont 76** | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | In einem ruhigen Wohnquartier, nahe des Kantonsspitals Lausanne, sind 19 Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant. Das Projekt ist als Holzbau entwickelt und wird den Minergie-P-ECO Standard erfüllen. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Das Baugesuch wurde eingereicht. Die TU-Angebote werden im Januar 2023 erwartet. Der Baustart soll im zweiten Semester 2023 erfolgen und die Fertigstellung wird Mitte 2025 erwartet. |
| Vermarktung | Mit der Vermarktung wird nach erfolgter TU-Vergabe begonnen. |

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

| **Oberägeri, Lutisbachweg** | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | In Oberägeri sind auf einem Grundstück an bevorzugter Hanglage mit Sicht auf den Ägerisee 90 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum in zehn Häusern geplant. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Die TU-Verhandlungen starten im Januar 2023. Der Baubeginn soll im zweiten Semester 2023 erfolgen und die Fertigstellung wird Anfang 2026 erwartet. |
| Vermarktung | Der Vermarktungsstart erfolgt voraussichtlich im Frühling 2023. |

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

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

| Ort, Adresse | Wirtschafts-raum[1] | Objekt-beschrieb[2] | Marktwert in TCHF | Baujahr | Renovations-jahr | Bruttorendite in %[3] | Soll-Mietertrag in TCHF[4] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102) | NW | GH | 37 100 | 1975 | 2019 | 5,9 | 2 186 |
| Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon) | NW | GH | 24 740 | 2012 | | 4,9 | 1 214 |
| Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29 | ZH | GH/WH | 82 040 | 2014 | | 4,3 | 3 505 |
| Biel, Zentralstrasse 42 | BE | GH | 12 300 | 1949 | 2010 | 3,7 | 450 |
| Brugg, Bahnhofstrasse 11 | NW | GH | 22 820 | 2005 | | 5,5 | 1 261 |
| Cham, Brunnmatt 4/6/8 | Z | GH/H | 31 910 | 2012 | | 6,4 | 2 055 |
| Dübendorf, Sonnentalstrasse 5 | ZH | GH | 28 990 | 1975 | 2000 | 6,2 | 1 802 |
| Freiburg, Avenue de la Gare 13; Avenue de Tivoli 4 | W | GH | 20 870 | 1924 | 2009 | 3,9 | 808 |
| Horgen, Seestrasse 80/82[8] | ZH | GH | 14 210 | 1960/2010/2011 | 2000/2008 | 5,9 | 842 |
| Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen) | ZH | GH | 48 080 | 1956 | 2018 | 6,4 | 3 065 |
| Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2 | O | GH | 6 340 | 2007 | | 5,0 | 318 |
| Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1 | O | GH | 41 430 | 1983/2002 | 2003 | 8,5 | 3 520 |
| Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126 | O | BR | 1 860 | n/a | | 4,3 | 80 |
| Kriens, Am Mattenhof 4, 4a | Z | GH/WH | 36 100 | 2019 | | 5,1 | 1 852 |
| Kriens, Am Mattenhof 8 | Z | GH/WH | 19 090 | 2019 | | 7,2 | 1 369 |
| Kriens, Am Mattenhof 10, Parking | Z | P | 19 560 | 1986 | 2016 | 4,7 | 914 |
| Kriens, Am Mattenhof 12/14 | Z | GH/WH | 73 920 | 2019 | | 5,2 | 3 854 |
| Kriens, Am Mattenhof 16, 16a | Z | GH/H | 42 130 | 2019 | | 5,6 | 2 348 |
| Kriens, Sternmatt 6 | Z | GH | 6 990 | 1986 | 2008 | 7,2 | 503 |
| Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon) | W | GH | 76 030 | 1962 | 2013 | 4,4 | 3 319 |
| Lausanne, Place de la Gare 4 | W | GH | 33 630 | 1961 | 2000 | 4,6 | 1 542 |
| Lausanne, Place de la Gare 10; Chemin de Mornex 3; Rue du Petit-Chêne 36/38[9] | W | GH/WH | 101 860 | 1955/1958 | | 3,7 | 3 790 |
| Lausanne, Place de l'Europe 6 | W | GH/H | 5 720 | 1905 | 2012 | 4,9 | 281 |
| Lausanne, Place de l'Europe 7 | W | GH | 9 350 | 1905 | 2001 | 4,9 | 456 |
| Lausanne, Place de l'Europe 8 | W | GH | 13 010 | 1911 | 1989 | 5,3 | 688 |
| Lausanne, Place de l'Europe 9 | W | GH | 25 810 | 1900 | 2002 | 5,2 | 1 340 |
| Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8 | W | GH | 23 190 | 1904 | 2002 | 5,7 | 1 318 |
| Lausanne, Rue de Genève 7 | W | GH[10] | 37 040 | 1932 | 1992/2011 | 4,5 | 1 671 |
| Lausanne, Rue de Genève 17 | W | GH | 20 440 | 1884 | 2002 | 6,7 | 1 361 |
| Lausanne, Rue de Genève 23 | W | GH | 4 560 | 1915 | 2005 | 6,7 | 304 |
| Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre) | W | BR | 10 400 | n/a | | 5,0 | 519 |
| Lausanne, Rue de la Vigie 3 | W | GH/H | 23 370 | 2019 | | 5,1 | 1 203 |
| Lausanne, Rue de la Vigie 5 | W | GH | 14 960 | 1963 | 1988 | 5,8 | 874 |
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5 | W | GH | 11 260 | 2017 | | 5,4 | 610 |
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6 | W | GH | 9 100 | 1921 | 2009 | 4,3 | 391 |
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10 | W | GH | 9 350 | 1946 | 1998 | 5,7 | 530 |
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12 | W | GH | 3 140 | 1918 | 2004 | 7,7 | 243 |
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16 | W | GH | 6 450 | 1912 | 2007 | 5,4 | 346 |

[1] BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 8 bis 9 aufgeführt.
[2] BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.
[3] Soll-Mietertrag per 31.12.2022 in % vom Marktwert.
[4] Inkl. Baurechtszinsen.

| | Leerstand in %[5] | Total nutzbare Fläche in m² | 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] | Erwerbsdatum | Grundstücksfläche in m² | Kataster der belasteten Standorte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2,7 | 13 298 | 61,7 | 0,0 | 8,0 | 1,4 | 28,9 | 4,3 | AE | März 2004 | 5 675 | Nein |
| | 0,0 | 4 394 | 88,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 11,3 | 0,0 | AE | Juni 2001 | 2 379 | Nein |
| | 0,0 | 10 625 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 93,0 | 7,0 | 0,0 | AE | Aug 2011 | 6 455 | Nein |
| | 0,0 | 2 194 | 83,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 16,1 | 0,0 | AE | Dez 2021 | 487 | Nein |
| | 7,2 | 4 054 | 33,1 | 33,7 | 20,9 | 0,0 | 12,3 | 4,7 | STWE (773/1000) | Juni 2006 | 2 726 | Nein |
| | 4,9 | 9 859 | 0,0 | 19,8 | 0,0 | 0,0 | 80,2 | 3,4 | AE | Juli 2016 | 7 958 | Nein |
| | 3,0 | 9 389 | 16,9 | 0,0 | 73,3 | 0,0 | 9,8 | 1,7 | AE | März/Dez 1999 | 4 269 | Ja (zu überprüfen) |
| | 0,0 | 3 783 | 73,8 | 0,0 | 0,0 | 5,2 | 21,0 | 0,0 | AE | Dez 2021 | 1 322 | Nein |
| | 0,2 | 2 215 | 74,0 | 0,0 | 18,5 | 0,0 | 7,5 | 0,0 | AE | Nov 2005 | 3 483 | Nein |
| | 1,1 | 16 521 | 16,6 | 0,0 | 65,3 | 0,0 | 18,1 | 2,0 | AE | Nov 2005 | 10 542 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 1 348 | 0,0 | 66,5 | 0,0 | 0,0 | 33,5 | 0,0 | AE | April 2007 | 6 993 | Nein |
| | 33,0 | 16 441 | 10,7 | 86,0 | 0,0 | 0,0 | 3,3 | 41,3 | AE | Nov 2006 | 25 529 | Nein |
| | 0,0 | 2 214 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | AE | Nov 2006 | 2 214 | Nein |
| | 15,9 | 7 734 | 52,4 | 12,3 | 0,0 | 32,9 | 2,4 | 18,5 | AE | März 2005/ Feb 2013 | 3 139 | Nein |
| | 54,0 | 4 840 | 53,1 | 11,7 | 0,0 | 29,0 | 6,2 | 64,7 | AE | März 2005/ Feb 2013 | 1 796 | Nein |
| | 0,0 | 129 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | AE | Feb 2004 | 5 073 | Nein |
| | 1,8 | 13 518 | 55,2 | 8,9 | 0,0 | 32,4 | 3,5 | 2,7 | AE | März 2005/ Feb 2013 | 4 799 | Nein |
| | 13,7 | 9 477 | 34,9 | 0,0 | 0,8 | 0,0 | 64,3 | 16,0 | AE | März 2005/ Feb 2013 | 3 683 | Nein |
| | 14,5 | 6 374 | 0,6 | 0,0 | 55,5 | 0,0 | 43,9 | 10,8 | AE | Feb 2004 | 5 678 | Nein |
| | 0,0 | 8 072 | 96,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,7 | 0,0 | AE | Mai 2010 | 12 612 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 4 784 | 63,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 36,4 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 630 | Nein |
| | 1,1 | 14 805 | 64,9 | 18,9 | 0,0 | 8,3 | 7,9 | 2,3 | AE | Dez 2017/ Nov 2020 | 3 341 | Nein |
| | 0,0 | 922 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 519 | Ja (unbedeutend) |
| | 9,0 | 1 476 | 64,8 | 7,8 | 0,0 | 0,0 | 27,4 | 9,3 | AE | Nov 2009 | 550 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 1 677 | 75,6 | 24,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 743 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 3 512 | 49,5 | 4,3 | 0,0 | 0,0 | 46,2 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 502 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 4 720 | 8,5 | 86,5 | 0,0 | 0,0 | 5,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 3 181 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 5 527 | 38,7 | 25,5 | 0,0 | 20,0 | 15,8 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 2 636 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 7 110 | 44,2 | 21,9 | 3,0 | 0,0 | 30,9 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 3 257 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 2 588 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 056 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 6 526 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 6 526 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 4 612 | 0,0 | 0,0 | 15,0 | 0,0 | 85,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 567 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 3 368 | 64,3 | 0,0 | 5,6 | 0,0 | 30,1 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 443 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 2 087 | 20,7 | 39,5 | 0,0 | 0,0 | 39,8 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 386 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 2 188 | 53,2 | 19,7 | 0,0 | 0,0 | 27,1 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 750 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 2 089 | 77,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 22,3 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 116 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 978 | 21,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 78,6 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 466 | Ja (unbedeutend) |
| | 8,3 | 1 113 | 27,0 | 0,0 | 0,0 | 25,2 | 47,8 | 8,0 | AE | Nov 2009 | 763 | Ja (unbedeutend) |

[5] Leerstand per 31.12.2022 in % vom Soll-Mietertrag.
[6] Angaben per 31.12.2022 in % der total nutzbaren Fläche.
[7] AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.
[8] Horgen, Seestrasse 80 und Horgen, Seestrasse 82 wurden zusammengeführt.
[9] Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38 und Lausanne, Chemin de Mornex 3; Rue du Petit-Chêne 36 wurden zusammengeführt.
[10] Anteil Renditeobjekt.

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

| Ort, Adresse | Wirtschafts-raum[1] | Objekt-beschrieb[2] | Marktwert in TCHF | Baujahr | Renovations-jahr | Bruttorendite in %[3] | Soll-Mietertrag in TCHF[4] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24 | W | GH | 46 440 | 2013 | | 5,0 | 2 328 |
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26 | W | BR | 1 790 | n/a | | 4,4 | 79 |
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30 | W | GH | 7 380 | 1948 | | 7,3 | 539 |
| Lausanne, Rue du Port-Franc 9 | W | GH | 7 790 | 1927 | 2009 | 4,5 | 349 |
| Lausanne, Rue du Port-Franc 11 | W | GH | 13 780 | 2008 | | 5,5 | 754 |
| Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex) | W | BR | 4 710 | n/a | | 4,5 | 210 |
| Lausanne, Rue du Port-Franc 17 | W | GH | 18 030 | 2002 | | 5,6 | 1 010 |
| Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33 | W | GH | 43 110 | 2007 | | 5,9 | 2 544 |
| Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1 | W | GH | 22 460 | 2007 | | 4,5 | 1 020 |
| Lausanne, Voie du Chariot 3 | W | GH | 17 460 | 2008 | | 4,9 | 861 |
| Lausanne, Voie du Chariot 4/6 | W | GH | 41 240 | 2008 | 2020 | 4,9 | 2 036 |
| Lausanne, Voie du Chariot 5/7 | W | GH | 37 830 | 2008 | | 4,6 | 1 755 |
| Neuenburg, Rue du Seyon 12 | W | GH | 8 880 | 1970 | 2010 | 4,4 | 391 |
| St. Gallen, Oberer Graben 16 | O | GH | 7 330 | 1965 | 2004 | 6,6 | 487 |
| St. Gallen, Schochengasse 6 | O | GH | 14 100 | 1974 | 2000 | 8,0 | 1 121 |
| St. Gallen, Wassergasse 42/44 | O | GH | 16 140 | 1967 | 2000 | 6,1 | 981 |
| Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 70 | ZH | BR | 2 360 | n/a | | 4,0 | 95 |
| Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 72 | ZH | GH | 12 140 | 2008 | | 5,2 | 629 |
| Winterthur, Industriestrasse 26 | ZH | GH | 18 990 | 1994 | 2002 | 7,8 | 1 481 |
| Zug, Poststrasse 30 | Z | GH | 12 490 | 1970 | 2014 | 5,3 | 657 |
| Zürich, Badenerstrasse 694 | ZH | GH | 19 780 | 1973 | 2002/2006 | 5,6 | 1 102 |
| Zürich, Friedaustrasse 17 | ZH | GH | 16 160 | 1968 | 2013 | 4,3 | 693 |
| Zürich, Friesenbergstrasse 75 | ZH | GH | 78 850 | 1976 | 1999/2020 | 5,3 | 4 145 |
| Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus) | ZH | GH | 68 490 | 1974 | 2001/2008 | 4,7 | 3 233 |
| Zürich, Rautistrasse 12 | ZH | GH | 22 790 | 1972 | 2011 | 5,6 | 1 281 |
| Zürich, Seestrasse 356 | ZH | GH | 25 030 | 1897 | 1994 | 4,6 | 1 159 |
| Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25 | ZH | GH | 14 550 | 1963/1968/1985 | 1998 | 6,4 | 930 |
| Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel) | ZH | H | 107 450 | 2011 | | 5,3 | 5 664 |
| **66 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften** | | | **1 716 700** | | | **5,3** | **90 267** |
| Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus | NW | GH | 25 230 | 1905/1916/1929/ 1943/1954/1974 | | 3,1 | 782 |
| Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 | W | GH | 60 960 | 1962 | | 4,6 | 2 797 |
| Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14 | W | GH | 1 240 | 1963 | | 3,1 | 39 |
| **3 Entwicklungsliegenschaften** | | | **87 430** | | | **4,1** | **3 618** |

[1] NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich. Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 8 bis 9 aufgeführt.
[2] BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel.
[3] Soll-Mietertrag per 31.12.2022 in % vom Marktwert.
[4] Inkl. Baurechtszinsen.

| | Leerstand in %[5] | Total nutzbare Fläche in m² | 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] | Erwerbsdatum | Grundstücksfläche in m² | Kataster der belasteten Standorte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0,0 | 8 017 | 18,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 81,1 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 3 498 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 867 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 092 | Ja (unbedeutend) |
| | 9,8 | 5 195 | 55,6 | 0,0 | 6,1 | 0,0 | 38,3 | 9,7 | AE | Nov 2009 | 1 840 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 1 756 | 41,2 | 21,4 | 0,0 | 0,0 | 37,4 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 609 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 2 173 | 38,0 | 7,6 | 0,0 | 0,0 | 54,4 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 033 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 1 953 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 2 750 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 2 559 | 48,1 | 9,5 | 0,0 | 20,9 | 21,5 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 096 | Ja (unbedeutend) |
| | 11,7 | 9 896 | 52,2 | 13,9 | 0,0 | 0,0 | 33,9 | 16,6 | AE | Nov 2009 | 4 150 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 3 399 | 87,0 | 12,1 | 0,0 | 0,0 | 0,9 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 441 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 2 310 | 72,3 | 17,1 | 0,0 | 0,0 | 10,6 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 993 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 5 884 | 86,8 | 7,0 | 0,0 | 0,0 | 6,2 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 2 417 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 5 049 | 53,8 | 16,2 | 0,0 | 15,3 | 14,7 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 2 190 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 2 092 | 80,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 19,8 | 0,0 | AE | Dez 2021 | 307 | Nein |
| | 8,1 | 2 339 | 61,5 | 14,5 | 0,0 | 0,0 | 24,0 | 8,7 | AE | Jan 2021 | 861 | Nein |
| | 12,3 | 4 458 | 95,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,6 | 15,8 | AE | Feb 2004 | 1 315 | Nein |
| | 19,1 | 4 089 | 80,2 | 0,0 | 0,0 | 9,0 | 10,8 | 12,2 | STWE (867/1000) | Feb 2004 | 1 713 | Nein |
| | 0,0 | 1 462 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | AE | Dez 2021 | 1 462 | Nein |
| | 32,1 | 2 695 | 22,2 | 0,0 | 46,7 | 0,0 | 31,1 | 31,1 | AE | Dez 2021 | 2 837 | Nein |
| | 7,1 | 11 262 | 53,3 | 0,9 | 22,4 | 0,0 | 23,4 | 6,1 | AE | Okt 1999 | 3 583 | Nein |
| | 0,0 | 2 252 | 0,0 | 0,0 | 80,5 | 0,0 | 19,5 | 0,0 | AE | Jan 2021 | 912 | Nein |
| | 2,1 | 4 925 | 72,1 | 0,0 | 4,0 | 0,0 | 23,9 | 7,0 | AE | Jan 2021 | 1 084 | Nein |
| | 5,8 | 2 570 | 57,2 | 0,0 | 12,1 | 10,2 | 20,5 | 12,6 | AE | Okt 1998 | 869 | Nein |
| | 11,5 | 16 588 | 70,7 | 0,0 | 13,6 | 0,0 | 15,7 | 12,1 | AE | Feb 2014 | 6 823 | Nein |
| | 0,0 | 8 226 | 94,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,6 | 0,0 | AE | Nov 1999 | 1 975 | Nein |
| | 0,4 | 6 005 | 76,9 | 9,5 | 4,7 | 1,3 | 7,6 | 1,0 | AE | Nov 1999 | 1 894 | Ja (Tankstelle) |
| | 31,3 | 4 116 | 88,9 | 0,0 | 3,3 | 0,0 | 7,8 | 30,4 | AE | März 2020 | 1 684 | Nein |
| | 5,6 | 3 902 | 59,1 | 6,8 | 6,9 | 0,0 | 27,2 | 4,3 | AE | März 2002 | 2 651 | Nein |
| | 0,0 | 21 254 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 0,0 | STWE (546/1000) | Mai 2008 | 5 808 | Nein |
| | **5,6** | **363 854** | **43,0** | **10,5** | **9,4** | **6,4** | **30,7** | **7,0** | | | **207 131** | |
| | 18,1 | 24 267 | 0,0 | 0,0 | 89,9 | 0,0 | 10,1 | 83,9 | AE | Juni 2001/ Okt 2006 | 14 893 | Ja (unbedeutend) |
| | 1,4 | 21 518 | 63,0 | 10,4 | 0,4 | 0,0 | 26,2 | 0,5 | AE | Mai 2010 | n/a[8] | Ja (unbedeutend) |
| | 0,0 | 841 | 0,0 | 86,2 | 0,0 | 0,0 | 13,8 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 662 | Ja (unbedeutend) |
| | **5,0** | **46 626** | **29,1** | **6,4** | **47,0** | **0,0** | **17,5** | **43,9** | | | **15 555** | |

[5] Leerstand per 31.12.2022 in % vom Soll-Mietertrag.
[6] Angaben per 31.12.2022 in % der total nutzbaren Fläche.
[7] AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.
[8] Entwicklung auf der im Anlagebestand enthaltenen Grundstücksfläche von Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon).

## Angaben zu den Wohnliegenschaften

| Ort, Adresse | Wirtschafts-raum[1] | Objekt-beschrieb[2] | Marktwert in TCHF | Baujahr | Renovations-jahr | Bruttorendite in %[3] | Soll-Mietertrag in TCHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aarau, Aeschbachweg 2 | NW | WH/GH | 28 630 | 2018 | | 4,5 | 1 283 |
| Aarau, Aeschbachweg 6/8 | NW | WH/GH | 21 210 | 2018 | | 4,1 | 867 |
| Aarau, Aeschbachweg 12 | NW | WH/GH | 26 250 | 2018 | | 3,7 | 981 |
| Aarau, Buchserstrasse 9/11 | NW | WH/GH | 23 180 | 2018 | | 3,8 | 872 |
| Aarau, Buchserstrasse 15 | NW | WH/GH | 15 780 | 2018 | | 3,8 | 598 |
| Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35 | ZH | WH | 34 590 | 2013 | | 3,4 | 1 182 |
| Au, Alte Landstrasse 93 – 99 | ZH | WH | 59 140 | 1974 – 1975 | 2016/2017 | 3,0 | 1 763 |
| Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17 | NW | WH | 26 270 | 1973/1980 | 1992/2007 | 3,7 | 971 |
| Carouge, Rue de la Fontenette 13 | W | WH | 9 970 | 1973 | 2014 | 3,7 | 366 |
| Genf, Boulevard de la Cluse 18 | W | WH | 7 530 | 1951 | | 2,6 | 195 |
| Genf, Rue Chandieu 5 | W | WH | 15 410 | 1976 | 2005 | 3,6 | 556 |
| Genf, Rue de la Canonnière 11 | W | WH | 12 320 | 1951 | 2005/2010/ 2011/2013 | 2,6 | 321 |
| Genf, Rue de la Ferme 6 | W | WH | 9 340 | 1900 | 2008/2010/ 2012/2014 | 2,3 | 219 |
| Genf, Rue de la Poterie 34 | W | WH | 4 880 | 1895 | 2012 | 4,0 | 195 |
| Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3 | W | WH | 6 570 | 1900 | 2014 | 3,7 | 243 |
| Genf, Rue de Malatrex 30 | W | WH | 10 410 | 1951 | 2012 | 4,6 | 483 |
| Genf, Rue de Vermont 9 | W | WH | 10 100 | 1969 | 2014 | 4,1 | 414 |
| Genf, Rue des Confessions 9 | W | WH | 11 350 | 1923 | 2013 | 3,0 | 340 |
| Genf, Rue des Cordiers 5 | W | WH | 23 400 | 1965 | 2008 | 3,7 | 874 |
| Genf, Rue des Etuves 16 – 18 | W | WH/GH | 15 670 | 1910 | 2022 | 3,6 | 558 |
| Genf, Rue des Photographes 12 | W | WH | 5 550 | 1905 | 2013 | 3,9 | 214 |
| Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23 | W | WH | 5 340 | 1950 | 2019/2022 | 3,6 | 190 |
| Genf, Rue du 31 Décembre 35 | W | WH | 9 140 | 1956 | 2014 | 4,1 | 374 |
| Genf, Rue Henri-Blanvalet 14 | W | WH | 7 710 | 1915 | 2012 | 2,7 | 208 |
| Genf, Rue Schaub 3 | W | WH | 11 980 | 1960 | 2010 | 3,7 | 446 |
| Genf, Rue Zurlinden 6 | W | WH | 13 510 | 1985 | 2012 | 4,0 | 542 |
| Kriens, Am Mattenhof 6 | Z | WH/GH | 15 510 | 2019 | | 4,2 | 657 |
| Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2 | W | WH/GH | 28 610 | 1895/1906/1907 | 2004 | 4,4 | 1 256 |
| Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a | W | WH | 46 760 | 1925/1926 | 2019/2020 | 2,9 | 1 377 |
| Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 | W | WH | 70 440 | 2011 | | 3,5 | 2 499 |
| Lausanne, Rue des Fontenailles 1 | W | WH | 6 350 | 1910/1963 | | 3,4 | 217 |
| Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12 | W | WH | 92 940 | 2015 | | 3,1 | 2 846 |
| Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5 | ZH | WH | 14 650 | 1963 | | 3,3 | 489 |
| Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25 | W | WH | 44 130 | 1964 | 2012/2014 | 3,9 | 1 725 |
| Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49 | ZH | WH | 35 150 | 2008 | | 3,1 | 1 092 |
| Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105 | ZH | WH | 69 600 | 2015 | | 3,3 | 2 298 |
| Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40 | NW | WH | 36 170 | 1972 | 2017 | 3,8 | 1 382 |
| Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75[7] | ZH | WH | 11 820 | 1961 | 2000 | 4,9 | 579 |
| Thalwil, Freiestrasse 23 – 37 | ZH | WH | 30 790 | 1950/1972 – 73 | 1990 | 2,9 | 895 |
| Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonerstrasse 22, 24 | ZH | WH[8] | 104 730 | 1964 – 68/ 1991/1997 | 2017 | 3,5 | 3 668 |
| Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84; Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109 | ZH | WH[9] | 29 270 | 1983/1984 | 2008 | 3,6 | 1 047 |
| Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22 | ZH | WH | 49 820 | 2015/2016 | | 3,0 | 1 481 |
| Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40 | ZH | WH/GH | 190 280 | 2018 | | 2,8 | 5 247 |
| Zürich, Letzigraben 134 – 136 | ZH | WH | 84 060 | 2016 | | 2,7 | 2 253 |
| **44 Anlageobjekte Wohnliegenschaften** | | | **1 386 310** | | | **3,3** | **46 267** |

[1] NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich. Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 8 bis 9 aufgeführt.

[2] GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

[3] Soll-Mietertrag per 31.12.2022 in % vom Marktwert.

| | Leerstand in %[4] | Total nutzbare Fläche in m² | 1 – 1 ½-Zimmer-Wohnungen | 2 – 2 ½-Zimmer-Wohnungen | 3 – 3 ½-Zimmer-Wohnungen | 4 – 4 ½-Zimmer-Wohnungen | 5 – (und mehr) Zimmer-Wohnungen | Total Wohnungen | Übrige Nutzungen in %[5] | Leerfläche in %[5] | Eigentum[6] | Erwerbsdatum | Grundstücksfläche in m² | Kataster der belasteten Standorte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1,4 | 4 090 | 0 | 28 | 21 | 0 | 0 | 49 | 0,6 | 0,0 | AE | Okt 2006 | 4 056 | Nein |
| | 2,0 | 5 671 | 0 | 0 | 16 | 10 | 0 | 26 | 11,1 | 2,7 | AE | Okt 2006 | 3 813 | Nein |
| | 2,3 | 3 813 | 0 | 18 | 21 | 1 | 0 | 40 | 6,0 | 2,2 | AE | Okt 2006 | 2 110 | Nein |
| | 9,6 | 3 523 | 3 | 9 | 12 | 3 | 3 | 30 | 1,2 | 9,5 | AE | Okt 2006 | 2 027 | Nein |
| | 3,1 | 2 665 | 0 | 12 | 8 | 2 | 0 | 22 | 16,3 | 11,9 | AE | Okt 2006 | 1 636 | Nein |
| | 0,1 | 4 706 | 0 | 1 | 15 | 26 | 0 | 42 | 0,8 | 0,0 | AE | Aug 2011 | 5 173 | Nein |
| | 1,5 | 6 922 | 0 | 21 | 47 | 21 | 0 | 89 | 0,5 | 1,1 | STWE (966/1000) | Aug 2018 | 17 342 | Nein |
| | 0,8 | 5 233 | 0 | 8 | 18 | 28 | 0 | 54 | 5,9 | 0,1 | AE | Okt 2007 | 11 131 | Nein |
| | 0,0 | 1 342 | 1 | 7 | 7 | 3 | 5 | 23 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 230 | Nein |
| | 0,0 | 1 012 | 0 | 14 | 5 | 2 | 0 | 21 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 228 | Nein |
| | 2,0 | 1 946 | 0 | 0 | 12 | 12 | 2 | 26 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 315 | Nein |
| | 10,8 | 1 316 | 1 | 14 | 12 | 1 | 0 | 28 | 0,0 | 7,6 | AE | Nov 2015 | 248 | Nein |
| | 11,2 | 929 | 5 | 16 | 4 | 0 | 0 | 25 | 2,9 | 6,8 | AE | Nov 2015 | 272 | Nein |
| | 0,0 | 715 | 2 | 7 | 4 | 2 | 0 | 15 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 242 | Nein |
| | 0,0 | 1 138 | 1 | 0 | 7 | 4 | 0 | 12 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 492 | Nein |
| | 2,6 | 1 314 | 20 | 10 | 0 | 0 | 0 | 30 | 0,0 | 1,8 | AE | Nov 2015 | 241 | Nein |
| | 3,0 | 1 177 | 10 | 0 | 0 | 6 | 4 | 20 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 426 | Nein |
| | 0,0 | 1 520 | 0 | 4 | 15 | 6 | 0 | 25 | 1,4 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 351 | Nein |
| | 2,7 | 2 835 | 0 | 0 | 3 | 21 | 3 | 27 | 13,0 | 2,0 | AE | Nov 2015 | 1 157 | Nein |
| | 14,6 | 2 034 | 1 | 0 | 17 | 1 | 3 | 22 | 0,4 | 11,9 | AE | Nov 2015 | 484 | Nein |
| | 0,0 | 743 | 1 | 2 | 4 | 1 | 1 | 9 | 6,5 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 188 | Nein |
| | 0,0 | 696 | 0 | 8 | 6 | 1 | 0 | 15 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 234 | Nein |
| | 0,0 | 1 644 | 1 | 17 | 0 | 6 | 0 | 24 | 19,8 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 290 | Nein |
| | 0,0 | 847 | 0 | 7 | 3 | 4 | 0 | 14 | 3,0 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 260 | Nein |
| | 0,0 | 1 938 | 0 | 0 | 14 | 12 | 1 | 27 | 4,1 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 439 | Nein |
| | 0,4 | 1 802 | 0 | 3 | 4 | 8 | 0 | 15 | 18,1 | 0,0 | AE | Nov 2015 | 437 | Nein |
| | 0,0 | 2 681 | 0 | 0 | 28 | 0 | 0 | 28 | 6,8 | 0,0 | AE | März 2005/ Feb 2013 | 1 029 | Nein |
| | 0,0 | 5 002 | 0 | 2 | 5 | 6 | 15 | 28 | 9,0 | 0,0 | AE | Nov 2009 | 1 710 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,2 | 7 306 | 2 | 4 | 3 | 29 | 17 | 55 | 0,7 | 0,2 | AE | April 2013 | 5 246 | Ja (unbedeutend) |
| | 0,9 | 5 931 | 0 | 13 | 32 | 10 | 6 | 61 | 0,9 | 0,7 | AE | Nov 2009 | 1 995 | Nein |
| | 0,0 | 1 100 | 1 | 0 | 0 | 4 | 4 | 9 | 0,0 | 0,0 | AE | Nov 2009/ April 2013 | 853 | Nein |
| | 0,9 | 8 663 | 7 | 21 | 41 | 21 | 8 | 98 | 0,6 | 0,0 | AE | Okt 2012 | 4 743 | Nein |
| | 0,6 | 2 072 | 1 | 10 | 3 | 5 | 6 | 25 | 0,0 | 0,0 | AE | Aug 2018 | 2 469 | Nein |
| | 1,3 | 6 372 | 0 | 0 | 54 | 52 | 0 | 106 | 0,0 | 0,8 | AE | Nov 2015 | 930 | Nein |
| | 1,5 | 3 608 | 1 | 13 | 15 | 10 | 0 | 39 | 0,4 | 0,0 | AE | Dez 2010 | 3 840 | Nein |
| | 1,0 | 8 716 | 0 | 16 | 50 | 30 | 0 | 96 | 0,0 | 0,0 | AE | Juni 2007 | 10 551 | Nein |
| | 3,8 | 5 520 | 8 | 30 | 0 | 46 | 0 | 84 | 0,5 | 2,4 | AE | Sept 2006 | 14 831 | Nein |
| | 7,1 | 3 489 | 6 | 12 | 16 | 11 | 3 | 48 | 1,6 | 7,4 | AE | Aug 2018 | 5 248 | Nein |
| | 1,0 | 3 742 | 0 | 20 | 18 | 15 | 0 | 53 | 4,1 | 0,0 | AE | Aug 2018 | 4 466 | Nein |
| | 1,2 | 15 179 | 21 | 46 | 48 | 61 | 15 | 191 | 1,2 | 0,0 | AE | Aug 2018 | 32 851 | Nein |
| | 0,4 | 6 035 | 0 | 0 | 0 | 18 | 26 | 44 | 0,3 | 0,0 | AE | Aug 2018 | 9 521 | Nein |
| | 1,9 | 5 632 | 0 | 8 | 24 | 15 | 6 | 53 | 3,7 | 1,4 | AE | Aug 2018 | 6 831 | Nein |
| | 0,5 | 15 682 | 28 | 85 | 75 | 13 | 0 | 201 | 0,1 | 0,4 | AE | April 2010 | 8 190 | Nein |
| | 0,9 | 6 975 | 0 | 33 | 34 | 5 | 0 | 72 | 2,2 | 0,3 | AE | Sept 2006 | 5 003 | Ja (unbedeutend) |
| | **1,6** | **175 276** | **121** | **519** | **721** | **532** | **128** | **2 021** | **2,6** | **1,2** | | | **174 129** | |

[4] Leerstand per 31.12.2022 in % vom Soll-Mietertrag.
[5] Angaben per 31.12.2022 in % der total nutzbaren Fläche.
[6] AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.
[7] Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaft.
[8] Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.
[9] Doppel- und Einfamilienhäuser.

## Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

| Ort, Adresse | Wirtschaftsraum[1] | Objektbeschrieb[2] | Marktwert in TCHF | Baujahr |
|---|---|---|---|---|
| Lausanne, Rue de Genève 19/21 | W | GH | 29 290 | 1893/1902 |
| Lausen, Hauptstrasse | NW | WH | 11 250 | |
| St. Gallen, Wassergasse 50/52 | O | GH | 8 220 | 1998 |
| Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg) | ZH | WH/GH | 123 750 | |
| Zürich, Im Tiergarten 7 | ZH | WH | 43 800 | 1992 |
| **5 Anlageliegenschaften im Bau** | | | **216 310** | |

## Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

| Ort, Adresse | Wirtschaftsraum[1] | Objektbeschrieb[2] | Buchwert in TCHF[4] | Baujahr |
|---|---|---|---|---|
| Küsnacht, Seestrasse 59[4] | ZH | GH | 7 421 | 2006 |
| Lausanne, Rue de Genève 7 | W | GH[5] | 2 121 | 1932 |
| **2 Liegenschaften[6]** | | | **9 541** | |

[1] NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 8 bis 9 aufgeführt.
[2] GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.
[3] AE: Alleineigentum.
[4] Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten bzw. ohne die unter der Rubrik Selbst genutzte Liegenschaften bilanzierten Mieterausbauten in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht (siehe Erläuterung 22).
[5] Anteil selbst genutzt.
[6] Der Soll-Mietertrag der selbst genutzten Liegenschaften beträgt im Wirtschaftsraum Zürich TCHF 1 059 und im Wirtschaftsraum Westschweiz TCHF 198.

| | Realisations-zeitraum | Total nutzbare Fläche in m² | Eigentum[3] | Erwerbs-datum | Grundstücks-fläche in m² | Kataster der belasteten Standorte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021/2023 | 7 186 | AE | Nov 2009 | 3 122 | Ja (unbedeutend) |
| | 2023/2025 | 4 076 | AE | Dez 2022 | 4 813 | Nein |
| | 2022/2023 | 3 431 | AE | Feb 2004 | 1 372 | Nein |
| | 2020/2023 | 11 936 | AE | März 2015 | 6 276 | Nein |
| | 2021/2023 | 5 957 | AE | Feb 2014 | 4 708 | Nein |
| | | **32 586** | | | **20 291** | |

| | Renovationsjahr | Total nutzbare Fläche in m² | Eigentum[3] | Erwerbs-datum | Grundstücks-fläche in m² | Kataster der belasteten Standorte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2 046 | AE | Sept 2002 | 2 125 | Nein |
| | 1992/2011 | 632 | AE | Nov 2009 | 3 343 | Ja (unbedeutend) |
| | | **2 678** | | | **5 468** | |

## Projektbeschreibungen

| **Lausanne, Rue de Genève 19/21** | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | Im Lausanner Quartier du Flon werden die beiden Gebäude der Rue de Genève 19 und 21 (auch «Les Jumeaux» genannt) zu Gewerbe- und Freizeitgebäuden umgenutzt. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Der Baustart erfolgte im September 2021. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2023 geplant. |
| Vermarktung | Die Vermietungsaktivitäten sind im Gange. Per Stichtag sind mehr als 30% der Flächen vermietet. Für weitere 40% werden mit Interessenten Verhandlungen geführt. |

| **Lausen, Hauptstrasse** | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | Auf dem Scholer-Areal unmittelbar am Bahnhof von Lausen, wird eine Arealüberbauung mit insgesamt sechs Neubauten und einem Umbau realisiert. Das Areal steht im Zeichen einer Mehrgenerationen-Siedlung und beinhaltet auch ein Alters- und Pflegeheim. Auf der Parzelle, die sich im Besitz der Mobimo befindet, werden zwei Wohnbauten mit 65 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage realisiert. Die Wohnungen sind für das altersgerechte Wohnen konzipiert, erfüllen den Standard LEA bronce und werden im Minergie-Standard erstellt. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Der Baustart wird im Frühling 2023 erfolgen, die Fertigstellung ist für Sommer 2025 vorgesehen. |
| Vermarktung | Der Start der Vermietungsaktivitäten ist im Jahr 2025 vorgesehen. |

| **St. Gallen, Wassergasse 50/52** | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | Die Liegenschaft wird von einer Büronutzung in ein Service-Apartment-Haus mit 94 1-Zimmer-Apartments umgenutzt. Acht Gemeinschaftsküchen runden das Co-Living-Angebot ab. Im Untergeschoss sind Lagerflächen für Self-Storage konzipiert. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Die Baubewilligung ist rechtskräftig und der Baustart ist erfolgt. Die Fertigstellung ist für Herbst 2023 vorgesehen. |
| Vermarktung | Die Mietverträge mit dem Betreiber für das Co-Living und dem Betreiber für das Self-Storage sind abgeschlossen. |

| **Zurich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)** | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | Im städtischen Entwicklungsgebiet Obere Allmend Manegg erstellt Mobimo eine Wohnsiedlung für das eigene Anlageportfolio. Die Überbauung wird nach dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040 und mit einer Fotovoltaikanlage realisiert. Auf einer Grundstücksfläche von 6 276 m² entstehen in zwei Gebäuden mit einer Nutzfläche von 11 936 m² total 157 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen von 848 m² im Erdgeschoss (Wohnanteil 93%, Geschäftsanteil 7%). |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Die Fertigstellung erfolgt im ersten Quartal 2023. |
| Vermarktung | Der Vermarktungsstart Wohnen ist erfolgreich angelaufen. Für alle Gewerbeflächen im Erdgeschoss konnten Mietverträge abgeschlossen werden. |

| **Zürich, Im Tiergarten 7** | |
|---|---|
| Projektbeschreibung | Im Tiergarten 7 in Zürich wird ein Geschäftshaus in ein Wohnhaus umgenutzt. Es werden 59 Wohnungen realisiert. Die Arbeiten werden durch einen Totalunternehmer durchgeführt. |
| Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt | Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2023 geplant. |
| Vermarktung | Der Start der Vermietungsaktivitäten ist auf Anfang 2023 vorgesehen. |

Die übrigen, nicht aufgeführten Entwicklungsliegenschaften befinden sich derzeit in einer frühen Projektphase, weshalb sie hier nicht genauer beschrieben werden.

Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

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

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 3. Februar 2023

# Bericht der Revisionsstelle
# 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 2022, der Konzernerfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 56 bis 124) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Building a better working world



## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

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

### Bewertung der Anlageliegenschaften zu Marktwerten

| | |
|---|---|
| **Risiko** | Die Bewertung der Anlageliegenschaften zu Marktwerten ist wichtig für unsere Prüfung, da der Bewertungsprozess wesentliche Schätzungen aufweist und die zum Marktwert bewerteten Anlageliegenschaften mit CHF 3.4 Mrd. bedeutend für die konsolidierte Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter dem Punkt «5. Anlageliegenschaften» dargelegt, werden die Marktwerte durch einen unabhängigen Liegenschaftsexperten anhand der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Diese Marktschätzungen basieren auf wesentlichen nicht beobachtbaren Annahmen, insbesondere in Bezug auf Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Marktmieten oder die strukturellen Leerstandsquoten. |
| **Unser Prüfvorgehen** | Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des unabhängigen Liegenschaftsexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des unabhängigen Liegenschaftsexperten, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem unabhängigen Experten besprachen. Weiter führten wir diesbezüglich in Zusammenarbeit mit unseren internen Sachverständigen analytische Prüfungshandlungen auf der Grundgesamtheit der Anlageliegenschaften durch und nahmen stichprobenweise eigene Bewertungen vor. Für diese Stichprobe validierten wir die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, strukturelle und spezifische Leerstandsquoten, Unterhalts- und Instandsetzungskosten).<br>Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der Anlageliegenschaften. |

Building a better working world

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

| | |
|---|---|
| **Risiko** | Die Bewertung sowie Umsatz- und Kostenrealisation bei Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) ist wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen aufweist und sowohl die Vertragsvermögenswerte mit CHF 18.7 Mio., Vertragsverbindlichkeiten mit CHF 0.8 Mio., die Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) mit CHF 291.9 Mio. als auch die daraus resultierenden Erträge und Aufwendungen mit CHF 124.9 Mio. bzw. CHF 82.5 Mio. bedeutend für die konsolidierte Bilanz bzw. Erfolgsrechnung der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung im Abschnitt «Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)» sowie unter dem Punkt «9. Promotion (Liegenschaften)» ausgeführt ist, wird die Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) wesentlich durch Annahmen und Schätzungen in Bezug auf den geplanten Verkaufspreis, die erwarteten Baukosten und die zukünftige Marktentwicklungen beeinflusst. Des Weiteren wird unter dem Punkt «7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)» und Punkt «8. Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten» dargelegt, dass ein wesentlicher Teil der Umsatz- und Kostenrealisation bei Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC) erfolgt. Der Zeitpunkt und die Höhe der Realisation des Erfolgs und damit auch die Erfassung als Vertragsvermögenswerte bzw. -verbindlichkeiten in der konsolidierten Bilanz basiert im Wesentlichen auf Annahmen des zuständigen Projektleiters und des Managements bezüglich dem Projektfortschritts und der Ergebnisprognose. |
| **Unser Prüfvorgehen** | Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Ausgestaltung der für die Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) sowie für die Umsatz- und Kostenrealisation relevanten Prozesse und die dazugehörigen Kontrollen. In einem ersten Schritt evaluierten wir für ausgewählte Projekte, ob die Kriterien für eine zeitraumbezogene Umsatzerfassung erfüllt waren und prüften den Verkaufspreis durch Einsicht in Verträge zwischen der Gesellschaft und dem Käufer bzw. Auftraggeber. Des Weiteren prüften wir die Aktivierbarkeit und die Zuordnung der in der Projektabrechnung erfassten Kosten und vollzogen den Leistungsfortschritt anhand der tatsächlichen Baukosten und den projektspezifischen Prognosen der bis zur Fertigstellung noch zu erwartenden Kosten nach. Zudem führten wir Befragungen verschiedener in den Prozess involvierter Parteien (u.a. Business Controlling und Management) durch.<br>Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) sowie der Umsatz- und Kostenrealisation ergeben. |

Building a better working world

### Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

| | |
|---|---|
| **Risiko** | Die latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften sind wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen aufweist und latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit CHF 249 Mio. bedeutend für die konsolidierte Bilanz der Gruppe sind. Wie unter Punkt «19. Ertragssteuern» dargelegt, werden die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen (Bund, Kanton und Gemeinde), für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverbindlichkeit anwendbar sein werden. Diese Methode basiert auf Annahmen insbesondere in Bezug auf die zu verwendenden Steuersätze und die beabsichtige Haltedauer. |
| **Unser Prüfvorgehen** | Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Annahmen des Managements hinsichtlich der geschätzten Haltedauer nachvollzogen und die verwendeten Gewinnsteuer- (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuersätze mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen. Des Weiteren haben wir die Berechnung der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgewinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.<br>Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften ergeben. |

## Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Building a better working world



## Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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



## Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 ISA sowie den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG

## Auftrag

Im Auftrag der Mobimo Holding AG wurden zum Zweck ihrer Rechnungslegung die durch die Konzerngesellschaften der Mobimo-Gruppe («Mobimo») gehaltenen Anlageliegenschaften von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2022 zum Marktwert bewertet. Als Anlageliegenschaften bewertet wurden sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltenen Liegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau). Nicht bewertet wurden die Promotionsliegenschaften.

## Bewertungsstandards

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

## Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem Fair Value, wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

## Definition des Fair Value

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

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

## Umsetzung des Fair Value

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

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

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

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

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

## Bewertungsmethode

JLL bewertet die Renditeliegenschaften der Mobimo Holding AG mit der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer zehnjährigen Bundesobligation, und beinhaltet einen spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

## Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind JLL aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

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

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

## Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL den Marktwert per 31. Dezember 2022 der insgesamt 118 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

| Anlageklasse | Anzahl | Marktwert |
|---|---|---|
| Bestandesliegenschaften Geschäft | 66 | CHF 1 716 700 000 |
| Entwicklungsliegenschaften | 3 | CHF 87 430 000 |
| Bestandesliegenschaften Wohnen | 44 | CHF 1 386 310 000 |
| Liegenschaften im Bau | 5 | CHF 216 310 000 |
| **Total Anlageliegenschaften** | **118** | **CHF 3 406 750 000** |

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten: drei Milliarden vierhundertsechs Millionen siebenhundertfünfzigtausend Schweizer Franken.

## Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat bei ihren geldpolitischen Lagebeurteilungen im Juni, September und Dezember 2022 den SNB-Leitzins um insgesamt 175 Basispunkte erhöht. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekarfinanzierungen massgeblich gestiegen und der Immobilienmarkt hat sich in eine sensitive Marktphase bewegt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen.

Des Weiteren ziehen der anhaltende Ukraine Krieg sowie die verhängten Sanktionen gegenüber Russland eine erhöhte Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen nach sich. Der Einfluss auf die Immobilienmärkte ausserhalb der direkt betroffenen Region ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ungewiss.

Die obigen Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen werden zu Transparenzzwecken im Bewertungsbericht aufgenommen und geben Einblicke in den Marktkontext, unter welchem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. Wir weisen der guten Ordnung halber darauf hin, dass sich die vorliegende Bewertung auf Markt- und Vergleichsdaten abstützt, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren, und dass die erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können. Wir empfehlen daher eine regelmässige Überprüfung des stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisses.

## Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurde eine Liegenschaft gekauft:

› Lausen, Hauptstrasse

Weiterhin wurden in der aktuellen Berichtsperiode zwei Liegenschaften veräussert:

› Dierikon, Pilatusstrasse 2
› St. Erhard, Längmatt 3

Die Liegenschaft Wassergasse 50/52, St. Gallen wurde aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Liegenschaften im Bau überführt. Die Akquisition Hauptstrasse, Lausen wurde den Liegenschaften im Bau zugeordnet. Im Weiteren wurde die Liegenschaft Rue des Etuves 16 – 18, Genf aus den Liegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen übertragen. Das Baufeld 3, Aarau wurde von den Anlageliegenschaften Geschäft zu den Entwicklungsliegenschaften transferiert und die Überbauung Aeschbachweg 6/8, Aarau von den Anlageliegenschaften Geschäft zu Wohnen übertragen.

## 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, 16. Januar 2023

**Daniel Macht, MRICS**
Managing Director

**Nils Donner**
Vice President

## Anhang: Bewertungsmodell und -annahmen

### Bewertungsmodell

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

### Diskontierungs und Kapitalisierungszinssätze

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

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

| Anlageklasse | Inputfaktoren | Minimum | Gewichteter Durchschnitt | Maximum |
|---|---|---|---|---|
| | Diskontierungszinssatz (nominal) | 3,45% | 4,38% | 5,70% |
| Bestandesliegenschaften Geschäft | Kapitalisierungszinssatz (real) | 2,45% | 3,38% | 4,70% |
| | Diskontierungszinssatz (nominal) | 4,50% | 4,66% | 5,04% |
| Entwicklungsliegenschaften | Kapitalisierungszinssatz (real) | 3,50% | 3,66% | 4,04% |
| | Diskontierungszinssatz (nominal) | 3,15% | 3,48% | 4,55% |
| Bestandesliegenschaften Wohnen | Kapitalisierungszinssatz (real) | 2,15% | 2,48% | 3,55% |
| | Diskontierungszinssatz (nominal) | 3,50% | 3,71% | 4,60% |
| Liegenschaften im Bau | Kapitalisierungszinssatz (real) | 2,50% | 2,71% | 3,60% |
| | **Diskontierungszinssatz (nominal)** | **3,15%** | **3,98%** | **5,70%** |
| **Total Anlageliegenschaften** | **Kapitalisierungszinssatz (real)** | **2,15%** | **2,98%** | **4,70%** |

### Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 31. Dezember 2022. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Soll-Mieteinnahmen geschätzt. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Bei der Festsetzung des erforderlichen Zeitbedarfs für die Realisierung der Marktmieten werden lokale Gesetzgebungen (LDTR, LPPPL) sowie das Einspracherisiko der neuen Mieter zur Mietzinsänderung berücksichtigt, ohne diese jedoch detailliert zu modellieren. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien-Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung.

### Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen 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 unterstellt JLL in Jahr zwei eine erhöhte Teuerung von 3,0% pro Jahr. Ab Jahr drei bis Jahr zehn wie auch im Exitjahr wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1,0% ausgegangen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Inflation aktuell deutlich erhöht ist und laut den Prognosen noch ein weiteres Jahr erhöht bleiben dürfte. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen 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. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

### Leerstand

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

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

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

.

### Bewirtschaftungskosten

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

### Instandsetzungskosten

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

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

### Bewertungsgrundlagen bei Liegenschaften im Bau

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

# Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Bilanz

| TCHF | Erläuterungen | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| **Aktiven** | | | |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| Flüssige Mittel | | 577 | 999 |
| Übrige kurzfristige Forderungen – Dritte | | 490 | 0 |
| Übrige kurzfristige Forderungen – Beteiligungen | | 8 135 | 7 061 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen – Dritte | | 88 | 108 |
| **Total Umlaufvermögen** | | **9 290** | **8 168** |
| **Anlagevermögen** | | | |
| Finanzanlagen | | | |
| › Darlehen – Beteiligungen | | 1 116 248 | 1 140 685 |
| Beteiligungen | 3 | 616 044 | 616 044 |
| **Total Anlagevermögen** | | **1 732 292** | **1 756 730** |
| **Total Aktiven** | | **1 741 583** | **1 764 897** |

| TCHF | Erläuterungen | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| **Passiven** | | | |
| **Fremdkapital** | | | |
| **Kurzfristiges Fremdkapital** | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte | | 48 | 370 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihe | 4 | 155 000 | 120 000 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Dritte | | 1 343 | 278 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Beteiligungen | | 95 | 402 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen – Dritte | | 4 430 | 5 532 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen – Organe | | 53 | 55 |
| **Total kurzfristiges Fremdkapital** | | **160 968** | **126 637** |
| **Langfristiges Fremdkapital** | | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihen | 4 | 795 000 | 950 000 |
| **Total langfristiges Fremdkapital** | | **795 000** | **950 000** |
| **Total Fremdkapital** | | **955 968** | **1 076 637** |
| **Eigenkapital** | 5 | | |
| Aktienkapital | | 24 690 | 22 445 |
| Gesetzliche Kapitalreserve | | | |
| › Reserve aus Kapitaleinlagen | | 174 114 | 18 765 |
| › Übrige Kapitalreserven | | 48 166 | 43 444 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | | | |
| › Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven | | 2 355 | 2 355 |
| Freiwillige Gewinnreserven | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| › Gewinnvortrag | | 536 658 | 560 969 |
| › Jahresgewinn | | 1 867 | 41 691 |
| Eigene Aktien | | –2 237 | –1 410 |
| **Total Eigenkapital** | | **785 614** | **688 260** |
| **Total Passiven** | | **1 741 583** | **1 764 897** |

# Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Erfolgsrechnung

| TCHF | Erläuterungen | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Beteiligungsertrag | | 4 400 | 40 500 |
| Ertrag aus Kostenverrechnung – Beteiligungen | | 1 466 | 1 430 |
| Finanzertrag – Beteiligungen | | 10 663 | 11 790 |
| Finanzertrag – Dritte | | 181 | 89 |
| **Total Erträge** | | **16 711** | **53 809** |
| Personalaufwand | 6 | –1 100 | –1 033 |
| Verwaltungsaufwand – Dritte | | –1 912 | –1 771 |
| Zinsaufwand Anleihen | | –6 889 | –8 563 |
| Übriger Finanzaufwand – Dritte | | –4 952 | –108 |
| Direkte Steuern | | 9 | –643 |
| **Total Aufwand** | | **–14 843** | **–12 117** |
| **Jahresgewinn** | | **1 867** | **41 691** |

# Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Allgemein

Die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, mit Sitz in Luzern, wurde nach den Bestimmungen des Schweizer 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. Abweichung in der Stetigkeit in Darstellung und Bewertung

Die Jahresrechnung des Berichtsjahres weicht in der Darstellung von der Vergleichsperiode ab. Kapitalreserven, die nicht als steuerliche Kapitaleinlagereserven qualifizieren und bisher als allgemeine gesetzliche Reserven unter den gesetzlichen Gewinnreserven ausgewiesen wurden, werden neu als übrige Kapitalreserven unter den gesetzlichen Kapitalreserven ausgewiesen. Die Vorjahreswerte in der Bilanz wurden ebenfalls angepasst.

## 3. Beteiligungen

| Name | Sitz | Aktienkapital 2022 in TCHF | Beteiligungsquote in % | Aktienkapital 2021 in TCHF | Beteiligungsquote in % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Direkt gehaltene Beteiligungen** | | | | | |
| Mobimo AG | Küsnacht | 72 000 | 100,0 | 72 000 | 100,0 |
| Mobimo Management AG | Küsnacht | 100 | 100,0 | 100 | 100,0 |
| Mobimo FM Service AG | Küsnacht | 100 | 100,0 | 100 | 100,0 |
| LO Holding Lausanne-Ouchy SA | Lausanne | 12 000 | 100,0 | 12 000 | 100,0 |
| Immobiliengesellschaft Fadmatt AG[1] | Küsnacht | n/a | n/a | 3 260 | 100,0 |
| Projektkontor AG | Küsnacht | 500 | 100,0 | 500 | 100,0 |
| ERNI Real Estate AG | Freienbach | 100 | 100,0 | 100 | 100,0 |
| **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 | Lausanne | 50 | 100,0 | 50 | 100,0 |
| ERNI Liegenschaften AG | Wangen-Brüttisellen | 5 000 | 100,0 | 5 000 | 100,0 |
| Parking du Centre-Flon SA | Lausanne | 6 000 | 50,0 | 6 000 | 50,0 |
| Flonplex SA | Lausanne | 2 000 | 40,0 | 2 000 | 40,0 |

[1] Die Immobiliengesellschaft Fadmatt AG wurde rückwirkend per 1. Januar 2022 in die Mobimo AG fusioniert.

Für weiterführende Informationen zu den Konzerngesellschaften siehe auch Erläuterung 29 der Konzernrechnung.

## 4. Anleihen

**Rechnungslegungsgrundsätze**
Anleihen werden zum Nominalwert bilanziert. Bei Ausgabe anfallende Emissionskosten werden mit einem allfälligen Agio verrechnet und ein positiver Verrechnungsüberschuss wird als passive Rechnungsabgrenzung bilanziert, während ein negativer Verrechnungsüberschuss der Erfolgsrechnung belastet wird. Der passivierte Verrechnungsüberschuss wird über die Restlaufzeit der Anleihe amortisiert.

Am 16. September 2014 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 150 Mio. mit Laufzeit bis zum 16. September 2024 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,875%.

Am 20. März 2017 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 225 Mio. mit Laufzeit bis zum 20. März 2026 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,75%.

Am 2. Oktober 2018 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 155 Mio. mit Laufzeit bis zum 2. Oktober 2023 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,875%.

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

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

Für weiterführende Informationen siehe auch Erläuterung 11 in der Konzernrechnung.

## 5. 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 und Kapitaleinlagereserven

Am 5. Mai 2022 hat Mobimo 660 154 neue Namenaktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital ausgegeben. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Wahrung des Bezugsrechtes. Jeder bisherige Aktionär erhielt pro gehaltene Namenaktie ein Bezugsrecht. Zehn Bezugsrechte berechtigten zum Bezug einer neuen Mobimo Namenaktie zum Preis von CHF 245.00 je Aktie. Bis zum Ablauf der Bezugsrechtsperiode am 3. Mai 2022 wurden 96,8% der Bezugsrechte ausgeübt. Die verbleibenden 21 399 Aktien wurden zum Preis von je CHF 272.00 platziert. Das Aktienkapital hat sich damit nominal um CHF 2,2 Mio. erhöht. Per 31. Dezember 2022 beträgt das Aktienkapital somit CHF 24,7 Mio. und setzt sich aus 7 261 701 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 3.40 zusammen. Die Kosten der Kapitalerhöhung in der Höhe von CHF 4,7 Mio. wurden im übrigen Finanzaufwand erfasst. Der über den Nominalwert hinausgehende Bruttoerlös von CHF 160,1 Mio. wurde den gesetzlichen Kapitalreserven gutgeschrieben, wovon CHF 155,3 Mio. als Reserven aus Kapitaleinlagen qualifizieren. Für die im Berichtsjahr vorgenommene Zuweisung an die Reserven aus Kapitaleinlagen liegt per Bilanzstichtag noch keine verbindliche Bestätigung der ESTV vor.

### Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2022 hält die Gesellschaft 9 324 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 5 168 insgesamt 8 000 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 229.51 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 3 844 Aktien abgegeben.

## 6. Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte

**Rechnungslegungsgrundsätze**
Für die Ermittlung der Anzahl Aktien, die einem Verwaltungsrat als Vergütung zustehen, wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Der Wert der zugeteilten Aktien wird als Personalaufwand der Erfolgsrechnung belastet, während die Differenz zwischen Börsenkurs und dem Buchwert nach dem FIFO-Prinzip dieser Aktien im Finanzergebnis erfasst wird.

Im Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat 699 Aktien im Wert von CHF 0,206 Mio. abgegeben. Im Vorjahr wurden dem Verwaltungsrat 715 Aktien im Wert von CHF 0,206 Mio. abgegeben.

Für weiterführende Informationen siehe auch Erläuterung 18 in der Konzernrechnung.

## 7. Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehender Personen

Per 31. Dezember 2022 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive ihnen nahestehender Personen:

| Name, Funktion | Anzahl Aktien ausgegebene | Anzahl Aktien beschlossene [1] | Total 2022 | Total 2021 |
|---|---|---|---|---|
| **VR** | **3 308** | **0** | **3 308** | **3 337** |
| Peter Schaub, Präsident VR | 756 | 0 | 756 | 558 |
| Daniel Crausaz, VR | 1 352 | 0 | 1 352 | 1 140 |
| Brian Fischer, VR | 368 | 0 | 368 | 1 313 |
| Bernadette Koch, VR | 337 | 0 | 337 | 202 |
| Martha Scheiber, VR | 260 | 0 | 260 | 124 |
| Sabrina Contratto, VR | 235 | 0 | 235 | 0 |
| Stéphane Maye, VR | 0 | 0 | 0 | n/a |
| **Geschäftsleitung** | **7 243** | **3 486** | **10 729** | **7 383** |
| Daniel Ducrey, CEO | 2 276 | 1 176 | 3 452 | 2 090 |
| Jörg Brunner, CFO | 0 | 0 | 0 | n/a |
| Gerhard Demmelmair, Leiter Portfolio und Transaktionen | 507 | 613 | 1 120 | 517 |
| Christoph Egli, Leiter Bewirtschaftung und Arealmanagement | 828 | 511 | 1 339 | 837 |
| Vinzenz Manser, Leiter Realisierung | 2 239 | 573 | 2 812 | 2 046 |
| Marco Tondel, Leiter Entwicklung | 1 393 | 613 | 2 006 | 1 277 |
| Stefan Hilber, CFO | n/a | n/a | n/a | 616 |

[1] Die Berechnung erfolgte mit dem Stichtagskurs. Die endgültige Anzahl zugewiesener Aktien hängt vom Börsenkurs am Zuteilungstag ab.

Das Aktionariat wählte an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 Stéphane Maye neu in den Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat hat Jörg Brunner am 16. Dezember 2022 zum CFO ernannt. Jörg Brunner hatte bereits per Mitte Mai die Funktion als CFO von Stefan Hilber, welcher Mobimo verlassen hat, interimistisch übernommen.

Die beschlossene Anzahl Aktien aus der Erfolgsbeteiligung der Geschäftsleitung basiert auf der Annahme, dass eine Quote von 50% gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

## 8. Bedeutende Aktionäre

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

| % | 31.12.2022 | 31.12.2021 (angepasst) |
|---|---|---|
| Credit Suisse Funds AG | 7,65 | 7,04 |
| BlackRock, Inc. | 5,01 | 5,30 |
| UBS Fund Management (Switzerland) AG | 3,25 | 3,22 |
| Dimensional Holding Inc. | 3,00 | 3,00 |

## 9. Vollzeitstellen

Die Mobimo Holding AG hat als Holdinggesellschaft keine Angestellten.

## 10. Eventualverbindlichkeiten

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der CC Management SA, ERNI Liegenschaften AG, ERNI Real Estate AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo FM Service AG, Mobimo Management AG, Mobimo Zürich Nord AG, O4Real SA, Petit Mont-Riond SA, Projektkontor AG und der Promisa SA eine Mehrwertsteuergruppe. Für die aus der Mehrwertsteuergruppe entstehenden Schulden haftet die Mobimo Holding AG solidarisch.

Im Rahmen einer externen Finanzierung hat sich die Mobimo Holding AG mittels einer Patronatserklärung verpflichtet, dafür besorgt zu sein, dass die Mobimo AG mindestens ein Eigenkapital von CHF 100 Mio. aufweist.

Die Mobimo Holding AG hat für die Mängelhaftung von Bauprojekten der Tochtergesellschaften Gewährleistungsgarantien im Umfang von CHF 3,4 Mio. gestellt.

Für ein Projekt der Mobimo Zürich Nord AG haftet die Mobimo Holding AG als Solidarschuldnerin für sämtliche bestehenden oder entstehenden Verpflichtungen dieser Gesellschaft.

## 11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

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

Der Verwaltungsrat plant, an der kommenden Generalversammlung vom 11. April 2023 die Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie (insgesamt CHF 72,6 Mio.) zu beantragen. Die Ausschüttung soll zu gleichen Teilen aus den Gewinnreserven und der Reserve aus Kapitaleinlagen erfolgen.

## Verwendung Bilanzgewinn

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Gewinnvortrag | 536 658 | 560 969 |
| Jahresgewinn | 1 867 | 41 691 |
| **Bilanzgewinn 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)** | **538 526** | **602 661** |
| Dividende | –36 309 | –66 002 |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | **502 217** | **536 658** |

## Verwendung Reserve aus Kapitaleinlagen

| TCHF | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Reserve aus Kapitaleinlagen 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)** | **174 114** | **18 765** |
| Ausschüttung | –36 309 | 0 |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | **137 806** | **18 765** |

Aktien im Eigenbestand sind nicht dividendenberechtigt.

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

Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

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

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 3. Februar 2023

# Bericht der Revisionsstelle
# Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

## Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 135 bis 141) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.

## Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



**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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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 sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

# EPRA-Performance-Kennzahlen

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns je Aktie berücksichtigt Mobimo jedoch auch Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften. Weiter sind die im Segment der Entwicklung zugewiesenen Neubewertungen aus den Anlageliegenschaften im Bau (siehe Seite 65) aus EPRA-Sicht dem Immobiliensegment anzurechnen.

| Überblick EPRA-Kennzahlen | | Einheit | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| **EPRA-Kennzahlen** | | | | |
| A | EPRA-Gewinn | TCHF | 71 855 | 63 903 |
| | EPRA-Gewinn je Aktie | CHF | 10.10 | 9.69 |
| B | EPRA NRV | TCHF | 2 210 343 | 1 963 653 |
| | EPRA NRV je Aktie | CHF | 304.78 | 297.69 |
| | EPRA NTA | TCHF | 2 062 507 | 1 824 819 |
| | EPRA NTA je Aktie | CHF | 284.39 | 276.64 |
| | EPRA NDV | TCHF | 1 998 999 | 1 641 346 |
| | EPRA NDV je Aktie | CHF | 275.63 | 248.83 |
| C | EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen | % | 3,4% | 3,5% |
| | EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen | % | 3,5% | 3,7% |
| D | EPRA-Leerstandsquote | % | 4,3% | 4,8% |
| E | EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten) | % | 22,7% | 23,5% |
| | EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) | % | 20,5% | 21,5% |
| F | EPRA LTV-Kennzahl | % | 42,3% | 48,1% |

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

| A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie | | Einheit | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| **Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung** | | **TCHF** | **135 308** | **139 379** |
| (i) | Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften | TCHF | –44 336 | –53 350 |
| (ii) | Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen | TCHF | –4 037 | 0 |
| (iii) | Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt | TCHF | –31 787 | –44 333 |
| (iv) | Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe | TCHF | 8 075 | 10 262 |
| (v) | Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills | TCHF | n/a | n/a |
| (vi) | Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten | TCHF | –36 | 2 063 |
| (vii) | Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen | TCHF | n/a | n/a |
| (viii) | Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen | TCHF | 8 668 | 9 881 |
| (ix) | Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen | TCHF | 0 | 0 |
| (x) | Nicht beherrschende Anteile auf oben stehende Positionen | TCHF | 0 | 0 |
| **EPRA-Gewinn** | | **TCHF** | **71 855** | **63 903** |
| Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien | | | 7 112 482 | 6 597 135 |
| **EPRA-Gewinn je Aktie** | | **CHF** | **10.10** | **9.69** |

In der Position (iv) wurden steuerliche Einmaleffekte von Grundstückgewinnsteuern aus Verkäufen der Vorjahre ausgeklammert, die zu einer erfolgswirksamen Steuerentlastung geführt haben. Ohne diese Effekte hätte die Position (iv) CHF 11.1 Mio. betragen.

Weiter wurden in der Position (viii) die wegen der Steuersatzreduktion im Kanton AG gesunkenen latenten Steuerverpflichtungen ausgeglichen. Ohne diese Anpassung hätte die Position (viii) CHF 11.4 Mio. betragen. Der EPRA-Gewinn je Aktie hätte ohne die beschriebenen Effekte CHF 10.90 betragen.

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

Die oben stehenden Kennzahlendefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.

Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

| B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen | | Einheit | EPRA NRV 31.12.2022 | EPRA NTA 31.12.2022 | EPRA NDV 31.12.2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS** | | **TCHF** | **1 904 770** | **1 904 770** | **1 904 770** |
| **Zuzüglich/abzüglich** | | | | | |
| i) | Hybride Finanzinstrumente | TCHF | n/a | n/a | n/a |
| **Verwässerter NAV** | | **TCHF** | **1 904 770** | **1 904 770** | **1 904 770** |
| **Zuzüglich** | | | | | |
| ii.a) | Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird) | TCHF | n/a | n/a | n/a |
| ii.b) | Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird) | TCHF | n/a | n/a | n/a |
| ii.c) | Neubewertung übrige Anlagen (Selbst genutzte Liegenschaften)[1] | TCHF | 14 709 | 14 709 | 14 709 |
| iii) | Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing | TCHF | n/a | n/a | n/a |
| iv) | Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften[2] | TCHF | 10 081 | 10 081 | 10 081 |
| **Verwässerter NAV zum Marktwert** | | **TCHF** | **1 929 559** | **1 929 559** | **1 929 559** |
| **Abzüglich** | | | | | |
| v) | Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften | TCHF | 239 301 | 119 651 | |
| vi) | Marktwert von Finanzinstrumenten | TCHF | –5 281 | –5 281 | |
| vii) | Goodwill aus latenten Steuern | TCHF | n/a | n/a | n/a |
| viii.a) | Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS | TCHF | | n/a | n/a |
| viii.b) | Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS | TCHF | | –4 803 | |
| **Zuzüglich** | | | | | |
| ix) | Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten | TCHF | | | 69 440 |
| x) | Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value | TCHF | 0 | | |
| xi) | Handänderungssteuer | TCHF | 46 764 | 23 382 | |
| **NAV** | | **TCHF** | **2 210 343** | **2 062 507** | **1 998 999** |
| Anzahl ausstehender Aktien (verwässert) | | | 7 252 377 | 7 252 377 | 7 252 377 |
| **NAV je Aktie** | | **CHF** | **304.78** | **284.39** | **275.63** |

[1] Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.
[2] Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

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

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

[1] Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.
[2] Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

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

| C EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| Anlageliegenschaften – Eigentum | TCHF | 3 406 750 | 3 293 830 |
| Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds | TCHF | 0 | 0 |
| Promotionen | TCHF | 283 859 | 295 064 |
| Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen) | TCHF | –502 219 | –262 014 |
| **Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften** | **TCHF** | **3 188 390** | **3 326 881** |
| Abzug für geschätzte Käuferkosten | TCHF | 0 | 0 |
| **Angepasster Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften (B)** | **TCHF** | **3 188 390** | **3 326 881** |
| Annualisierter Ist-Mietertrag | TCHF | 132 812 | 136 208 |
| Direkter Aufwand Anlageliegenschaften | TCHF | –23 649 | –18 732 |
| **Annualisierter Netto-Mietertrag (A)** | **TCHF** | **109 163** | **117 476** |
| Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen[1] | TCHF | 3 138 | 4 784 |
| **«Topped-up»-Netto-Mietertrag (C)** | **TCHF** | **112 301** | **122 260** |
| **EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)** | **%** | **3,4** | **3,5** |
| **EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)** | **%** | **3,5** | **3,7** |

| D EPRA-Leerstandsquote | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen | TCHF | 5 829 | 6 673 |
| Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio | TCHF | 136 534 | 138 828 |
| **EPRA-Leerstandsquote** | **%** | **4,3%** | **4,8%** |

[1] Die derzeitigen Mietvergünstigungen beinhalten im Wesentlichen Staffelmieten.

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

| E EPRA-Kostenkennzahlen | | Einheit | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| **EPRA-Kosten** | | | | |
| **Zuzüglich** | | | | |
| (i) | Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung | | | |
| | Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften | TCHF | 19 035 | 19 714 |
| | Abzüglich direkter Aufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen | TCHF | –2 003 | –1 738 |
| | Personalaufwand | TCHF | 30 322 | 29 760 |
| | Abzüglich Personalaufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen | TCHF | –20 184 | –19 987 |
| | Betriebs- und Verwaltungsaufwand | TCHF | 10 818 | 10 097 |
| | Abzüglich Betriebs- und Verwaltungsaufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen | TCHF | –8 526 | –8 316 |
| (ii) | Kosten für Servicegebühren/Weiterverrechnungen netto | TCHF | 0 | 0 |
| (iii) | Managementgebühren abzüglich des tatsächlichen/geschätzten Gewinnanteils | TCHF | 0 | 0 |
| (iv) | Sonstige betriebliche Erträge/Aufwandsentschädigungen zur Deckung der Gemeinkosten abzüglich eines damit verbundenen Gewinns | TCHF | 0 | 0 |
| (v) | Anteil an Aufwendungen in Joint Ventures | TCHF | 0 | 0 |
| **Abzüglich** | | | | |
| (vi) | Abschreibungen Anlageliegenschaften | TCHF | n/a | n/a |
| (vii) | Kosten für Grundstückmiete | TCHF | 0 | 0 |
| (viii) | Über Mieten weiterverrechnete Servicegebühren, die nicht separat abgerechnet werden | TCHF | 0 | 0 |
| **EPRA-Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A)** | | **TCHF** | **29 463** | **29 530** |
| (ix) | Direkte Leerstandskosten | TCHF | 2 879 | 2 608 |
| **EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)** | | **TCHF** | **26 584** | **26 922** |
| **EPRA-Mieteinnahmen** | | | | |
| Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete | | TCHF | 129 740 | 125 454 |
| **Bruttomieteinnahmen (C)** | | **TCHF** | **129 740** | **125 454** |
| **EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A/C)** | | **%** | **22,7%** | **23,5%** |
| **EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)** | | **%** | **20,5%** | **21,5%** |

Es wurden Eigenleistungen im Umfang von CHF 2,4 Mio. (Vorjahr CHF 3,1 Mio.) auf den Anlageliegenschaften aktiviert, die nicht aus den obigen Kostenkennzahlen herausgerechnet wurden. Mobimo aktiviert neben Entwicklungs- und Baukosten operative Aufwendungen (u.a. Aufwendungen für Anwälte, Projektmanagement oder Personal) bzw. Bauzinsen, wenn diese Aufwendungen direkt dem Entwicklungs- oder Bauprojekt zugewiesen werden können.

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

| F EPRA LTV-Kennzahl | Einheit | 2022 Gemäss IFRS | Anteil an Joint Ventures | Anteil an materiellen assoziierten Unternehmen | Nicht beherrschende Anteile | 2022 Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zuzüglich** | | | | | | |
| Kredite von Finanzinstituten | CHF Mio. | 661 | n/a | n/a | n/a | 661 |
| Handelspapiere | CHF Mio. | 0 | | | | 0 |
| Hybride Wertpapiere (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen) | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Anleihen | CHF Mio. | 949 | n/a | n/a | n/a | 949 |
| Fremdwährungsderivate (Termingeschäfte, Swaps, Optionen und Forwards) | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Nettoverbindlichkeiten | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Selbst genutzte Liegenschaften (Schuld) | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Kontokorrentkonten (Eigenkapitalcharakter) | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| **Abzüglich** | | | | | | |
| Flüssige Mittel | CHF Mio. | –25 | n/a | n/a | n/a | –25 |
| **Nettofinanzschulden (a)** | **CHF Mio.** | **1 585** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **1 585** |
| Selbst genutzte Liegenschaften | CHF Mio. | 24 | n/a | n/a | n/a | 24 |
| Anlageobjekte zum beizulegenden Zeitwert | CHF Mio. | 3 103 | n/a | n/a | n/a | 3 103 |
| Promotionen | CHF Mio. | 298 | n/a | n/a | n/a | 298 |
| Entwicklungsliegenschaften | CHF Mio. | 304 | n/a | n/a | n/a | 304 |
| Immaterielle Anlagen | CHF Mio. | 5 | n/a | n/a | n/a | 5 |
| Nettoforderungen | CHF Mio. | 9 | n/a | n/a | n/a | 9 |
| Finanzanlagen | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| **Total Property Value (b)** | **CHF Mio.** | **3 743** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **3 743** |
| **LTV (a/b)** | **%** | **42,3** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **42,3** |
| **Überleitung der Nettoforderungen** | | | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | CHF Mio. | 5 | n/a | n/a | n/a | 5 |
| Sonstige Forderungen | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | CHF Mio. | –12 | n/a | n/a | n/a | –12 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | CHF Mio. | –2 | n/a | n/a | n/a | –2 |
| Vertragsvermögenswerte | CHF Mio. | 19 | n/a | n/a | n/a | 19 |
| Vertragsverbindlichkeiten | CHF Mio. | –1 | n/a | n/a | n/a | –1 |
| **Nettoforderungen** | **CHF Mio.** | **9** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **9** |

| F EPRA LTV-Kennzahl | Einheit | 2021 Gemäss IFRS | Anteil an Joint Ventures | Anteil an materiellen assoziierten Unternehmen | Nicht beherrschende Anteile | 2021 Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zuzüglich** | | | | | | |
| Kredite von Finanzinstituten | CHF Mio. | 717 | n/a | n/a | n/a | 717 |
| Handelspapiere | CHF Mio. | 0 | | | | 0 |
| Hybride Wertpapiere (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen) | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Anleihen | CHF Mio. | 1 069 | n/a | n/a | n/a | 1 069 |
| Fremdwährungsderivate (Termingeschäfte, Swaps, Optionen und Forwards) | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Nettoverbindlichkeiten | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Selbst genutzte Liegenschaften (Schuld) | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Kontokorrentkonten (Eigenkapitalcharakter) | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| **Abzüglich** | | | | | | |
| Flüssige Mittel | CHF Mio. | –25 | n/a | n/a | n/a | –25 |
| **Nettofinanzschulden (a)** | **CHF Mio.** | **1 761** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **1 761** |
| Selbst genutzte Liegenschaften | CHF Mio. | 24 | n/a | n/a | n/a | 24 |
| Anlageobjekte zum beizulegenden Zeitwert | CHF Mio. | 3 111 | n/a | n/a | n/a | 3 111 |
| Promotionen | CHF Mio. | 305 | n/a | n/a | n/a | 305 |
| Entwicklungsliegenschaften | CHF Mio. | 183 | n/a | n/a | n/a | 183 |
| Immaterielle Anlagen | CHF Mio. | 6 | n/a | n/a | n/a | 6 |
| Nettoforderungen | CHF Mio. | 32 | n/a | n/a | n/a | 32 |
| Finanzanlagen | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| **Total Property Value (b)** | **CHF Mio.** | **3 660** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **3 660** |
| **LTV (a/b)** | **%** | **48,1** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **48,1** |
| **Überleitung der Nettoforderungen** | | | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | CHF Mio. | 4 | n/a | n/a | n/a | 4 |
| Sonstige Forderungen | CHF Mio. | 12 | n/a | n/a | n/a | 12 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | CHF Mio. | –19 | n/a | n/a | n/a | –19 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| Vertragsvermögenswerte | CHF Mio. | 36 | n/a | n/a | n/a | 36 |
| Vertragsverbindlichkeiten | CHF Mio. | 0 | n/a | n/a | n/a | 0 |
| **Nettoforderungen** | **CHF Mio.** | **32** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **32** |

# EPRA-Core-Empfehlungen

## Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die Bewertung der Anlageliegenschaften zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu den Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Anlageliegenschaften zu den Fair Values bewertet. Die Fair Values werden halbjährlich durch einen unabhängigen Schätzungsexperten ermittelt (siehe Rechnungslegungsgrundsätze in Erläuterung 5 auf Seite 69).

## Bewertungsinformationen

Die Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt nach den Bestimmungen von IAS 40 und IFRS 13. Die Ermittlung der Fair Values erfolgt durch einen unabhängigen Schätzungsexperten. Die Anlageliegenschaften werden grundsätzlich mit der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet. In Abweichung dazu kann bei den Liegenschaften im Bau das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen (siehe Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG auf den Seiten 130 bis 134).

Mobimo stellt dabei im Rahmen des Schätzungsprozesses sicher, dass der externe Schätzungsexperte Zugang zu allen relevanten Liegenschafteninformationen wie beispielsweise Mietverträge, Leerstände, Betriebskosten und Investitionen erhält. Ein qualifiziertes Mobimo-Team stellt einerseits die Informationsqualität sicher und führt andererseits systematische Abweichungsanalysen der Bewertungsergebnisse durch. Dabei werden stichprobenartig die in den Bewertungen verwendeten Inputfaktoren geprüft und Abweichungen gegenüber früheren Bewertungsergebnissen in der Diskussion mit dem externen Bewerter verifiziert. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse in der Geschäftsleitung diskutiert und dem Verwaltungsrat vorgelegt.

## Detailangaben zum Immobilienportfolio

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

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

Die erforderlichen Detailangaben zum Immobilienportfolio befinden sich auf den Seiten 112 bis 124.

| Investitionen (CapEx) | Einheit | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Käufe | TCHF | 0 | 105 592 |
| Entwicklungen | TCHF | 62 232 | 24 563 |
| Anlageliegenschaften | TCHF | 19 326 | 17 462 |
| Aktivierung von Bauzinsen | TCHF | 504 | 386 |
| **Total Investitionen (CapEx)** | **TCHF** | **82 062** | **148 003** |
| Umrechnung von abgrenzungsbasierter auf Cash-basierte Basis | TCHF | 5 440 | –20 014 |
| **Total Investitionen (CapEx) auf Cash-basierter Basis** | **TCHF** | **87 503** | **127 989** |

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

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

| Like-for-like-Wachstum 2022 | Einheit | Geschäfts-liegenschaften | Wohn-liegenschaften | Total für Like-for-like-Wachstum | Nicht berücksichtigt | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ertrag aus vermieteten Liegenschaften | TCHF | 81 270 | 45 049 | 126 319 | 9 125 | 135 444 |
| Verkehrswert | TCHF | 1 641 390 | 1 370 640 | 3 012 030 | | 3 012 030 |
| Total Verkehrswert | TCHF | 1 716 700 | 1 386 310 | 3 103 010 | 303 740 | 3 406 750 |
| Prozentualer Anteil Verkehrswert | % | 95,6 | 98,9 | 97,1 | | 88,4 |
| Absolutes Like-for-like-Wachstum | TCHF | 14 | 1 074 | 1 088 | | |
| Prozentuales Like-for-like-Wachstum | % | 0,0 | 2,4 | 0,9 | | |

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

| Like-for-like-Wachstum nach Regionen | Einheit | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| Zürich | % | 1,4 | 0,1 |
| Westschweiz | % | 2,2 | 2,7 |
| Nordwestschweiz | % | 5,8 | –0,4 |
| Ostschweiz | % | –21,2 | –2,4 |
| Zentralschweiz | % | 0,5 | 7,1 |

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

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

Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
Postfach
CH-6002 Luzern

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

An die Geschäftsleitung der

Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 3. Februar 2023

# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting

Wir wurden von Mobimo Holding AG beauftragt, das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 144 - 153) der Mobimo Holding AG für die Periode endend am 31. Dezember 2022 zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit zu prüfen.

Das EPRA Reporting wurde von der Geschäftsleitung von Mobimo Holding AG auf Basis der entsprechenden Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Februar 2022 erstellt.

**Verantwortung der Geschäftsleitung**

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

**Unabhängigkeit und Qualitätssicherung**

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

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

**Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über das EPRA Reporting abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (revised)

„Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob das EPRA Reporting in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations erstellt wurde.

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

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance-Kennzahlen zuständig sind.
- Beurteilung der EPRA Performance-Kennzahlen in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der IFRS-Konzernrechnung der Mobimo Holding AG per 31. Dezember 2022.

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

**Schlussfolgerung**

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen der Mobimo Holding AG für die Periode endend am 31. Dezember 2022 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations in der Version vom Februar 2022 erstellt.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

# 5-Jahres-Übersicht

| | Einheit | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ertragslage** | | | | | | | |
| Erfolg aus Vermietung | CHF Mio. | 94,0 | 106,7 | 105,1 | 112,5 | 120,0 | 6,6 |
| Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) | CHF Mio. | 6,2 | 3,0 | 36,8 | 58,5 | 42,4 | –27,4 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | CHF Mio. | 29,0 | 6,4 | 1,6 | 0,0 | 4,0 | nmf |
| EBIT | CHF Mio. | 133,6 | 134,0 | 145,8 | 194,7 | 181,5 | –6,8 |
| EBIT exkl. Neubewertung | CHF Mio. | 91,7 | 82,5 | 111,5 | 141,3 | 137,2 | –3,0 |
| Steueraufwand | CHF Mio. | –19,4 | –5,1 | –21,6 | –32,0 | –31,6 | –1,4 |
| Gewinn | CHF Mio. | 90,3 | 103,1 | 96,6 | 139,4 | 135,3 | –2,9 |
| Gewinn[1] | CHF Mio. | 90,6 | 103,2 | 96,6 | 139,4 | 135,3 | –2,9 |
| Gewinn exkl. Neubewertung[1] | CHF Mio. | 59,2 | 61,7 | 69,7 | 96,3 | 102,3 | 6,3 |
| **Finanz- und Vermögenslage** | | | | | | | |
| Anlagevermögen | CHF Mio. | 2 931,4 | 3 093,8 | 3 150,1 | 3 350,8 | 3 456,0 | 3,1 |
| Umlaufvermögen | CHF Mio. | 433,7 | 369,5 | 469,8 | 419,6 | 399,4 | –4,8 |
| Eigenkapital am 31.12. | CHF Mio. | 1 513,5 | 1 532,3 | 1 564,8 | 1 654,0 | 1 904,8 | 15,2 |
| Eigenkapitalquote | % | 45,0 | 44,2 | 43,2 | 43,9 | 49,4 | 12,6 |
| Fremdkapital | CHF Mio. | 1 851,7 | 1 931,1 | 2 055,1 | 2 116,4 | 1 950,7 | –7,8 |
| › kurzfristig | CHF Mio. | 165,9 | 270,7 | 395,5 | 537,8 | 400,0 | –25,6 |
| › langfristig | CHF Mio. | 1 685,7 | 1 660,4 | 1 659,5 | 1 578,6 | 1 550,7 | –1,8 |
| **Kennzahlen zur Aktie** | | | | | | | |
| Gewinn je Aktie[2] | CHF | 14.10 | 15.45 | 14.47 | 20.88 | 19.02 | –8,9 |
| Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung[2] | CHF | 9.21 | 9.24 | 10.43 | 14.43 | 14.39 | –0,3 |
| NAV je Aktie (verwässert) | CHF | 228.48 | 232.26 | 237.31 | 250.74 | 262.64 | 4,7 |
| Ausschüttungsrendite | % | 4,3 | 3,5 | 3,5 | 3,3 | 4,2 | 27,3 |
| Ausschüttungsquote | % | 70,1 | 63,9 | 68,3 | 47,3 | 53,7 | 13,5 |
| Jahresendkurs[3] | CHF | 234.00 | 288.50 | 286.00 | 305.50 | 236.00 | –22,7 |
| Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag | Anzahl | 7 439 | 11 256 | 12 098 | 8 932 | 9913 | 11,0 |
| Börsenkapitalisierung | CHF Mio. | 1 543,6 | 1 903,3 | 1 885,9 | 2 015,2 | 1 711,6 | –15,1 |
| Börsenkurs – Höchst | CHF | 268.00 | 291.50 | 319.00 | 336.50 | 320.50 | –4,8 |
| Börsenkurs – Tiefst | CHF | 217.00 | 234.00 | 234.50 | 275.00 | 199.00 | –27,6 |
| **Kennzahlen zum Portfolio** | | | | | | | |
| Gesamtportfolio[4] | CHF Mio. | 3 077,9 | 3 297,7 | 3 353,2 | 3 599,1 | 3 700,2 | 2,8 |
| › Anlageobjekte[4] | CHF Mio. | 2 318,1 | 2 600,1 | 2 844,6 | 3 120,8 | 3 112,6 | –0,3 |
| › Entwicklungsobjekte[5] | CHF Mio. | 759,8 | 697,6 | 508,6 | 478,3 | 587,6 | 22,8 |
| Bruttorendite Anlageobjekte | % | 4,6 | 4,5 | 4,5 | 4,5 | 4,4 | –2,2 |
| Nettorendite Anlageobjekte | % | 3,7 | 3,7 | 3,5 | 3,4 | 3,5 | 2,9 |
| Leerstand Anlageobjekte | % | 2,9 | 3,8 | 5,5 | 4,8 | 4,3 | –10,4 |

[1] Den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar.
[2] Die im Rahmen der Kapitalerhöhung im April 2022 ausgegebenen Bezugsrechte enthielten eine Bonuskomponente. In Übereinstimmung mit IAS 33 wurde deshalb der Gewinn je Aktie (inkl. und exkl. Neubewertung) für alle dargestellten Perioden rückwirkend angepasst (vgl. Erläuterung 28 in der Konzernrechnung).
[3] Infolge der Kapitalerhöhung wurden die historischen Kurse durch die SIX Swiss Exchange um den Effekt der in den ausgegebenen Bezugsrechten enthaltenen Bonuskomponente rückwirkend angepasst. Per 31.12.2021 beträgt der angepasste Kurs CHF 301.81 womit für das Geschäftsjahr 2022 eine Aktienrendite von –21,8% (exklusive Dividende) resultiert.
[4] Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.
[5] Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

# Weitere Informationen

## Publikationsübersicht

**Geschäftsbericht**

**Halbjahresbericht**

**Nachhaltigkeitsbericht**

Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Bericht zum Jahresabschluss ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht eine Kurzversion ist. Der Halbjahresbericht wird in Deutsch und in Englisch publiziert. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Verbindlich ist in jedem Fall die deutsche Originalversion.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf www.mobimo.ch verfügbar.

## Kontaktadressen

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

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

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

**Kontakt für Investoren**
Daniel Ducrey, CEO
Tel. +41 44 397 11 55
ir@mobimo.ch

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

**Impressum**
Redaktion und Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

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

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

Coverbild:
Place les Mercier, im Herzen des Quartier du Flon in Lausanne.

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C011710

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/11020-2202-1003

**Mobimo Holding AG**

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