

# Geschäftsbericht 2023

# Unser Profil

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von rund CHF 3,6 Mrd. gehört die Mobimo Holding AG zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihr Portfolio besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie aus Entwicklungsobjekten für das eigene Anlageportfolio und für Dritte an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz. Eine ausgewogene Nutzung sowie eine sorgfältige Bewirtschaftung zeichnen die Gebäude aus. Mit ihren Entwicklungsprojekten stärkt Mobimo ihre Ertragsbasis und die Werthaltigkeit ihres Portfolios zusätzlich. Das Unternehmen schafft im Rahmen seiner Entwicklungsdienstleistungen auch Investitionsmöglichkeiten für Dritte. Mobimo beschäftigt rund 170 Mitarbeitende.

## Publikationsübersicht

### Geschäftsbericht 2023



#### Publikation am 9. Februar 2024

- › SIX-Richtlinie betr. Informationen zur Corporate Governance
- › IFRS Accounting Standards
- › EPRA-Performance-Kennzahlen
- › SIX-Richtlinie betr. Verwendung von alternativen Performance-Kennzahlen

### Nachhaltigkeitsbericht 2023



#### Publikation am 9. Februar 2024

- › GRI-Standards
- › Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
- › EPRA-Nachhaltigkeits-Performance-Kennzahlen

### Halbjahresbericht 2023



#### Publikation am 4. August 2023

- › IFRS Accounting Standards
- › EPRA-Performance-Kennzahlen
- › SIX-Richtlinie betr. Verwendung von alternativen Performance-Kennzahlen

Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Bericht zum Halb-/Jahresabschluss ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht jeweils eine Kurzversion ist. 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](http://www.mobimo.ch) verfügbar.

<b>Ergebnis</b>	<b>Einheit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	125,7	120,0	4,7
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	27,2	42,4	-36,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	-50,0	44,3	-212,8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1,7	4,0	-56,7
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	77,0	181,5	-57,6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	127,0	137,2	-7,4
Gewinn	CHF Mio.	46,6	135,3	-65,5
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	90,0	102,3	-12,1
<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 817,2	3 855,5	-1,0
Eigenkapital	CHF Mio.	1 867,9	1 904,8	-1,9
Eigenkapitalquote	%	48,9	49,4	-1,0
Eigenkapitalrendite	%	2,5	7,9	-68,4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,9	6,0	-18,3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 607,3	1 609,8	-0,2
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,28	1,00	28,0
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,2	5,3	-1,9
Net Gearing	%	83,9	83,2	0,9
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Wert Gesamtportfolio <sup>1</sup>	CHF Mio.	3 631,3	3 700,2	-1,9
Wert Anlageobjekte <sup>1</sup>	CHF Mio.	3 173,0	3 112,6	1,9
Wert Entwicklungsobjekte <sup>2</sup>	CHF Mio.	458,2	587,6	-22,0
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,4	2,3
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,6	3,5	2,9
Leerstand Anlageobjekte	%	4,1	4,3	-4,7
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	4,3	4,0	7,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,0	3,0	1,0
<b>EPRA</b>	<b>Einheit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	76,5	71,9	6,5
EPRA-NTA je Aktie	CHF	280.26	284.39	-1,5
EPRA-LTV	%	42,3	42,3	0,0
EPRA-Mietertragswachstum like-for-like <sup>3</sup>	%	3,8	0,9	322,2
EPRA-Leerstandsquote	%	4,1	4,3	-4,7
<b>Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ausstehende Aktien <sup>4</sup>	Anzahl	7 251 459	7 252 377	-0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	3.40	3.40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	257.58	262.64	-1,9
Gewinn je Aktie	CHF	6.43	19.02	-66,2
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	12.40	14.39	-13,8
Ausschüttung je Aktie <sup>5</sup>	CHF	10.00	10.00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	261.00	236.00	10,6

<sup>1</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

<sup>2</sup> Exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

<sup>3</sup> Für weitergehende Erläuterungen, siehe EPRA Like-for-like-Wachstum auf Seite 151.

<sup>4</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 7 261 701 minus Bestand eigener Aktien 10 242 = Anzahl ausstehender Aktien 7 251 459.

<sup>5</sup> Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2023 aus den Gewinnreserven und den Reserven aus Kapitaleinlagen (insgesamt CHF 72,6 Mio.) gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 26. März 2024.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen ist auf der Seite 154 ersichtlich (5-Jahres-Übersicht).

<b>Energiebilanz<sup>1</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Abdeckungsgrad	EBF-%	100	100	0,0
Energieverbrauch (Gesamtstrom, Wärme, Kühlung)	kWh/a	69 824 517	71 131 146	-1,8
Anteil erneuerbare Energie	kWh/a	37 365 281	38 208 132	-2,2
Anteil fossile Energie/nicht erneuerbare Energie	kWh/a	32 459 236	32 923 014	-1,4
Energieintensität (Gesamtstrom, Wärme, Kühlung)	kWh/m <sup>2</sup>	109,8	111,4	-1,5
Wärmeenergieverbrauch	kWh/a	34 538 204	36 242 185	-4,7
> Heizöl	kWh/a	4 559 043	5 641 969	-19,2
> Heizgas	kWh/a	12 939 765	12 529 621	3,3
> Wärme (Nah- und Fernwärme, Umweltwärme)	kWh/a	14 325 064	14 546 875	-1,5
> Wärmepumpen	kWh/a	1 416 997	1 861 593	-23,9
> Biomasse (Pellets, Holzsplit)	kWh/a	1 057 447	1 662 127	-36,4
> Wärme nicht differenzierbar	kWh/a	239 887	0	-
> Stromverbrauch (Gesamtstrom)	kWh/a	35 286 313	34 888 962	1,1
<b>Umweltkennzahlen<sup>1</sup></b>				
THG-Emissionen (Scope 1 + 2 + 3) (location-based)	kg CO <sub>2</sub> eq	5 516 210	5 675 077	-2,8
> Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	kg CO <sub>2</sub> eq	3 569 930	3 708 907	-3,7
> Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	kg CO <sub>2</sub> eq	1 421 063	1 453 818	-2,3
> Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) (Mieterstrom)	kg CO <sub>2</sub> eq	525 217	512 353	2,5
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 + 2)	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	7,8	8,1	-3,0
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 + 2 + 3)	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	8,7	8,9	-2,4
<b>Eigenerzeugter Strom und E-Mobilität</b>				
Eigenerzeugter PV-Strom	kWh/a	812 627	661 805	22,8
E-Mobilität (Parkplätze vorgerüstet)	Anzahl	335	263	27,4
<b>Wasser und Abfall<sup>2</sup></b>				
Gesamter Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	393 873	385 118	2,3
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,62	0,60	2,7
Gesamtgewicht des Abfalls	t	22 789	23 244	-2,0
> recycelt	%	53	53	0,0
> zur Entsorgung weitergeleitet	%	47	47	0,0
<b>Zertifizierungen</b>				
Zertifizierter Markt- und Buchwert Anlageportfolio	%	44	30	46
Zertifizierte Energiebezugsfläche Anlageportfolio	%	40	25	60
<b>Mitarbeitende</b>				
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	160,0	160,0	0,0
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	41,0	39,2	4,6
Fluktuation	%	12,1	13,0	-6,8
Anteil Frauen/Männer	%	50,0/50,0	48,9/51,1	nmf
Befragung der Mitarbeitenden («Ich arbeite sehr gerne/gerne bei Mobimo»)	%	97,2	96,4	0,8
Mitarbeitende in Weiterbildung	Anzahl	14,0	21,0	-33,3
<b>Gesundheit und Sicherheit</b>				
Arbeitsunfallquote (Anz. Unfälle/Belegschaft)	%	5,2	2,9	79,3
Abwesenheits-, Krankheitsrate	%	2,5	2,2	13,6
<b>Kunden (Umfragen alle 2 Jahre)</b>				
Mieterzufriedenheit Geschäft (2022) (sehr gute/eher gute Zusammenarbeit)	%	-	80,0	nmf
Mieterzufriedenheit Wohnen (2023) (sich willkommen, aufgehoben und ernst genommen fühlen)	%	87,0	-	nmf

<sup>1</sup> Im Berichtsjahr 2023 (Berichtsperiode 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023) wurden, um die REIDA-Konformität zu erreichen, Anpassungen an der Berechnungsmethodik vorgenommen. Die Veränderungen aufgrund von methodischen Anpassungen überschreiten den massgebenden Grenzwert von 10%, sodass das Vorjahr sowie das Basisjahr 2020 gemäss der Anpassungspolitik entsprechend neu berechnet wurde. Die detaillierten Umweltkennzahlen und weiterführenden Informationen

zur Methodikanpassung und deren Auswirkung finden sich im Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 13. Der Independent Limited Assurance Report ist im Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 60 ersichtlich. Die Berechnungsgrundlagen sowie weitergehende Informationen zur Berechnungsmethodik sind im Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 57 ausgewiesen.

<sup>2</sup> Berichtsperiode von 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 (12 Monate).

## Highlights 2023



### **Fortschrittlicher Wohnungsbau im bedeutenden Entwicklungsgebiet Manegg**

In der Manegg in Zürich konnte Mobimo im Frühjahr 2023 157 Wohnungen an ihre Mieterinnen und Mieter übergeben. Die zwei vollvermieteten Wohngebäude haben bereits in der Berichtsperiode einen schönen Anteil zum Erfolg aus Vermietung beigetragen. Das Gesamtprojekt bestehend aus vier Gebäudeeinheiten wurde partnerschaftlich zusammen mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger Logis Suisse realisiert. Es überzeugt nicht nur durch seine gute Anbindung ans Stadtzentrum und die unmittelbare Nähe zur Natur, sondern auch durch seine architektonische Qualität. Gleichzeitig ist es ein gutes Beispiel für ein konstruktives Zusammenspiel zweier unterschiedlicher Akteure im Wohnungsbau.

### **Transformation Im Tiergarten 7 – zukunftsweisende Umnutzung von Büro zu Wohnen**

Im Sommer 2023 konnte die Wohnliegenschaft Im Tiergarten 7 im Quartier Friesenberg in der Stadt Zürich in Betrieb genommen werden. Die 59 attraktiven, urbanen Wohnungen waren bereits vor Fertigstellung komplett vermietet. Das zukunftsweisende Projekt ist ein gelungenes Beispiel für die erfolgreiche, nachhaltige Transformation eines sanierungsbedürftigen Büro- und Laborgebäudes in ein modernes Wohnhaus. Die Untergeschosse wie auch die Tragstruktur des bestehenden Gebäudes wurden beibehalten. Durch den Erhalt der Bestandesstruktur konnten im Vergleich zu einem Abbruch und Neubau bis zu 60% der grauen Emissionen eingespart werden.



### **Les Jumeaux – ein neuer Besuchermagnet im Quartier du Flon**

Im Quartier du Flon in Lausanne wurden während rund zwei Jahren die zwei ehemaligen Industrielagerhallen aus dem 19. Jahrhundert komplett renoviert und für eine moderne, vielseitige Gewerbenutzung ausgebaut. Unter Berücksichtigung der architektonischen Identität des Gebäudes wurden die Gebäude energetisch, nachhaltig und betrieblich optimiert. Im Oktober 2023 konnte das Gebäudepaar Les Jumeaux (Die Zwillinge) feierlich eröffnet werden. Sie sind nun zusätzlich mit einem zeitgenössischen Glasdach miteinander verbunden. Der dynamische und kreative Nutzungsmix mit Geschäften und Gastronomie, Jazzclub und Proberaum für Musizierende macht den Ort zu einem Magnet für die Bevölkerung der Metropolitanregion Lausanne.

### **Das Kunstportfolio von Mobimo wächst um drei Installationen**

Mit der Initiative Mobimo & Art verbindet Mobimo Kunst und Architektur. Mit dem Projekt «Die Starken» der Künstlerin Annina Thomann an der Fassade in der Manegg sowie der Glasinstallation «WOW» der Künstlerin Daniela Droz in den beiden Eingangsbereichen von Les Jumeaux und den Bildern des Fotokünstlers André Wagner im Treppenhaus des Tiergartens ist das Portfolio von Mobimo 2023 weitergewachsen. Kunst wirkt identitätsstiftend und ergänzt die funktionale Beziehung zwischen Gebäude sowie Bewohnerinnen und Bewohnern um eine emotionale Ebene. Es ist eine Facette des nachhaltigen Engagements von Mobimo.



### **Erster Green Bond als Finanzierungsinstrument für nachhaltige Projekte**

Mobimo hat Ende April 2023 erstmals erfolgreich einen festverzinslichen Green Bond über CHF 100 Mio. herausgegeben. Damit konnte der Refinanzierungsbedarf für die im Oktober 2023 fällige Anleihe frühzeitig abgedeckt werden. Strategiekonform hat Mobimo früh Sicherheit schaffen können, um den Ungewissheiten am Kapitalmarkt aus dem Weg zu gehen. Die grüne Anleihe dient der Finanzierung oder Refinanzierung von nachhaltigen Projekten gemäss dem Green Bond Framework von Mobimo. Der Green Bond ist ein wichtiges Finanzierungsinstrument, um das Nachhaltigkeitsengagement weiter auszubauen.

# Inhalt

## Lagebericht

Ausgewählte Kennzahlen 2023	4
Brief an unsere Stakeholder	6
Unternehmenszweck und Strategie	8
Geschäftsmodell	10
Externes Unternehmensumfeld	12
Risikomanagement	13
Immobilienportfolio	15
Mobimo am Kapitalmarkt	18

## Corporate Governance und Vergütung

Corporate-Governance-Bericht	20
Vergütungsbericht	38
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	49

## Finanzbericht

Geschäftsentwicklung Konzern	53
Konzernrechnung	56
Detailangaben zum Immobilienportfolio	110
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	123
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	128
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	133
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	140
EPRA-Performance-Kennzahlen	142
EPRA-Core-Empfehlungen	150
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA-Reporting	152
5-Jahres-Übersicht	154

## Webguide

Online-Jahresabschluss:  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Berichterstattung

Führungsstruktur:  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Über uns > VR/GL

Risikobericht:  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren >  
Corporate Governance > Risikobericht

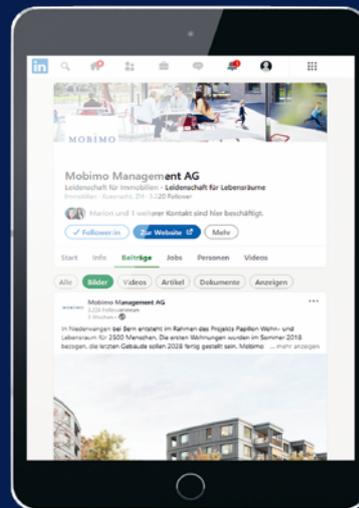
Aktie:  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Aktie

## 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                      @mattenhof\_luzernsued  
@aeschbachquartier                @seehallen  
@langenthalmitte



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



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

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

# LAGEBERICHT

**4** Ausgewählte Kennzahlen 2023

**6** Brief an unsere Stakeholder

**8** Unternehmenszweck und Strategie

**10** Geschäftsmodell

**12** Externes Unternehmensumfeld

**13** Risikomanagement

**15** Immobilienportfolio

**18** Mobimo am Kapitalmarkt

# Ausgewählte Kennzahlen 2023

Mobimo verzeichnet für das Geschäftsjahr 2023 ein operativ erfreuliches Jahr. Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds konnte der Ertrag und Erfolg aus Vermietung gesteigert werden. Die bereits tiefe Leerstandsquote ist weiter gesunken. Der Erfolg aus Entwicklungstätigkeit und Verkauf von Promotion leistet weiterhin einen substanziellen Beitrag zum Ergebnis.

## Gewinn exkl. Neubewertung

CHF Mio.  
2022: 102,3

# 90,0

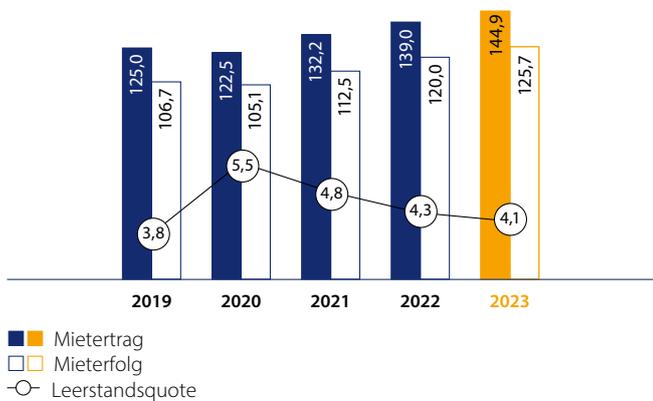
## Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



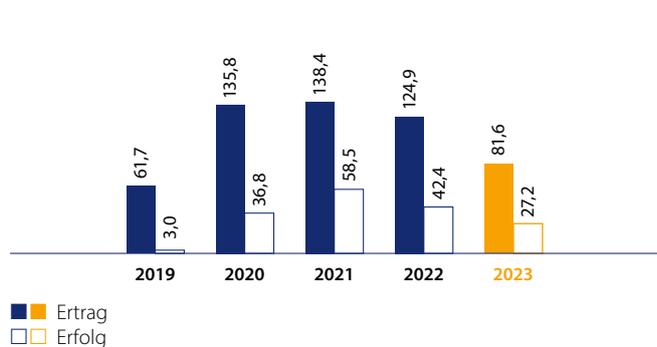
## Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



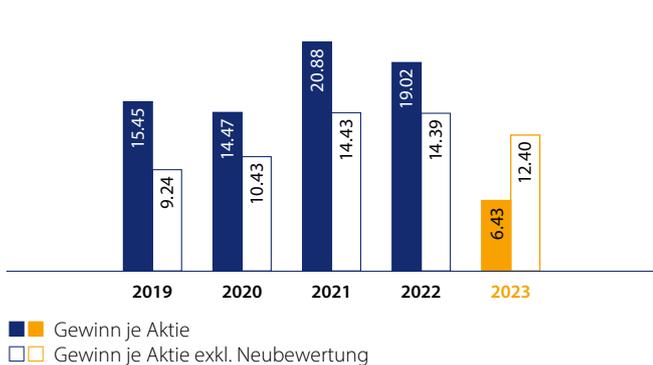
## Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

CHF Mio.



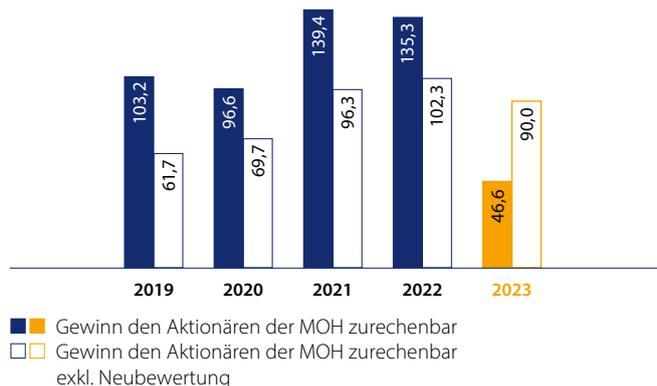
## Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



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

CHF Mio.



**Energieintensität**  
kWh/m<sup>2</sup> EBF (Scope 1 – 3)  
2022: 111

**110**

**Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)**  
%  
2022: 49

**50**

**Emissionsintensität**  
kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> EBF (Scope 1 – 3)  
2022: 8,9

**8,7**

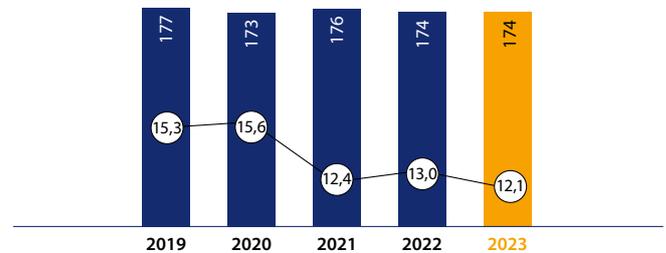
**Anteil Frauen im Verwaltungsrat**  
%  
2022: 43

**43**

**Anteil erneuerbare  
Energieträger (Strom, Wärme, Kühlung)**  
% (Scope 1 – 3)  
2022: 54

**54**

**Mitarbeitende und Fluktuation**  
nach Köpfen/%



**Markt-/Buchwerte der Objekte  
mit Nachhaltigkeitszertifikat**  
CHF Mio.  
2022: 949

**1 391**

■ Mitarbeitende  
○ Fluktuation

**VR-Ranking FuW/Inrate**  
Rank 2022: 27

**37**

👁 **Weitere Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung im  
Nachhaltigkeitsbericht 2023**

## Ratings

**GRESB**  
Green Star (3 Sterne)  
Standing Investment:  
81 Punkte  
Development: 87 Punkte



**EPRA sBPR**  
Gold Award



**MSCI**  
AAA



**Inrate**  
B



**Sustainalytics**  
low risk, 14,6 Punkte



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

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

# Brief an unsere Stakeholder



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

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Geschätzte Leserinnen und Leser

Mobimo blickt auf ein operativ erfreuliches Jahr 2023 zurück. Das wirtschaftliche Umfeld mit einer volatilen Inflations- und Zinsentwicklung war für den Immobilienmarkt herausfordernd. Trotzdem konnten die zu Jahresbeginn kommunizierten operativen Ziele erreicht werden. Die positiven Treiber für das Ergebnis 2023 sind die gestiegenen Mieterträge, die Realisierung von Entwicklungsgewinnen durch den erfolgreichen Verkauf von Projekten und Stockwerkeigentum sowie die Sicherung unserer Eigenkapitalbasis, drei wesentliche Pfeiler der strategischen Ausrichtung von Mobimo.

### Solides operatives Ergebnis

Das Betriebsergebnis (EBIT) exklusive Neubewertung für 2023 beläuft sich auf CHF 127,0 Mio. (Vorjahr: CHF 137,2 Mio.) bzw. CHF 77,0 Mio. inklusive Neubewertung (Vorjahr: CHF 181,5 Mio.). Der Unternehmensgewinn exklusive Neubewertung beträgt CHF 90,0 Mio. (Vorjahr: CHF 102,3 Mio.) bzw. CHF 46,6 Mio. inklusive Neubewertung (Vorjahr: CHF 135,3 Mio.). Daraus resultiert ein Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung von CHF 12.40 (Vorjahr: CHF 14.39). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 26. März 2024 eine unveränderte Dividende von CHF 10.00 pro Aktie vorschlagen und somit seine konstante Ausschüttungspolitik fortsetzen.

### Steigerung der Mieterträge mit Neubauten

Mobimo konnte im Berichtsjahr ihre Mieterträge wie auch ihre Mietertragsbasis weiter steigern. Der Erfolg aus Vermietung beträgt für 2023 CHF 125,7 Mio. und liegt mit plus 4,7% signifikant höher als im Vorjahr (CHF 120,0 Mio.). Diese Steigerung ist einerseits auf eine Erhöhung der Mietzinse und einzelne Sondereffekte bei Gewerbeliegenschaften zurückzuführen. Andererseits wurden die beiden bedeutenden Entwicklungsprojekte Zürich, Manegg und Zürich, Tiergarten fertiggestellt und ihren Mieterinnen und Mietern übergeben.

Die Mietzinse werden, wo vertraglich möglich, weiterhin angepasst. Die vorwiegend indexierten Gewerbemieten wurden der Teuerung angepasst und die am 1. Juni sowie 1. Dezember 2023 angekündigten Erhöhungen des Referenzzinssatzes wurden in die Wohnungsmieten neu eingerechnet bzw. weitergegeben. Der Haupteffekt der Mieterhöhungen wird sich aufgrund der zeitlichen Verzögerung erst im Geschäftsjahr 2024 zeigen. Durch ein aktives, marktorientiertes Vertragsmanagement über das gesamte Portfolio wird Mobimo auch weiterhin die Mieteinnahmen nachhaltig stärken. Die Leerstandsquote liegt per Stichtag bei tiefen 4,1% (Vorjahr: 4,3%). Die Stärkung der Ertragsbasis ist für unser Unternehmen umso wichtiger, da aufgrund der höheren Zinsen die Finanzierungskosten von Mobimo um rund 25 Prozent angestiegen sind (CHF 20,5 Mio. gegenüber Vorjahr CHF 16,3 Mio.).

### Mietertrag

CHF Mio.  
2022: 139,0

144,9

### Gewinn exkl. Neubewertung

CHF Mio.  
2022: 102,3

90,0

### Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

CHF  
2022: 14.39

12.40

### **Gewinne aus wertschöpfender Entwicklung**

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf (Liegenschaften) beläuft sich 2023 auf CHF 27,2 Mio. (Vorjahr: CHF 42,4 Mio.). Im Sommer 2023 ist die Vermarktung des Projekts «Edenblick» in Oberägeri erfolgreich gestartet und der Baustart im vierten Quartal erfolgt. Mobimo realisiert dort 90 begehrte Wohnungen im Stockwerkeigentum verteilt auf 10 Gebäude. Per Stichtag liegen bereits für 45 Wohnungen beurkundete Kaufverträge oder Reservationen vor. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen und Projekten ist ungebrochen und zeichnet auch die hohe Qualität der von Mobimo angebotenen Produkte aus. Mobimo hat zudem einen soliden Leistungsausweis, ihre Entwicklungstätigkeit in attraktive Entwicklungsgewinne zu überführen.

Mit einer beachtlichen Entwicklungspipeline von rund CHF 1,5 Mrd. bringt Mobimo erfolgversprechende Voraussetzungen mit, um über die nächsten Jahre weiteren Mehrwert zu schaffen. Im vierten Quartal konnte für eine Teilfläche des RAD-Areals in Zürich Oerlikon ein separater Kaufvertrag beurkundet werden. Nach der Eigentumsübertragung, voraussichtlich im Jahr 2025, wird Mobimo das 11 000 m<sup>2</sup> grosse Areal in den nächsten Jahren zu einem gemischten Wohn- und Arbeitsquartier entwickeln.

### **Anhaltende Trendwende bei Immobilienwerten**

Die Transaktionen im Immobilienmarkt haben aufgrund der Zinswende markant abgenommen. Seit der zweiten Jahreshälfte ist eine leichte Wiederbelebung der Aktivitäten zu beobachten. Weiterhin wurden im Gewerbe- und Bürobereich etwas tiefere Preise registriert, so dass sich die erstmals seit Jahren festgestellte Wertkorrektur des ersten Halbjahres auch im zweiten Halbjahr 2023 fortgesetzt hat. Unser breit diversifiziertes Portfolio an guten Lagen erweist sich jedoch auch im Umfeld der aktuellen Marktveränderungen als anhaltend robust. Nach wie vor federn die Aufwertungsgewinne aus unseren Anlageliegenschaften im Bau die Korrekturen auf Büro- und Gewerbeflächen im Bestand ab. In der Summe resultiert eine leichte Abwertung des Portfolios von -1,5%. Der Wert des gesamten Immobilienportfolios beträgt per Ende 2023 CHF 3,6 Mrd. (Vorjahr CHF 3,7 Mrd.).

Mobimo weist eine unverändert solide Bilanz auf, bleibt nachhaltig finanziert und hält die Eigenkapitalquote mit 48,9% (Vorjahr: 49,4%) auf einem konstant hohen Niveau. Mit planmässigen Portfoliobereinigungen und gezieltem Kapitalrecycling schützt Mobimo ihr Eigenkapital, um für die herausfordernde Marktentwicklung gerüstet zu sein. Im Jahr 2023 haben die Verkäufe der Wohnliegenschaft Schaffhausen, Hochstrasse sowie der Hotel- und Gewerbeliegenschaft Cham, Brunmatt dazu beigetragen.

### **Weitere Fortschritte in der Nachhaltigkeit**

Mobimo konnte im vergangenen Jahr die CO<sub>2</sub>-Emissionen (-2,8%) sowie die Energie- (-1,5%) und Emissions-Intensitäten (-2,4%) prozentual gegenüber Vorjahr weiter reduzieren. Aufgrund der methodischen Justierung auf die hierzulande verbreitete Berechnungsmethode gemäss «REIDA» haben sich zudem die absoluten Energie- und Umweltkennzahlen markant verbessert. Die prozentualen Reduktionsziele von Mobimo bleiben davon aber unberührt. 2023 stieg der Anteil der mit einem Nachhaltigkeitsrating zertifizierten Energiebezugsflächen um

15 Prozentpunkte auf 40% des Portfolios. Damit kommen wir dem 50-Prozent-Ziel bis 2030 einen grossen Schritt näher und verbessern gleichzeitig kontinuierlich die Datentransparenz sowie -qualität. Erstmals wird der umfassende Nachhaltigkeitsbericht in diesem Jahr am gleichen Tag wie der Geschäftsbericht veröffentlicht.

### **Veränderung im Verwaltungsrat**

Nach über 15-jährigem Wirken im Verwaltungsrat von Mobimo hat sich Daniel Crausaz entschieden, sich an der kommenden Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl zu stellen. Mit seinem fundierten Finanzwissen hat er den Erfolg von Mobimo in den letzten Jahren stark mitgeprägt. Der Verwaltungsrat dankt Daniel Crausaz herzlich für seine wertvollen Beiträge. Gleichzeitig freut er sich, der Generalversammlung Dr. Markus Schürch (Jg. 1971, Schweizer) als neues Mitglied des Verwaltungsrats zur Wahl vorzuschlagen. Markus Schürch ist CFO von Belimo, einem auf Gebäudetechnik spezialisierten Unternehmen. Mit seinem ausgeprägten Know-how im Bereich Finanzen, Kapitalmarkt und Corporate Services sowie seinem Bezug zu Immobilien ist er für den Verwaltungsrat von Mobimo sowohl eine fachliche als auch persönliche Bereicherung.

Der kontinuierliche Erneuerungsprozess soll weiter fortgesetzt werden. Im Sinne einer guten Balance zwischen Kontinuität und Erneuerung ist aus heutiger Sicht die schrittweise Ablösung der amtsältesten Verwaltungsräte Brian Fischer auf die Generalversammlung 2025 und Peter Schaub auf die Generalversammlung 2026 geplant.

### **Ausblick**

Mobimo blickt auch vor dem Hintergrund der aktuellen Marktveränderung zuversichtlich ins Jahr 2024, weil wir uns auf unsere Stärken fokussieren. Wir sind davon überzeugt, sowohl mit unserem Portfolio, unseren Entwicklungen wie auch als Unternehmen strategisch gut und resilient aufgestellt zu sein. Das vergangene Jahr brachte spürbare Herausforderungen mit sich. Es ist schwer voraussehbar, wie sich das wirtschaftliche Umfeld weiterentwickelt. Gleichzeitig herrscht schweizweit eine grosse Knappheit an vorwiegend städtischem und stadtnahem Wohnen. Mobimo ist in diesem Segment sehr gut positioniert und wir erachten es als Teil unserer gesellschaftlichen Verantwortung, uns für diesen Wohnraum einzusetzen. Wir tun das mit viel Elan und mit einem hohen Anspruch an die Qualität sowie an die Nachhaltigkeit. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung teilen die Überzeugung, dass wir damit kontinuierlich Mehrwert für alle unsere Anspruchsgruppen schaffen.

Wir danken unseren Mitarbeitenden für den grossen Einsatz sowie unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären für die Treue und das Vertrauen in Mobimo.



**Peter Schaub**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Daniel Ducrey**  
CEO

# Unternehmenszweck und Strategie

**Wir**<sup>1</sup> erschaffen die Räume, unsere  
**Kunden**<sup>2</sup> füllen sie mit Leben.

So entsteht, wofür wir stehen:

**Lebensräume.**<sup>3</sup>

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

Mit diesem Privileg gehen wir  
verantwortungsvoll um, indem wir auf  
**nachhaltige Qualität**<sup>6</sup>  
setzen und uns stets bewusst sind:  
**Wir kommen, um zu bleiben.**<sup>7</sup>

**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**

#### **Qualitatives Wachstum**

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

Der Ausbau erfolgt dann, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftserwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert ausschliesslich an nachhaltig guten Lagen und zukunftssträchtigen Standorten. Darunter versteht sie primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Bern, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen.

#### **Ausgewogener Nutzungsmix**

Der strategische Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht grundsätzlich zu rund 40% aus Wohnen sowie je zu rund 30% aus Büro und anderen Nutzungen.

#### **Aktive Portfoliobewirtschaftung**

Das Immobilienportfolio wird laufend optimiert. Die Pflege der Beziehung zu den Mieterinnen und 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 Mobimoliegenschaften 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

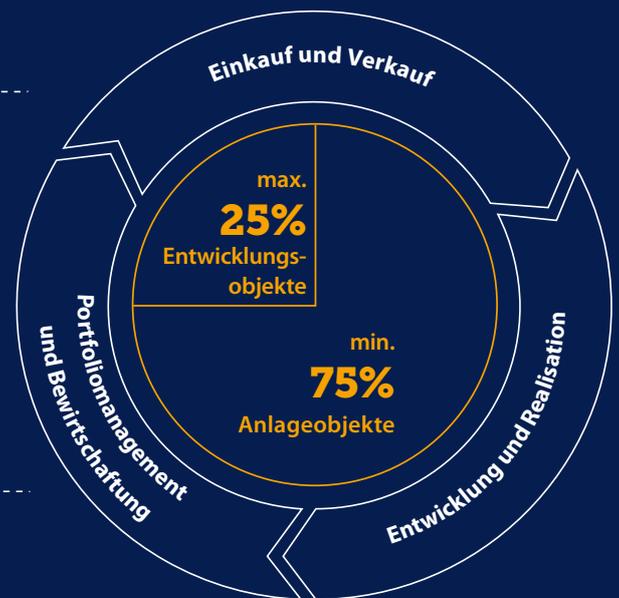
### Humankapital

- › 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<sub>2</sub>-Reduktion  
gemäss Absenkpfad

## Einfluss auf SDG

Mobimo leistet mit ihrer Geschäftstätigkeit insbesondere zu fünf der 17 Nachhaltigkeitsziele (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 Anergieranlagen.



*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.

# Externes Unternehmensumfeld

**Mobimo sah sich in der Berichtsperiode mit einer Vielzahl an Herausforderungen im externen Unternehmensumfeld konfrontiert. Die weltpolitisch instabile Lage, die Zinswende und das anhaltende Risiko einer Energiemangellage sind einige Beispiele dafür. Wir beobachten unser Umfeld fortlaufend, sichern uns gegen Risiken ab und wandeln Herausforderungen wo immer möglich in Chancen für das Unternehmen um.**



## Aktives Regulierungsumfeld

Wir stellen in der Schweiz eine anhaltende Regulierungstätigkeit fest, die Mobimo auf verschiedenen Ebenen in ihren Geschäftsaktivitäten beeinflusst. Einerseits werden die Bauvorschriften stets herausfordernder und gleichzeitig dauern die Bewilligungsverfahren immer länger, andererseits werden Rechtsmittel gegen Bauprojekte vermehrt als reine taktische Verzögerungsmassnahmen ergriffen. Mit dieser zunehmenden Planungsunsicherheit weiss Mobimo umzugehen.



## Volatile Zinsen und Inflation

In der Schweiz sind in den letzten 15 Jahren die Zinsen kontinuierlich gesunken. In der Berichtsperiode hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins auf 1,75% und somit auf das höchste Niveau seit 2008 gehoben. Diese Trendwende ist auch bei den Immobilienwerten spürbar. Gleichzeitig hat die Zinsentwicklung aber auch zu höheren Mieteinnahmen geführt. Das Potenzial bei den Mietzinsanpassungen wird innerhalb des gesetzlichen Rahmens genutzt und die Mieten wo möglich jeweils angepasst.

**👁 Mehr zur Zinsabsicherung im Kapitel Risikomanagement auf Seite 14**

Die Teuerung stieg in der Berichtsperiode auf 2,1%. Die Inflation verursacht unter anderem höhere Lohn- und Baukosten. Der starke Schweizer Franken wirkt sich zwar preissenkend auf den Import von Gütern aus, dennoch dürfte es in Zukunft anspruchsvoller sein, bei Entwicklungsprojekten eine attraktive Marge zu erzielen. Mobimo achtet deshalb bei Investitionsentscheidungen auf einen Inflationsschutz. Trotz der sinkenden Bauattraktivität plant Mobimo die zur Erreichung des publizierten Absenkpfeils zur Dekarbonisierung ihres Immobilienportfolios notwendigen Investitionen unverändert zu tätigen.

Mobimo schätzt den Finanzmarkt Schweiz trotz der durch die geopolitischen Unsicherheiten getriebenen Volatilität als stabil ein. Als Investitionsmöglichkeit mit Inflationsschutz dürften Immobilien eine langfristig attraktive Anlagelösung bieten. Durch das Hochhalten der Eigenkapitalquote, mögliche Verkäufe im Sinne des Kapitalrecyclings sowie Rentabilitätssteigerung und Kostenkontrolle stärkt Mobimo ihre Resilienz.



## Gegensätzliche Trends bei Wohn- und Arbeitsräumen

Die Zunahme der Nettozuwanderung in die ständige Wohnbevölkerung auf rund 100 000 Personen im Jahr 2023 hat einen doppelt positiven Effekt: Einerseits liefert sie weiterhin die notwendigen zusätzlichen Fach- und Arbeitskräfte, andererseits hält sie die Nachfrage nach Wohnraum an zentralen und auch peripheren Lagen hoch. Die «Silver Society» und die intakte Binnennachfrage kurbeln das Interesse an Wohnungen zusätzlich an. Auch beim Stockwerkeigentum an guten Lagen kann eine unverändert hohe Nachfrage festgestellt werden.

Das Durchsetzen von New-Work-Modellen bekommt auch Mobimo zu spüren. Die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten verändert sich durch die Digitalisierung und neue Arbeitsstrukturen weiter. Auslaufende Verträge werden häufiger zur Flächenreduktion bzw. zur Umfunktionierung von Flächen genutzt. Durch das agile Geschäftsmodell und die Entwicklungskompetenz kann Mobimo wo nötig und sinnvoll die freiwerdenden Büroflächen in Wohnraum umnutzen.



## Immobilien im Wandel

Dank des milden Winters und der Mithilfe von Wirtschaft und Bevölkerung ist die gefürchtete Energiemangellage im Frühjahr 2023 nicht eingetreten. Mobimo geht jedoch davon aus, dass sich das Problem der Energieknappheit, insbesondere in den Städten, weiter akzentuieren wird. Die Energieeffizienz dürfte deshalb zum entscheidenden Wertschöpfungsfaktor einer Immobilie werden. Mobimo fokussiert daher unverändert auf die Entwicklung integraler und innovativer Energiekonzepte und auf die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erhöhung der Eigenstromproduktion.

Der Sommer 2023 geht als drittwärmster Sommer der Schweiz seit Messbeginn in die Geschichte ein. Die hohen Temperaturen stellen eine grosse Belastung für den Körper und die mentale Gesundheit von Menschen dar. Mit dem Ziel, bis im Jahr 2050 mit ihrem Portfolio klimaneutral zu sein, sowie mit unterschiedlichsten Massnahmen im Bereich nachhaltiges Bauen übernimmt Mobimo Verantwortung und leistet nicht nur einen Beitrag zur ökonomischen Nachhaltigkeit, sondern auch zur Gesundheit und zum Wohlbefinden ihrer Mieterinnen und Mieter.

**👁 Mehr zur Senkung von Emissionen und Intensitäten sowie zu nachhaltigen Bau- und Nutzungskonzepten im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf den Seiten 11 bis 15**

# Risikomanagement

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

Unter Risiko versteht Mobimo jedes Ereignis, das die Erreichung ihrer Ziele und das bestehende Geschäft negativ beeinflussen könnte. Dem Risikomanagement kommt als Bestandteil der Prozesse des integrierten Managementsystems eine grosse Bedeutung zu. Mobimo verfolgt einen proaktiven Ansatz, um Risiken zu bewirtschaften und Opportunitäten zu nutzen.

### **Organisation**

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Verwaltungsrat als oberster Führungsinstanz, im Aufgabengebiet des Audit and Risk Committee (AC). Basierend auf dem Auftrag des Verwaltungsrats trägt die Gruppengeschäftsleitung die Gesamtverantwortung für die Um- und Durchsetzung des Risikomanagements. Das Risk Committee, das aus der Gruppengeschäftsleitung und dem Verantwortlichen Risikomanagement (Fachspezialist Controlling) besteht, beurteilt die Risiken und überprüft eingeleitete und durchgeführte Massnahmen. Die Risk Owner sind für die operative Umsetzung des Risikomanagementprozesses in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen verantwortlich. Darunter fällt insbesondere auch die zielführende Sensibilisierung der Mitarbeitenden für die Risiken.

### **Risikomanagementprozess**

Der Risikomanagementprozess umfasst alle Aktivitäten für einen kontinuierlichen und systematischen Umgang mit Risiken im Unternehmen. Im ersten Semester werden die relevanten Risiken der Mobimo-Gruppe über die Risk Owner durch das Risk Committee

erhoben. Für jedes identifizierte, wesentliche Risiko wird im Rahmen des Prozesses eine Risikobewertung durchgeführt, bei der jeweils die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Höhe eines Schadens beurteilt werden. Zur Bewirtschaftung der Risiken werden geeignete Massnahmen umgesetzt und interne Kontrollen definiert.

Im zweiten Semester werden die Risiken anlässlich der Risk Review nochmals überprüft und eingeleitete sowie durchgeführte Massnahmen bei Bedarf justiert oder korrigiert. Das Risk Committee erstattet im Anschluss an die Beurteilung im zweiten Semester dem Audit and Risk Committee (AC) des Verwaltungsrats Bericht. Das AC überprüft und beurteilt die Angemessenheit des Risikomanagementsystems einschliesslich der identifizierten und bewerteten Risiken mindestens im Rahmen der jährlichen Berichterstattung und empfiehlt dem Verwaltungsrat allfällig erforderliche Änderungen. Die Überprüfung der Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements obliegt der Verantwortung des CFO und des Verantwortlichen Risikomanagement.

Die Identifikation und Erfassung der Risiken, die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Höhe des Schadens sowie die Steuerung und Überwachung der Massnahmen sind ein fortlaufender Prozess und stellen sicher, dass ein bewusster Umgang mit Chancen und Risiken innerhalb von Mobimo stattfindet. Zudem bildet dies die Grundlage für die laufende Optimierung des Risikomanagements.

 **Mehr zu den Finanz- und Marktrisiken in den Erläuterungen im Anhang zur Konzernrechnung auf den Seiten 90 bis 94**

 **Mehr zu den klimabezogenen Chancen und Risiken gemäss TCFD im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf den Seiten 40 bis 45**

<b>Risikobereich</b>	<b>Risiken</b>	<b>Massnahmen</b>
Klima- und Umweltrisiken		Der Risikobereich Klima- und Umweltrisiken wird detailliert im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf den Seiten 40 bis 45 präsentiert. Aus Gründen der Redundanz wird an dieser Stelle im Geschäftsbericht auf eine Beschreibung verzichtet.
Umfeldrisiken	Negatives Wirtschaftswachstum und strukturelle Veränderungen in der Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aktive Beobachtung des Immobilienmarktes bzw. des Kundenverhaltens (Mieter, institutionelle Käufer und STWE-Käufer)</li> <li>› Anpassung der Investitions-/Akquisitionentscheide bei Projekten und Anlageliegenschaften an die Wirtschaftslage</li> </ul>
	Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aktive Beobachtung des regulatorischen Umfelds im Zusammenspiel mit externen Dienstleistern (u.a. Revisionsstelle, Rechtsanwälte, Berater etc.)</li> <li>› Ganzheitlich integrierter Compliance-Management-Prozess in Kombination mit internen Schulungen</li> </ul>
Strategische Risiken	Nicht angemessene Portfoliostrategie in Bezug auf Risikoprofil, geografische Ausrichtung sowie Nutzungsverteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Geografische Diversifikation mit Fokus auf wichtige Wirtschaftsregionen in der Schweiz</li> <li>› Ausgewogenheit des Nutzungsmixes</li> <li>› Aktives Portfoliomanagement verbunden mit laufenden Portfoliooptimierungen und -bereinigungen</li> <li>› Konsequente Umsetzung strategischer Zielsetzungen</li> </ul>
Finanzielle Risiken	Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Langfristige Anbindung der Zinsen und ausgewogene Fälligkeitsstruktur zur Vermeidung von Klumpenrisiken</li> <li>› Laufende Beurteilung der Zinsen und relevanter Kennzahlen im Rahmen der Monats- und Quartalsreportings</li> <li>› Stetige Prüfung von Zinsabsicherungsgeschäften</li> </ul>
	Fehlende Liquidität	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aktive Liquiditätsplanung und Cashflow-Management</li> <li>› Einhaltung der Sockelliquidität (Mindestliquidität)</li> <li>› Nutzung von offenen besicherten sowie unbesicherten Kreditlimiten</li> </ul>
Operationelle Risiken	Negative Geschäftsvorkommnisse und Reputationsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Laufende Weiterentwicklung von Verhaltenskodex, Kompetenzordnung, internen Reglementen sowie Weisungen</li> <li>› Compliance-Management-Prozess, Risikomanagementprozess und internes Kontrollsystem</li> <li>› Kulturelle Verankerung des Compliance-Bewusstseins sowie Sensibilisierung durch die Führungskräfte</li> </ul>
	Cyber-Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Sicherstellung einer angemessenen Infrastruktur mit regelmässigen Aktualisierungen und durchdachtem Zugriffsmanagement</li> <li>› Regelmässige Schulungen und Sensibilisierungen für alle Mitarbeitenden</li> <li>› Aktives Business Continuity Management</li> </ul>
Personelle Risiken	Arbeitsaustritte und -ausfälle sowie Fachkräftemangel	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Präventive Wissensförderung zu Arbeitssicherheit und -gesundheit</li> <li>› Stellvertretungsregelung bei Arbeitsausfällen</li> <li>› Förderung und Weiterentwicklung von Mitarbeitenden sowie attraktive Anstellungsbedingungen</li> <li>› Regelmässige Zufriedenheitsumfragen bei Mitarbeitenden</li> </ul>
Markt- und Kundenrisiken	Bewertungsrisiken im Anlageportfolio	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Abschluss von Mietverträgen, die das Überwälzen von Inflation und Referenzzinssätzen vorsehen</li> <li>› Regelmässige und kritische Überprüfung des Portfolios sowie vorhandener Objektstrategien</li> <li>› Ausreichende Eigenkapitaldecke und bewusste Stärkung der Eigenkapitalbasis</li> <li>› Nähe zu bestehenden Mietern pflegen und prüfen, ob das Angebot den Marktbedingungen entspricht</li> </ul>
	Zahlungsausfallrisiken bei Mietern und potenziellen Käufern von Entwicklungs- und Stockwerkeigentumsprojekten	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Bonitätsprüfungen vor Vertragsunterzeichnung sowie bei Bedarf während Mietzeit</li> <li>› Regelmässige Beurteilung der Zahlungseingänge sowie Durchführung von Mahnläufen</li> <li>› Zahlungszusagen und -versprechen sowie Zug-um-Zug-Abwicklungen</li> </ul>

# Immobilienportfolio

Mobimo ist in den bedeutenden Schweizer Wirtschaftsregionen präsent und besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Büro. Die ertragssicheren Anlageimmobilien werden dabei durch eine attraktive Entwicklungspipeline ergänzt.

## Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.  
31.12.2022: 3 700

# 3 631

## Liegenschaften (inkl. Promotion)

Anzahl  
31.12.2022: 136

# 133

## Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

%  
31.12.2022: 84

# 87

## Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	31.12.2023	%	31.12.2022	%
<b>Gesamtwert des Portfolios</b>	<b>3 631</b>	<b>100</b>	<b>3 700</b>	<b>100</b>
<b>Anlageobjekte</b>	<b>3 173</b>	<b>87</b>	<b>3 113</b>	<b>84</b>
Geschäftsliegenschaften <sup>1</sup>	1 591	44	1 726	47
Wohnliegenschaften <sup>2</sup>	1 582	43	1 386	37
<b>Entwicklungsobjekte</b>	<b>458</b>	<b>13</b>	<b>588</b>	<b>16</b>
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	182	5	125	3
Wohnliegenschaften (Anlage)	11	1	179	5
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	33	1	32	1
Wohnliegenschaften (Promotion) <sup>3</sup>	232	6	251	7

<sup>1</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.

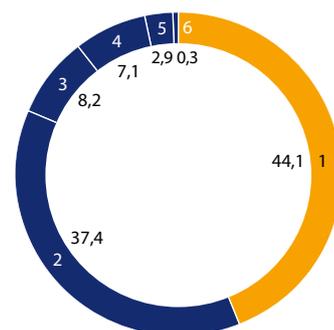
<sup>2</sup> Inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften.

<sup>3</sup> Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

## Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen<sup>1</sup>

%

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

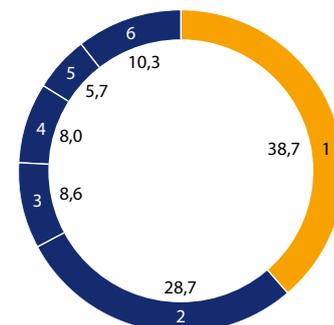


<sup>1</sup> Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Anlageobjekte).

## Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart<sup>1</sup>

%

- 1 Wohnen
- 2 Büro
- 3 Hotel/Gastronomie
- 4 Detailhandel
- 5 Gewerbe
- 6 Übrige Nutzungen<sup>2</sup>



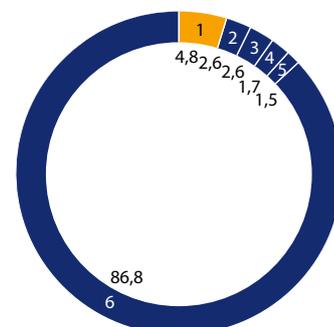
<sup>1</sup> Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

<sup>2</sup> Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

## Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

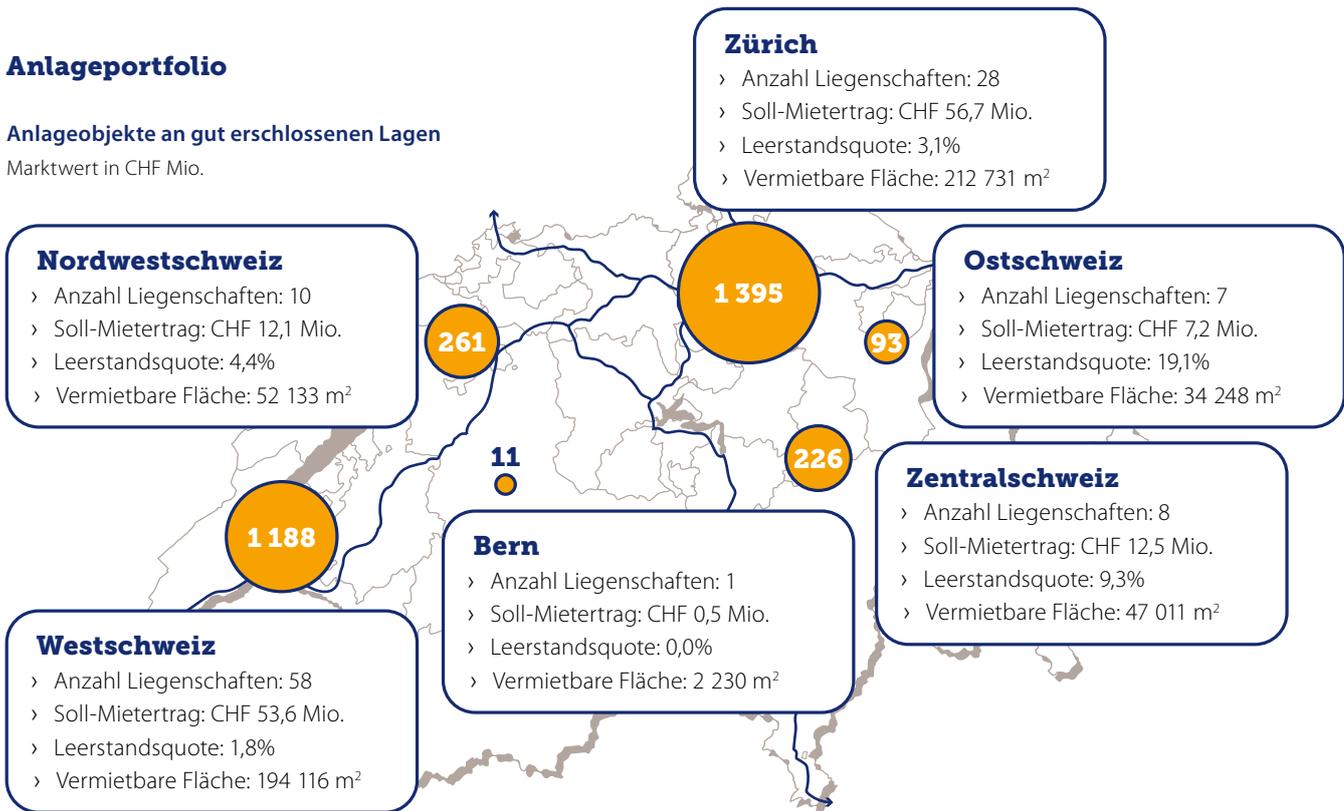
- 1 SV Group
- 2 Senevita AG
- 3 Swisscom-Gruppe
- 4 Coop-Gruppe
- 5 Galderma SA
- 6 Übrige Mieter



## Anlageportfolio

### Anlageobjekte an gut erschlossenen Lagen

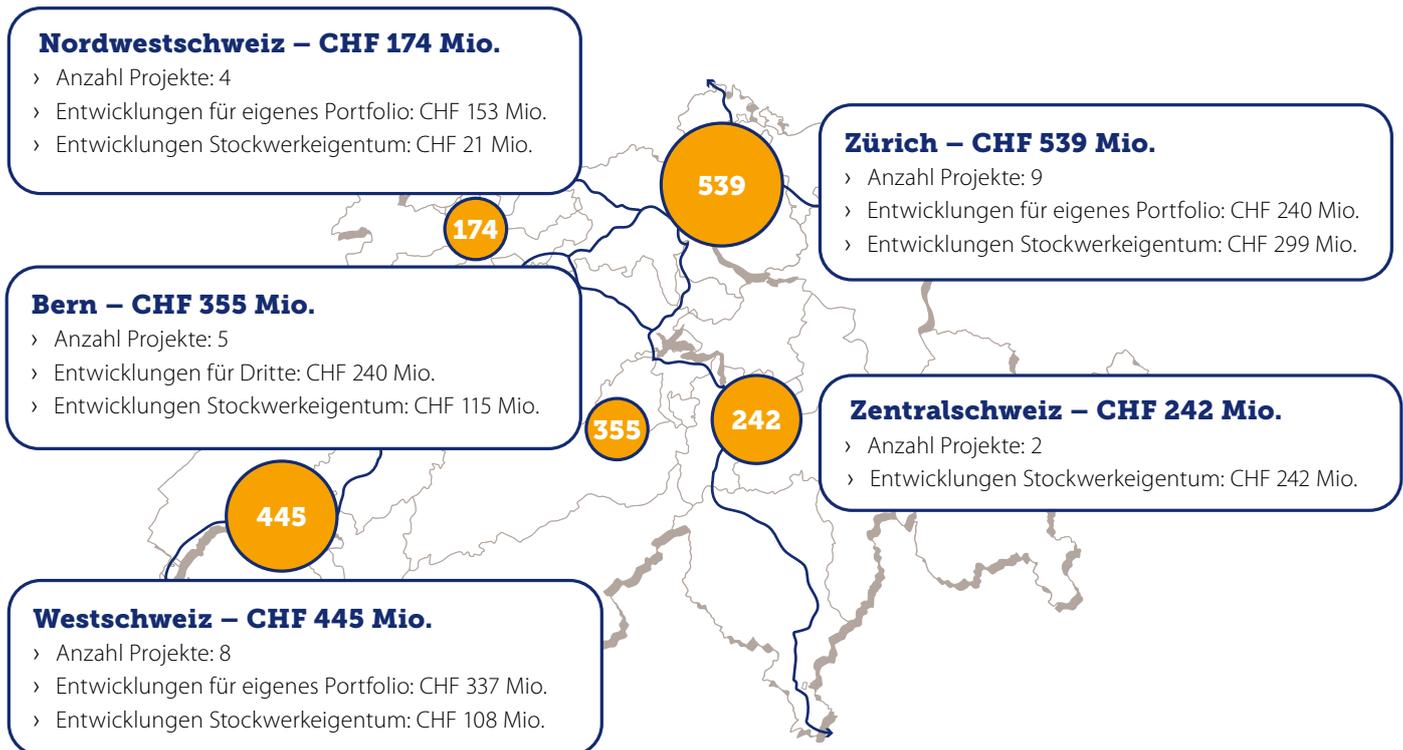
Marktwert in CHF Mio.



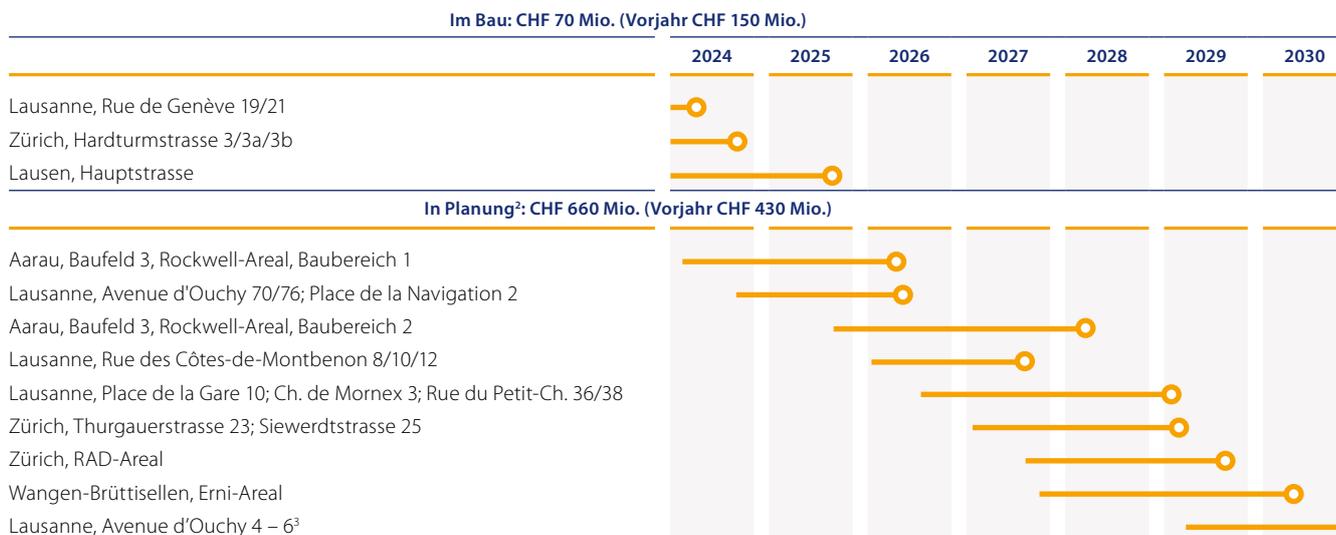
## Entwicklungsportfolio

### Umfangreiches und diversifiziertes Entwicklungsportfolio

Geplantes Investitionsvolumen in CHF Mio.



## Entwicklungspipeline für das eigene Portfolio<sup>1</sup>

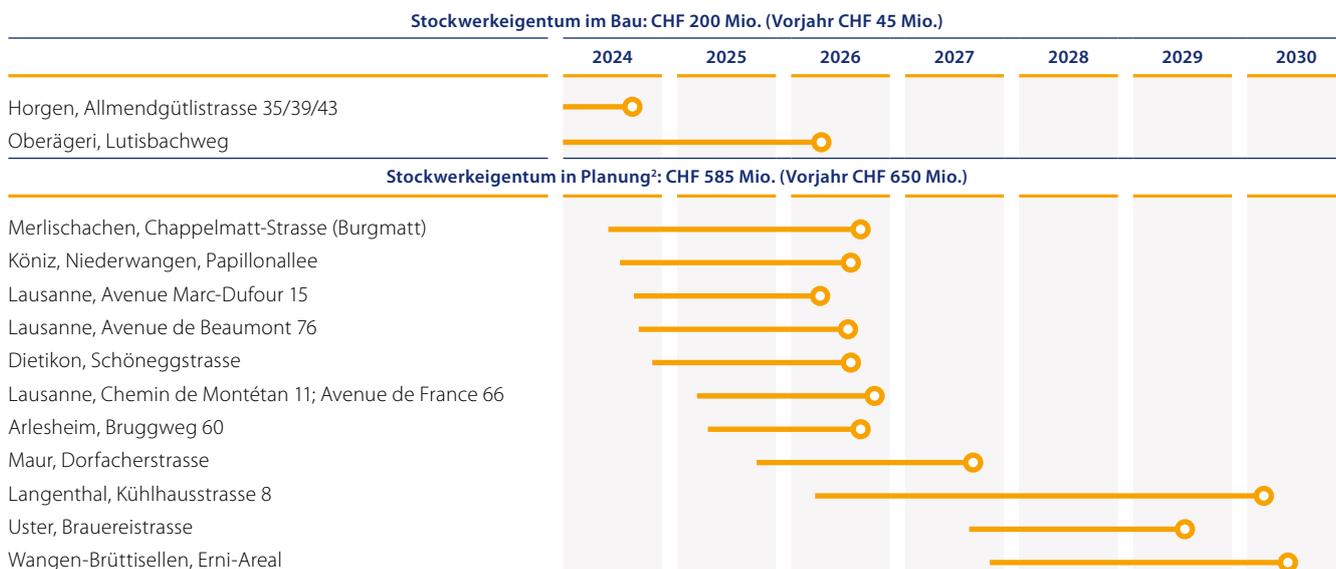


Aarau, Rockwell-Areal



v.l.o. nach r.u.: Köniz, Papillon; Horgen, Allmendgütlistrasse; Oberägeri, Lutisbachweg; Lausanne, Rue de Genève

## Entwicklungspipeline für Stockwerkeigentum<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Aufgrund von Verzögerungen im Bewilligungs- und Realisationsprozess können Abweichungen im Zeitplan entstehen.

<sup>2</sup> Projekte in Planung umfassen Grundstücke im Eigentum von Mobimo oder mit gesichertem Kaufrecht.

<sup>3</sup> Die Fertigstellung ist für das Jahr 2032 geplant.

# Mobimo am Kapitalmarkt

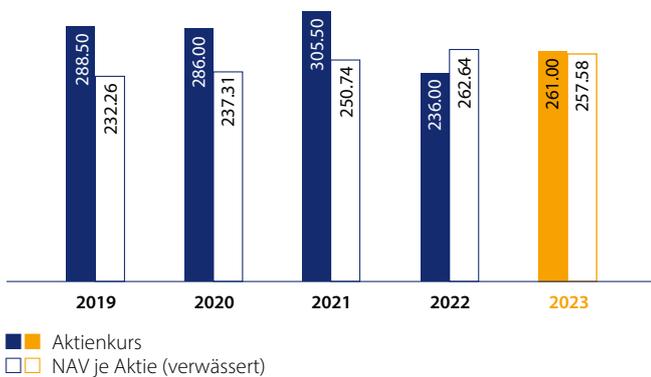
Die Mobimo-Aktie notierte per Ende 2023 bei CHF 261.00. Bezogen auf die Portfoliogrösse und die Börsenkapitalisierung bleibt Mobimo die viertgrösste börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaft.

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

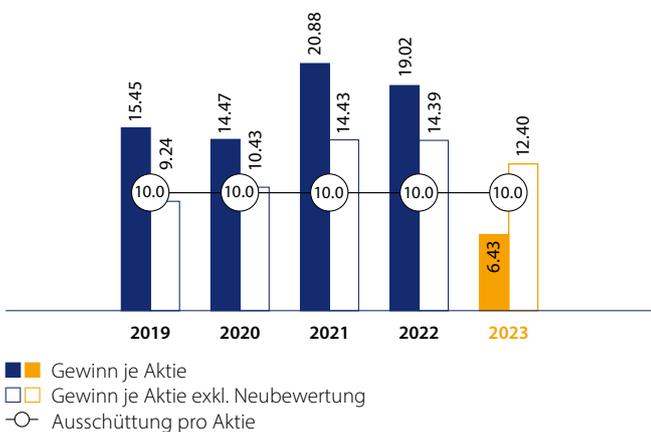
## Aktienkurs gegenüber NAV je Aktie

CHF



## Gewinn und Ausschüttung je Aktie

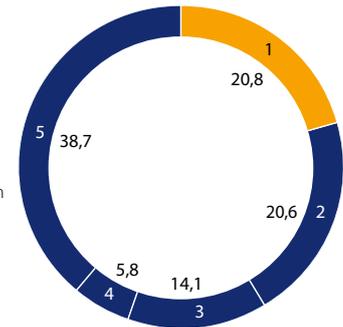
CHF



## Zusammensetzung des Aktionariats

%

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

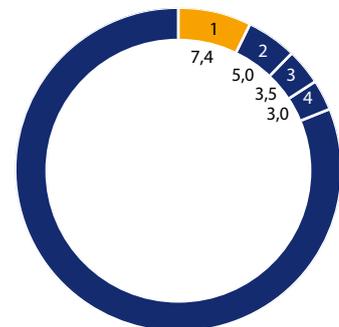


Dispobestand bei Schliessung Aktienbuch vor Generalversammlung 2023: 14,6%.

## Bedeutende Aktionäre per 31.12.2023 (≥ 3% des Aktienkapitals)

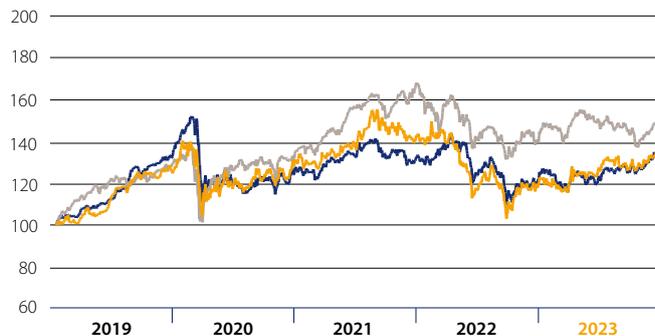
%

- 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 2023 100%.

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



Quelle: SIX Swiss Exchange

# CORPORATE GOVERNANCE UND VERGÜTUNG



**20** Corporate-Governance-Bericht

**38** Vergütungsbericht

**49** Bericht der Revisionsstelle  
zum Vergütungsbericht

# 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 31.12.2023	CHF 1 893 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 109 dieses Geschäftsberichts 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 31 bis 34 dieses Geschäftsberichts. 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 64 dieses Geschäftsberichts.

#### Bedeutende Aktionäre

Die Übersicht über die bedeutenden Aktionäre und weitere Angaben zum Aktionariat befinden sich auf der Seite 18 dieses Geschäftsberichts.

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

#### Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

## Kapitalstruktur

### Kapital

Kapital per 31.12.2023	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	In %	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	24 690	7 261 701	100	3.40

### Kapitalband und bedingtes Kapital im Besonderen

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

### Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2023 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](http://www.mobimo.ch) unter Investoren > Corporate Governance > Statuten zu finden.

Die Anerkennung eines Erwerbers von Aktien als Aktionär mit Stimmrecht 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, dass keine Vereinbarung über die Rücknahme oder Rückgabe entsprechender Aktien besteht und dass er das wirtschaftliche Risiko trägt;
- › 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 Erwerber;

### Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital per 31.12.2021	22 445	6 601 547	3.40
Aktienkapital per 31.12.2022	24 690	7 261 701	3.40
Aktienkapital per 31.12.2023	24 690	7 261 701	3.40
Genehmigtes Kapital per 31.12.2021	1 360	400 000	3.40
Genehmigtes Kapital per 31.12.2022	0	0	0.00
Kapitalband per 31.12.2023	0	0	0.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2021	0	0	0.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2022	0	0	0.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2023	0	0	0.00

Im Jahr 2023 erfolgte eine Ausschüttung von insgesamt CHF 10.00 pro Aktie, bestehend aus einer Dividende aus dem Bilanzgewinn in Höhe von CHF 5.00 und einer Ausschüttung von CHF 5.00 aus den Reserven aus Kapitaleinlage. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 14 im Anhang zur Konzernrechnung (siehe Seite 89 dieses Geschäftsberichts).

- › 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. Die Gesellschaft kann im Übrigen unter Wahrung der Gesellschaftsinteressen und Berücksichtigung des aktienrechtlichen Gleichbehandlungsgebots Aktionäre mit Stimmrecht anerkennen, wenn nicht sämtliche Anerkennungsvoraussetzungen erfüllt sind. Zuständig hierfür ist der Verwaltungsrat, welcher seinerseits diese Kompetenz an das Audit and Risk Committee übertragen hat. Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen gewährt.

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 2023 sind 4,26% (davon 2,10 Prozentpunkte mit Stimmrecht) der eingetragenen Aktien in der Hand von Aktionären, die als Personen im Ausland im Sinne der obigen Ausführungen qualifizieren, unbekannt sind oder als Personen in Abklärung gelten.

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 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 grundsätzlich keine weiteren Nominee-Eintragungen vor. Das Audit and Risk Committee kann Ausnahmen bewilligen. 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 2023 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 geografischen 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 anderen Gesellschaft der Mobimo-Gruppe an. Kein Mitglied des Verwaltungsrats und weder ein von ihm vertretenes Unternehmen noch 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 Vergütungsbericht auf den Seiten 47 und 48 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.

### Beruflicher Werdegang

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

### Aus- und Weiterbildung

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- und Rechtsberater, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

**Aus- und Weiterbildung**

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 und CEO Baumschlager Eberle, Zürich  
2002 – 2007 Leitung 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

**Aus- und Weiterbildung**

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

**Aus- und Weiterbildung**

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

**Aus- und Weiterbildung**

2023 CAS in Sustainable Finance, Fachhochschule Nordwestschweiz  
2021 MAS in Philosophy + Management, Universität Luzern  
1997 Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin, Zürich  
1993 Betriebsökonomin HWV, Luzern

**Schlüsselkompetenzen**

- › Audit
- › Rechnungslegung
- › Talent Management



**Stéphane Maye (CH)**

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

Stéphane Maye ist seit dem 12. April 2022 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er ist Mitglied des Investment and Sustainability Committee und 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

**Aus- und Weiterbildung**

- 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, Suisselectra Ingenieurunternehmung AG, Basel

**Aus- und Weiterbildung**

- 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 33⅓% (nachfolgend je eine «Immobilie», die «Immobilien») zu orientieren und der Gesellschaft unentgeltlich ein Vorrecht einzuräumen. Die Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte sowie die Geschäftsleitungsmitglieder sind bezüglich Angeboten für Immobilien, die ihnen explizit als Organ eines vom Verwaltungsrat von 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 von 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 von 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 den Seiten 47 und 48 dieses Geschäftsberichts ersichtlich. Neben den dort 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 und maximal sieben 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 einzelner Mitglieder im Gremium aus Sicht der Gesellschaft wertvoll. Der Verwaltungsrat achtet darauf, dass auch betreffend die Amtszeit der einzelnen Mitglieder ein ausgewogenes Verhältnis besteht und sich der Verwaltungsrat kontinuierlich erneuert.

**Anstehende Änderungen im Verwaltungsrat**

2024 ist in der Erneuerung des Verwaltungsrats ein nächster Schritt geplant. Nach 15-jährigem Wirken im Verwaltungsrat von Mobimo hat sich Daniel Crausaz entschieden, sich an der kommenden Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl zu stellen. An seiner Stelle wird Dr. Markus Schürch als neues Mitglied zur Wahl vorgeschlagen. Markus Schürch ist CFO von Belimo.

Der kontinuierliche Erneuerungsprozess soll weiter fortgesetzt werden. Im Sinne einer guten Balance zwischen Kontinuität und Erneuerung ist aus heutiger Sicht die schrittweise Ablösung der amtsältesten Verwaltungsräte Brian Fischer auf die Generalversammlung 2025 und Peter Schaub auf die Generalversammlung 2026 geplant.

**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 grundsätzlich 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.

**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, jeweils vorbereitet durch die Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee. Im Jahr 2023 standen die Zusammensetzung und die Kompetenzen des Verwaltungsrats sowie Themen in Bezug auf die Führung und die Zusammenarbeit im Fokus.

**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 2023 setzten sich die Ausschüsse wie folgt zusammen:

<b>Verwaltungsrat</b>		
Präsident: Peter Schaub Vizepräsident: Brian Fischer Sabrina Contratto, Bernadette Koch, Stéphane Maye, Dr. Martha Scheiber, Dr. Markus Schürch		
<b>Investment and Sustainability Committee (ISC)</b>	<b>Audit and Risk Committee (AC)</b>	<b>Nomination and Compensation Committee (NCC)</b>
Brian Fischer (Vorsitzender) Sabrina Contratto Stéphane Maye	Dr. Martha Scheiber (Vorsitzende) Bernadette Koch Dr. Markus Schürch	Bernadette Koch (Vorsitzende) Brian Fischer Stéphane Maye

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 inklusive 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 31 dieses Geschäftsberichts zusammengefasst.

Das Investment and Sustainability Committee trifft sich auf Einladung des Vorsitzenden, sooft es die Geschäfte erfordern, in der Regel quartalsweise. 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.

#### **Audit and Risk Committee**

Das Reglement für den Prüfungsausschuss (Audit and Risk Committee, AC) der Mobimo Holding AG, das integraler Bestandteil des Organisationsreglements ist, regelt die Zusammensetzung und die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen dieses Ausschusses. Das Audit and Risk Committee unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Oberaufsichts- und Oberleitungsfunktion durch die erforderlichen Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen in den folgenden fünf Sachbereichen:

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

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

Das Audit and Risk Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:

- › Beurteilung der Ausgestaltung und der Prozesse des Finanz- und Rechnungswesens,
- › Beurteilung des jährlichen Revisionsplans und -umfangs sowie der Leistung, Honorierung sowie Unabhängigkeit der Revisionsstelle (Informationen zur Revisionsstelle befinden sich auf der Seite 36 dieses Geschäftsberichts),
- › 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.

**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 (inklusive Nachfolgeplanung) sowie Aus- und Weiterbildung bezüglich Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat bezweckt mit dem Nomination and Compensation Committee:

- › Sicherstellung einer optimalen personellen Zusammensetzung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- › Sicherstellung einer marktgerechten und angemessenen Entlohnung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- › Gewährleistung einer sinnvollen Aus- und Weiterbildung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung,
- › Einhaltung der aktienrechtlichen Vorgaben bezüglich Vergütungen bei Gesellschaften, deren Aktien an einer Börse kotiert sind (Art. 732 ff. OR).

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

Das Nomination and Compensation Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:

- › Überprüfung der Übereinstimmung von Personalpolitik und strategischer Ausrichtung der Mobimo-Gruppe inklusive Einhaltung der 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.

**Sitzungen**

Im Jahr 2023 haben der Verwaltungsrat und die Ausschüsse folgende Sitzungen abgehalten:

	Anzahl Sitzungen	Ø Sitzungsdauer	Anwesenheit
Verwaltungsrat	7	5,0 Stunden	Keine Absenzen

Ausschüsse	Anzahl Sitzungen	Ø Sitzungsdauer	Anwesenheit
ISC	5	2,5 Stunden	Keine Absenzen
AC	7	3,5 Stunden	Keine Absenzen
NCC	8	2,0 Stunden	Keine Absenzen

**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 22 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 28 dieses Geschäftsberichts.

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

👁 **Angaben zum Risikomanagement befinden sich auf den Seiten 13 und 14 dieses Geschäftsberichts**

### 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 2023

<b>CEO Daniel Ducrey</b>				
<b>CFO</b>  Jörg Brunner	<b>Leiter Entwicklung, Chief Sustainability Officer</b>  Marco Tondel	<b>Leiter Realisierung</b>  Vinzenz Manser	<b>Leiter Bewirtschaftung</b>  Christoph Egli	<b>Leiter Portfolio und Transaktionen</b>  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 Biemann, Marly

#### Aus- und Weiterbildung

2021	Seminar Mergers & Acquisitions and Corporate Strategy, Universität St. Gallen
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 amtiert 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

#### Aus- und Weiterbildung

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

**Aus- und Weiterbildung**

- 2023         Management-Weiterbildung, St. Gallen Business School
- 2013         Senior-Management-Programm, Swiss Life
- 2004         Grundkurs Immobilienschätzung, SVIT
- 1998         Master of Science/dipl. Bau-Ing. ETH, Zürich



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

Eidg. dipl. Immobilienreuhänder  
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 und das 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. Immobilienbewirtschaftler, Mobimo, Küsnacht
- 2005 – 2007   Immobilienverwalter mit Kaderfunktion, Hauseigentümerverband, Winterthur und Umgebung
- 1997 – 2005   Immobilienverwalter in diversen Positionen, Winterthur Versicherung/Wincasa, Winterthur und Zürich
- 1990 – 1997   Notariatssekretär, Notariat, Grundbuch- und Konkursamt, Andelfingen

**Aus- und Weiterbildung**

- 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 dem 1. März 2002 für Mobimo tätig, seit dem 1. Juni 2008 leitet er die Realisierung. Seit dem 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

#### **Aus- und Weiterbildung**

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

#### **Aus- und Weiterbildung**

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

### **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 der Seite 48 dieses Geschäftsberichts 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 Angeboten zum Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie von Anteilen an Immobiliengesellschaften von mehr als 33⅓% 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 38 dieses Geschäftsberichts aufgeführt.

### **Mitwirkungsrechte der Aktionäre**

Nachfolgend wird im Zusammenhang mit den Mitwirkungsrechten der Aktionäre Bezug auf die entsprechenden statutarischen Bestimmungen der Mobimo Holding AG genommen. Die Statuten sind auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) unter Investoren > Corporate Governance > Statuten zu finden.

### **Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung**

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

Die Gründe zur Verweigerung der Eintragung eines Aktionärs mit Stimmrecht sowie die weiteren statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen (inklusive Gruppenklausel) werden auf den Seiten 21 und 22 dieses Geschäftsberichts unter Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen erläutert. Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt, soweit die Aktionäre die zur Eintragung erforderlichen Informationen geliefert haben. Die Aufhebung dieser Vinkulierung kann die Generalversammlung gemäss Artikel 8 Absatz 2 Ziff. 1 der Statuten mit der Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen beschliessen.

Gemäss Artikel 14 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 Sharecomm 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.

Der Verwaltungsrat kann gemäss Artikel 11 der Statuten vorsehen, dass Aktionäre, die nicht vor Ort an der Generalversammlung teilnehmen können, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können. Nur im Falle einer ausserordentlichen Lage kann die Generalversammlung gemäss Artikel 12 der Statuten ausschliesslich elektronisch und damit ohne physischen Tagungsort durchgeführt werden (virtuelle Generalversammlung).

### Statutarische Quoren

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

### Einberufung der Generalversammlung

Für die Einberufung der Generalversammlung gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 699 f. und Art. 700 OR) beziehungsweise die Form der Einberufung und das Einberufungsrecht der Aktionäre sind in den Artikeln 9 und 10 der Statuten geregelt.

Demnach wird die ordentliche Generalversammlung 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 oder der Stimmen 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. Die Einladung enthält insbesondere alle Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrats und allfälliger Aktionäre, je mit einer kurzen Begründung. Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung werden der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht den Aktionären zugänglich gemacht.

### 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. Die Aktionäre können mit der Traktandierung eine kurze Begründung einreichen.

### Eintragungen im Aktienbuch

Gemäss Artikel 6 der Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

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 26. März 2024 in Luzern ab dem 20. März 2024 bis zum 27. März 2024 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 33⅓% 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 2023 betragen CHF 0,40 Mio. (Vorjahr CHF 0,42 Mio.). Sie beinhalten die Honorarvergütungen für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung, der statutarischen Einzelabschlüsse aller Tochtergesellschaften, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie der Review des Halbjahresabschlusses.

Die zusätzlichen Honorare der Ernst & Young AG belaufen sich für das Geschäftsjahr 2023 auf CHF 0,05 Mio. (Vorjahr CHF 0,24 Mio.). Die zusätzlichen Honorare betreffen die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts (CHF 0,04 Mio.) sowie des EPRA-Reportings (CHF 0,01 Mio.).

Die Honorare des unabhängigen Liegenschaftenschätzers Jones Lang LaSalle AG für das Geschäftsjahr 2023 betragen CHF 0,34 Mio. (Vorjahr CHF 0,39 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 je eine Sitzung zwischen dem Verwaltungsratspräsidenten, der Vorsitzenden des Audit and Risk Committee 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). Alle öffentlichen Bekanntmachungen werden zeitgleich auch auf der Website unter [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Medien > Mitteilungen publiziert sowie über diverse elektronische Medienkanäle verbreitet.

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](http://www.mobimo.ch) unter Investoren > Mitteilungen und die Anmeldung zum Newsletter mit den Ad hoc-Mitteilungen auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) unter Investoren > Investoren-Service > Newsletter zu finden.

Die Finanzberichterstattung erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts, die Nachhaltigkeitsberichterstattung in Form des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts. Die Konzernrechnung wird in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards 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.

Zur Präsentation des Halbjahres- und Jahresberichts werden physische oder virtuelle Analysten- und Medienkonferenzen organisiert. Zudem stehen CEO und CFO im Rahmen von Roadshows und Investorenkonferenzen im regelmässigen Austausch mit dem Kapitalmarkt.

#### Wichtige Daten

26. März 2024	Ordentliche Generalversammlung 2024
2. August 2024	Publikation Halbjahresergebnis 2024 Virtuelle Analysten- und Medienkonferenz
14. Februar 2025	Publikation Jahresabschluss 2024 Hybride Analysten- und Medienkonferenz

Eine laufende Übersicht über die wichtigsten Termine der Mobimo Holding AG ist auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) unter > Agenda zu finden.

Weitere Informationen zur Gesellschaft befinden sich auf der Website [www.mobimo.ch](http://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.

Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen zu diesen Regeln gewährt.

#### Kontakt

Mobimo Holding AG  
Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7

#### Investor Relations

Tel. +41 44 397 11 97  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

# Vergütungsbericht

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Im Namen des Verwaltungsrats und des Nomination and Compensation Committee freuen wir uns, Ihnen den Vergütungsbericht 2023 vorzulegen.

An der Generalversammlung 2023 haben wir Sie, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, um die Zustimmung zur Vergütung des Verwaltungsrats, zur nicht erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung sowie zum maximalen Gesamtbetrag für die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung gebeten. Alle drei Traktanden wurden mit grossen Mehrheiten gutheissen. Hingegen erzielte die konsultative Abstimmung über den Vergütungsbericht mit 62,35% eine vergleichsweise tiefe Zustimmung. Das Nomination and Compensation Committee (NCC) hat dies zum Anlass genommen, die Kritikpunkte genauer zu analysieren und vertiefte Überlegungen zu möglichen Verbesserungen anzustellen. Wir haben dabei festgestellt, dass im Besonderen die Verständlichkeit und die Transparenz unseres Vergütungsberichts bemängelt wurden und die im letzten Bericht umgesetzten Verbesserungen diesbezüglich die Kritikpunkte nicht zu adressieren vermochten.

Auf den vorliegenden Bericht hin haben wir uns bemüht, durch die Einführung verschiedener grafischer und tabellarischer Darstellungen die Verständlichkeit und Leserlichkeit des Vergütungsberichts weiter zu verbessern. Darüber hinaus freuen wir uns, weiterführende Informationen zu den Zielen und der Zielerreichung der Geschäftsleitung im variablen Vergütungssystem präsentieren zu können. Auf diese Weise möchten wir den leistungsorientierten Vergütungsgrundsatz hervorheben und entsprechend noch zugänglicher machen.

Bei der Bemessung der quantitativen Zielerreichung für die variable Vergütung wollen wir bei Mobimo die aus der eigenen Entwicklung erzielte Wertschöpfung incentivieren und nicht die rein marktbedingte Wertsteigerung. Aus der entsprechend adjustierten Gewinngrösse im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital resultierte im Geschäftsjahr 2023 eine Eigenkapitalrendite von 5,3%. Das ist ein zufriedenstellendes Ergebnis in einem herausfordernden Umfeld im Schweizer Immobilienmarkt.

Aktuell plant das NCC Anpassungen an der variablen Vergütungsstruktur, um die Anreize der Geschäftsleitung mit einem Long-Term Incentive Plan (LTI) noch stärker auf die langfristigen Interessen der Aktionäre auszurichten. Auch unternehmen wir im Jahr 2024 in der Erneuerung des Verwaltungsrats einen nächsten Schritt und diesen kontinuierlichen Erneuerungsprozess werden wir weiter fortsetzen. Nach 15-jährigem Wirken hat sich Daniel Crausaz entschieden, sich nicht mehr zur Wiederwahl zu stellen. Er hat den Erfolg von Mobimo in den letzten Jahren stark mitgeprägt.



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

Der Verwaltungsrat dankt Daniel Crausaz herzlich für seine wertvollen Beiträge. An seiner Stelle wird Dr. Markus Schürch als neues Mitglied zur Wahl vorgeschlagen. Markus Schürch ist CFO von Belimo. Mit seinem ausgeprägten Know-how im Bereich Finanzen sowie seinem Bezug zu Immobilien ist er für den Verwaltungsrat von Mobimo sowohl eine fachliche als auch persönliche Bereicherung.

Den kontinuierlichen Erneuerungsprozess werden wir weiter fortsetzen. Im Sinne einer guten Balance zwischen Kontinuität und Erneuerung ist aus heutiger Sicht die schrittweise Ablösung der amtsältesten Verwaltungsräte Brian Fischer auf die Generalversammlung 2025 und Peter Schaub auf die Generalversammlung 2026 geplant.

Daneben hat das NCC sich im Berichtsjahr mit den wiederkehrenden Aufgaben wie der Beurteilung des CEO sowie der Ausarbeitung von Vorschlägen für die erfolgsabhängige Vergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung beschäftigt. Die Vergütung wird dabei jährlich unter Einbezug der Marktverhältnisse und der Vergütungsniveaus im Schweizer Immobilienmarkt anhand der bedeutenden, an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienunternehmen festgelegt.

Wir hoffen, die vorliegenden Anpassungen und Ergänzungen helfen die Vergütungspolitik von Mobimo noch besser zu verstehen, und freuen uns auch weiterhin auf einen engen Dialog mit unseren Investoren und deren Vertreterinnen und Vertretern. Wir danken Ihnen für Ihre Verbundenheit mit Mobimo und für das Vertrauen, das Sie dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung entgegenbringen.

**Peter Schaub**  
Präsident des Verwaltungsrats

**Bernadette Koch**  
Vorsitzende Nomination and Compensation Committee

## Grundsätze

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

Der Vergütungsbericht wird gemäss Art. 732 ff. OR (in Kraft seit 1. Januar 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.

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](http://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.

## Compensation Governance

### Nomination und Compensation Committee

Gemäss den Statuten und dem Organisationsreglement der Mobimo Holding AG (Mobimo) setzt sich das Nomination and Compensation Committee aus drei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, die von der Generalversammlung einzeln für die Dauer von einem Jahr gewählt werden. An der Generalversammlung 2023 wurden Bernadette Koch (Vorsitz), Brian Fischer und Stéphane Maye als Mitglieder des Nomination and Compensation Committee wiedergewählt.

Der Verwaltungsrat trägt die Gesamtverantwortung für die Genehmigung der Vergütungsstrategie und -grundsätze, die vom Nomination and Compensation Committee vorgeschlagen werden. Das Nomination and Compensation Committee hat in Bezug auf die Vergütungen folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

- › Ausarbeitung und Überprüfung der Vergütungspolitik und der Vergütungsmodelle sowie Unterbreitung entsprechender Vorschläge und Empfehlungen an den Verwaltungsrat,

- › Unterbreitung von Vorschlägen an den Verwaltungsrat betreffend Art und Höhe der jährlichen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, einschliesslich der Vorbereitung des Vorschlags für den maximalen Gesamtbetrag, der jeweils der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet wird,
- › Prüfung der von der Geschäftsleitung erarbeiteten Empfehlung zur jährlichen Lohnpolitik und zu den Sozialleistungen der Gesellschaft und Empfehlung zuhanden des Verwaltungsrats,
- › Erarbeitung des jährlichen Vergütungsberichts.

Weitere Zuständigkeiten und Informationen über das Nomination and Compensation Committee finden sich im Corporate-Governance-Bericht auf Seite 30 dieses Geschäftsberichts.

Die Vorsitzende des Nomination and Compensation Committee berichtet dem Verwaltungsrat nach jeder Sitzung über die Tätigkeit des Ausschusses. Die Protokolle der Ausschusssitzungen werden den Mitgliedern des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. In der Regel nehmen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO an den Sitzungen mit beratender Stimme teil. Sie nehmen nicht an den Sitzungen teil, wenn ihre eigene Vergütung und/oder Leistung besprochen wird.

Das Nomination and Compensation Committee kann beschliessen, von Zeit zu Zeit einen externen Berater für spezifische Vergütungsfragen hinzuzuziehen. Im Jahr 2023 erbrachte PricewaterhouseCoopers (PwC) Schweiz Dienstleistungen im Zusammenhang mit Vergütungsfragen für die Geschäftsleitung. PwC hat im Geschäftsjahr 2023 keine anderen Dienstleistungen für die Mobimo-Gruppe erbracht.

Die Bestimmungen in den Statuten über die Vergütung umfassen die Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, die Struktur der Abstimmung der Aktionärinnen und Aktionäre über die Vergütung sowie die Höhe der zusätzlichen Vergütung für Mitglieder der Geschäftsleitung, die nach der Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütung durch die Aktionärinnen und Aktionäre ernannt werden.

### Entscheidungsbefugnisse in Vergütungsfragen

	CEO	NCC	VR	GV
Maximaler Gesamtvergütungsbetrag Verwaltungsrat		Vorschlag	Prüfung	Genehmigung
Individuelle Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder		Vorschlag	Genehmigung	
Maximaler Gesamtvergütungsbetrag Geschäftsleitung		Vorschlag	Prüfung	Genehmigung
Leistungsziele setzen und Beurteilen des CEO		Vorschlag	Genehmigung	
Leistungsziele setzen und Beurteilen der Geschäftsleitungsmitglieder (ohne CEO)	Vorschlag	Prüfung	Genehmigung	
Vergütung Chief Executive Officer		Vorschlag	Genehmigung	
Individuelle Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder (ohne CEO)	Vorschlag	Prüfung	Genehmigung	
Vergütungsbericht		Vorschlag	Prüfung	Konsultativabstimmung

## Vergütung des Verwaltungsrats

### Grundsätze

Die Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats sind in Artikel 24 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. Um ihre Unabhängigkeit bei der Wahrnehmung ihrer Aufsichtsaufgaben zu gewährleisten, erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats ausschliesslich eine fixe Vergütung, die aus einem Honorar für die Tätigkeit im Verwaltungsrat und einem zusätzlichen Honorar für die Tätigkeit in den Committees des Verwaltungsrats besteht. Die Vergütung wird zum Teil in bar und zum Teil in gesperrten Aktien gezahlt, um die Ausrichtung auf die Interessen der Aktionäre zu verstärken. Das Vergütungsmodell der Mitglieder des Verwaltungsrats ist modular 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.

### Zusammensetzung der Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung des Verwaltungsrats wird regelmässig vom Verwaltungsrat überprüft und besteht aus einem jährlichen festen Grundhonorar für den Vorsitzenden des Verwaltungsrats, einem festen Grundhonorar für die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie zusätzlichen Honoraren für den Einsatz in den Ausschüssen des Verwaltungsrats, entweder als Vorsitzender oder als Mitglied. Die Höhe des Grundhonorars und der Ausschusshonorare spiegelt die mit der Funktion verbundene Verantwortung und den Zeitaufwand wider, wie in der unten stehenden Tabelle dargestellt. Mit dieser Regelung wird für den Verwaltungsrat eine aufwands- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt. Im Vergleich zur Vorperiode wurde die Höhe der Entschädigungen für den Vorsitz sowie für die Mitglieder des Nomination and Compensation Committee an die Höhe der Entschädigung für das Audit and Risk Committee angepasst und um jeweils CHF 20 000 pro Jahr erhöht. Damit wird dem erhöhten Arbeitsaufwand Rechnung getragen.

### Entrichtung der Vergütung

Die Vergütung des Verwaltungsrats erfolgt jeweils auf das Ende eines Quartals, wobei per 30. Juni, 30. September und 31. März die Entschädigung in bar erfolgt. Die Entschädigung für das Quartal endend am 31. Dezember erfolgt in Aktien. Dabei erfolgt die Zuteilung der Aktien am Tag der Genehmigung des Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat. Für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf den durchschnittlichen Börsenschlusskurs aller Handelstage im Monat Januar des Jahres, in welchem die Zuteilung erfolgt, abgestellt. 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. Die Vergütung wird bei unterjährigem Amtsantritt oder -austritt pro rata temporis ausgerichtet.

In der Vorperiode erfolgte die Zuteilung aller Aktien einmal jährlich per 31. März, wobei für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt wurde.

### Vergütungsregelung Verwaltungsrat, GV 2023 bis GV 2024

CHF (brutto)	Verwaltungsratspräsident	Mitglied des Verwaltungsrats
Festes Grundhonorar	200 000	70 000
	Vorsitzender des Committee	Mitglied des Committee
Investment and Sustainability Committee (ISC)	75 000	55 000
Audit and Risk Committee (AC)	55 000	35 000
Nomination and Compensation Committee (NCC)	55 000	35 000

## Vergütung der Geschäftsleitung

### Grundsätze

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist in den Artikeln 30 und 31 der Statuten geregelt. Die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung sind im Vergütungsreglement beschrieben. Das Vergütungssystem wird regelmässig vom Verwaltungsrat überprüft und 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 quantitativen (Anteil 65%) und qualitativen (Anteil 35%) 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

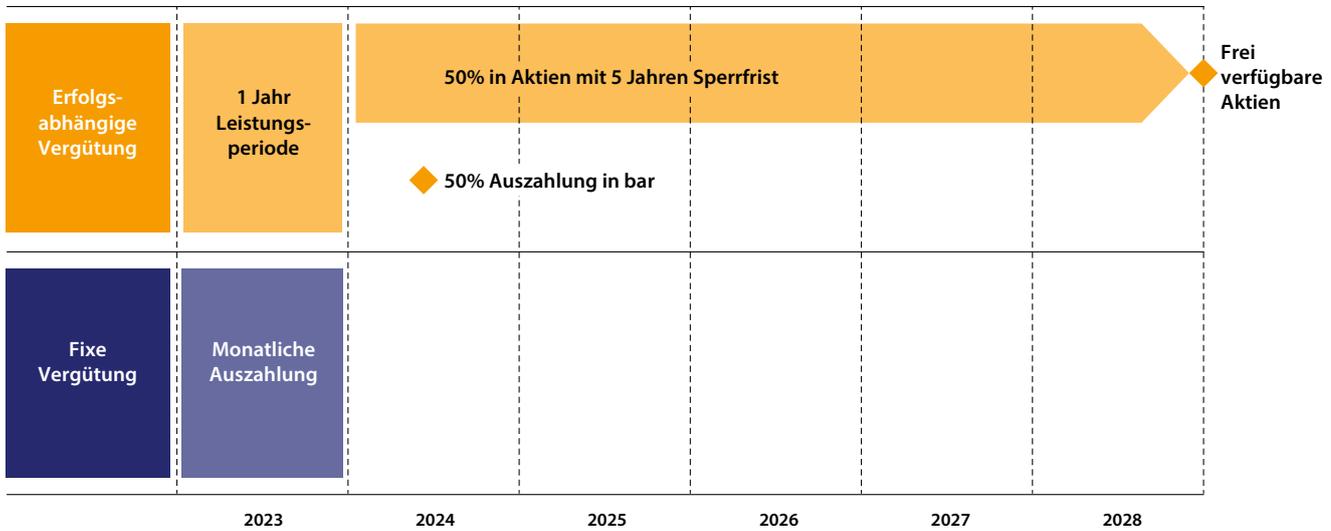
#### Ausgerichtet an den Interessen der Aktionäre

- › 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 inklusive 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.

Vergütungsmodell der Geschäftsleitung



**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.

**Kennzahlen für die erfolgsabhängige Vergütung für den CEO und die weiteren Mitglieder der Geschäftsleitung**

Leistungsziele	Beschrieb	Gewichtung
Quantitative Ziele	Eigenkapitalrendite, exklusive des marktbedingten Neubewertungserfolgs	65%
Qualitative Ziele	Performance-Kennzahlen ESG Finanzparameter Anlage- und Entwicklungsportfolio	35%
<b>Total</b>		<b>100%</b>

**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. Der Zielwert für die erfolgsabhängige Vergütung entspricht 100% des fixen Bruttolohns für alle Mitglieder der Geschäftsleitung. 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.

### Herleitung des für die variable Vergütung relevanten Gewinns zur Berechnung der Eigenkapitalrendite

CHF Mio.



Relevant für die variable Vergütung sind der Gewinn, bereinigt um den marktbedingten Neubewertungserfolg, sowie der Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften, zuzüglich des Erfolgs aus Neubewertung von Liegenschaften im Bau. Der Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital der Berichtsperiode entspricht der Eigenkapitalrendite.

Die Leistung der Geschäftsleitungsmitglieder wird anhand einer Reihe von quantitativen und qualitativen Zielen bewertet, die für alle Mitglieder der Geschäftsleitung die gleichen sind. Dieser Ansatz fördert unter den Geschäftsleitungsmitgliedern eine stärkere Fokussierung auf die Prioritäten der Mobimo-Gruppe und den Erfolg von Mobimo insgesamt und stärkt das Verständnis und die Bedeutung der Interdependenzen innerhalb der Gruppe. Gleichzeitig schafft er eine stärkere individuelle Rechenschaftspflicht und eine noch stärkere Konzentration auf die Kernaktivitäten.

#### Quantitative Zielerreichung

65% der erfolgsabhängigen Vergütung sind an das quantitative Ziel der Eigenkapitalrendite gebunden. Die Eigenkapitalrendite exklusive des marktbedingten Neubewertungserfolgs ist die massgebende Kennzahl zur Berechnung der quantitativen Zielerreichung. Sie misst die Rentabilität des eingesetzten Eigenkapitals in Immobilieninvestitionen und ist einer der wichtigsten Leistungsindikatoren für Mobimo. Der Anspruch auf eine Vergütung aus quantitativer Zielerreichung entsteht ab einer Eigenkapitalrendite ohne marktbedingten Neubewertungserfolg von über 4,0%. Der Erfolg aus dem 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 Vorjahrs ausbezahlt werden kann.

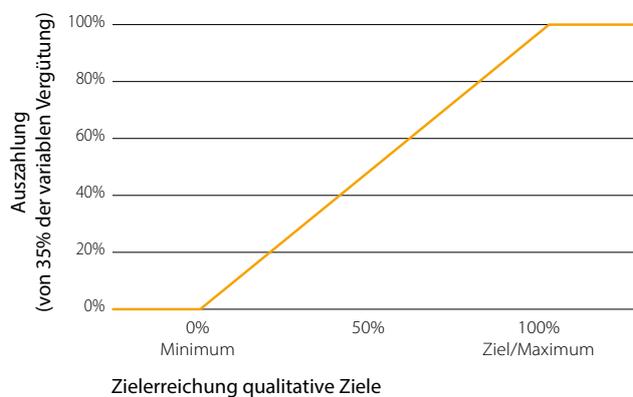
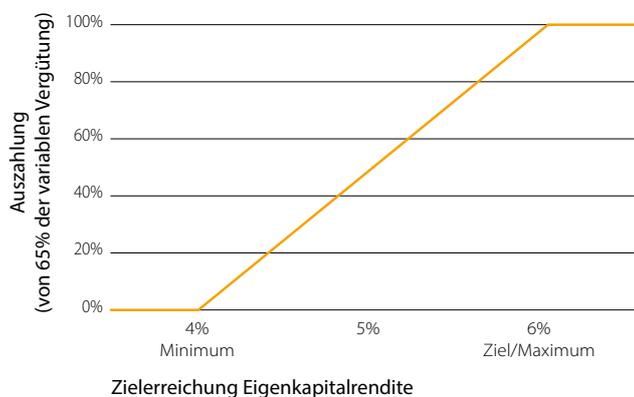
#### Qualitative Zielerreichung

35% der erfolgsabhängigen Vergütung sind an qualitative Zielvorgaben geknüpft. Diese beinhalten Leistungsziele in vier Kategorien, welche jeweils mit 25% gewichtet werden. Diese werden jährlich, abhängig von den jeweiligen strategischen Stossrichtungen, angepasst.

### Übersicht über die qualitativen Ziele für das Jahr 2023

Kategorie	Gewichtung	Fokuspunkte der Leistungsbewertung (nicht abschliessend)
Performance-Kennzahlen	25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Solidität der Bilanz gemessen anhand von Zielvorgaben für Eigenkapitalquote und Loan-to-Value</li> <li>› Kosteneffizienz des operativen Geschäfts gemessen anhand von Kostenzielen und Aufwandquoten</li> <li>› Eigenkapitalrendite mit Zielvorgabe</li> </ul>
Finanzparameter	25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Refinanzierungen gemessen anhand von Zielvorgaben für Finanzierungskosten und Duration des Fremdkapitals</li> <li>› Liquidität gemessen anhand von Zielvorgaben für Mindestliquidität</li> <li>› Zielvorgabe für Mindestgrösse von verfügbaren Kreditlinien</li> </ul>
Anlage- und Entwicklungsportfolio	25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>› (Entwicklungs-)Projektspezifische Ziele</li> <li>› Ertragssteigerungen im Anlageportfolio gemessen anhand von Zielvorgaben für Like-for-like-Wachstum</li> <li>› Maximale Leerstandsquoten gemessen an Zielvorgaben für Wohnen und Geschäft</li> </ul>
ESG	25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Fortschritte auf CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad gemäss kommunizierten Zielen für 2030 und 2050</li> <li>› Integration TCFD in Risikomanagementprozess</li> <li>› Einbezug und Messen der grauen Energie</li> <li>› Personalfluktuationsrate</li> </ul>

### Auszahlungskurve erfolgsabhängige Vergütung 2023



Basierend auf einem Vorschlag des Nomination and Compensation Committee definiert der Verwaltungsrat jährlich die Leistungsziele. Der CEO 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

50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden als «Short Term Incentive» in bar bezogen. Die anderen 50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden zur Betonung der Interessenkongruenz mit dem Aktionariat in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet, die mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt sind.

Für die Bestimmung des Werts der Aktien wird auf den durchschnittlichen Börsenschlusskurs aller Handelstage im Monat Januar des Jahres, in welchem die Zuteilung erfolgt, abgestellt. Die Zuteilung erfolgt am Tag der Genehmigung des Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat. Der Verwaltungsrat legt auf Antrag des Vergütungsausschusses die Sperrfristen fest. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt.

Während der Sperrfrist dürfen die Aktien weder übertragen noch in irgendeiner Form belastet werden. 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.

Das NCC plant derzeit den in Aktien ausbezahlten Teil der variablen Vergütung mit einem leistungsorientierten Long-Term Incentive Plan abzulösen, um die Vergütung der Geschäftsleitung noch stärker an die Aktionärsinteressen und die nachhaltigen Werte auszurichten.

#### 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 31 der Statuten geregelt.

Für jedes neue Mitglied der Geschäftsleitung, das nach der Generalversammlung, die über den Gesamtbetrag der Vergütung abgestimmt hat, ernannt wurde, 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 Ersatzvergütung 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 2023 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 2023 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

#### Verwaltungsrat

TCHF	Genehmigt		Geleistet	
	12.4.2023 – 26.3.2024	12.4.2023 – 31.12.2023 (9 Monate/pro rata)	12.4.2023 – 31.12.2023	12.4.2022 – 11.4.2023
Fixe Vergütung inkl. Aktien	1 300	975	824	1 300
				1 040

#### Geschäftsleitung

TCHF	Genehmigt		Geleistet	
	1.1.2023 – 31.12.2023	1.1.2023 – 31.12.2023	1.1.2022 – 31.12.2022	1.1.2022 – 31.12.2022
Fixe Vergütung	2 900	2 568	2 900	2 646
Erfolgsabhängige Vergütung	2 900	1 739	2 900	2 246

### Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023

#### 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, brutto)	AC	NCC	ISC	Honorare	Aktien <sup>2</sup>	Sozialleistungen	2023		Sozialleistungen	2022	
							Total	Honorare		Aktien <sup>3</sup>	Total
Peter Schaub, Präsident VR			M <sup>1</sup>	126	107	7	239	197	58	4	259
Brian Fischer, Vizepräsident VR		M	V	96	79	12	187	124	36	11	171
Sabrina Contratto, VR			M	68	57	4	129	98	27	2	127
Daniel Crausaz, VR	M			58	47	2	107	82	26	2	111
Bernadette Koch, VR	M	V		86	69	11	166	109	31	10	150
Stéphane Maye, VR		M	M <sup>1</sup>	67	56	4	127	64	n/a	5	68
Martha Scheiber, VR	V			68	57	8	133	98	27	9	134
<b>Total</b>				<b>568</b>	<b>472</b>	<b>48</b>	<b>1 088</b>	<b>771</b>	<b>206</b>	<b>43</b>	<b>1 020</b>

<sup>1</sup> Peter Schaub hat per 31.7.2023 seine Mitgliedschaft im ISC abgegeben. An seiner Stelle hat seit 1.8.2023 neu Stéphane Maye Einsitz im ISC.

<sup>2</sup> Aufgrund der 2023 erfolgten Umstellung des für die Aktienzuteilung relevanten Stichtags vom 31.3. auf den 31.12. erfolgt für 2023 die Entschädigung von zwei Quartalen in Aktien. Für die Bestimmung der Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf den Börsenkurs bei Zuteilung abgestellt. Der Fair Value errechnet sich aus dem Durchschnittskurs aller Börsenhandelstage im Januar 2024.

<sup>3</sup> Bestimmung des Fair Value der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien auf Basis des Börsenkurses am Tag der Zuteilung (31. März).

AC = Audit and Risk Committee, NCC = Nomination and Compensation Committee, ISC = Investment and Sustainability Committee, M = Mitglied, V = Vorsitz

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

An der Generalversammlung 2023 wurde kein Betrag für zusätzliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehende Personen respektive Unternehmen beantragt.

**Vergütung an die Geschäftsleitung**

TCHF	2023 Total	2022 Total	2023 Daniel Ducrey, CEO	2022 Daniel Ducrey, CEO
Honorare	2 125	2 188	603	578
Erfolgsbeteiligung in bar	807	1 115	230	277
Erfolgsbeteiligung in Aktien	807	970	230	277
Übrige Leistungen <sup>1</sup>	568	618	175	178
<b>Total</b>	<b>4 308</b>	<b>4 892</b>	<b>1 237</b>	<b>1 310</b>

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

Alle ausgewiesenen Vergütungsbeträge sind Brutto ausgewiesen. Die Vergütung in 2023 erfolgte auf Grundlage von sechs Mitgliedern der Geschäftsleitung, die alle während des gesamten Jahres 2023 im Amt waren. In den Zahlen des Vorjahrs waren aufgrund des Wechsels auf der CFO Position zeitweise sieben Personen enthalten. Die ausgerichteten Erfolgsbeteiligungen in Aktien werden betragsmässig fixiert. Die Umrechnung in Anzahl Aktien erfolgt anhand des Fair Value, der den durchschnittlichen Börsenschlusskurs aller Handelstage im Januar 2024 darstellt. Für die für das Vorjahr ausgewiesene Erfolgsbeteiligung in Aktien erfolgte die Ermittlung des Fair Value auf Basis des Börsenkurses am Tag der Zuteilung (9. Februar 2023).

- › Dies führte zu einer variablen Vergütung von TCHF 1 614 für alle Mitglieder der Geschäftsleitung. Dies ist eine Verminderung gegenüber 2022 von 23% und widerspiegelt den Rückgang der adjustierten Eigenkapitalrendite gegenüber dem Vorjahr.
- › Die variable Vergütung für das Jahr 2023 belief sich für den CEO und die weiteren Mitglieder der Geschäftsleitung durchschnittlich auf rund 76% des jährlichen Grundgehalts.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch die Generalversammlung vom 11. April 2023 eine fixe Vergütung von CHF 2,9 Mio. für die Geschäftsleitung genehmigt.

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2023 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

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

Erläuternde Anmerkung zur Vergütungstabelle:

- › Die Summe der jährlichen Grundgehälter der Geschäftsleitung sank um rund 3% gegenüber dem Vorjahr. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass es im Vorjahr aufgrund des personellen Wechsels zu einer zeitweisen Überlappung auf der Position des CFO kam.
- › Die Gesamtleistung der Geschäftsleitung war geprägt vom insgesamt herausfordernden Umfeld für die Immobilienbranche. Gleichzeitig verzeichnete Mobimo ein operativ erfolgreiches Geschäftsjahr. Mit einer Eigenkapitalrendite, exklusive des marktbedingten Neubewertungserfolgs, von 5,3% erreichte die Geschäftsleitung eine Zielerreichung von 65%. Bei den qualitativen Zielen resultierte insgesamt eine Erreichung von 95%. Im Total resultierte daraus eine Zielerreichungsquote von 76% (Vorjahr: 97%). Detailliertere Informationen sind in nachfolgender tabellarischer Aufstellung zu finden.

**Übersicht der Zielerreichung 2023 für die variable Vergütung**

Quantitative Zielerreichung (65%)	Minimum 4%	5%	Ziel/Maximum 6%
Eigenkapitalrendite, exklusive des marktbedingten Neubewertungserfolgs		◆	
Qualitative Zielerreichung (35%)	Ziel nicht erreicht	Ziel teilweise erreicht	Ziel erreicht
Performance-Kennzahlen			◆
ESG		◆	
Finanzparameter		◆	
Anlage- und Entwicklungsportfolio			◆
<b>Total qualitative Zielerreichung</b>			◆

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

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 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.

Für Steuerberatungen bzw. Beratungsdienstleistungen im Rahmen der Nachhaltigkeit wurden im Geschäftsjahr 2023 marktübliche Entschädigungen an weber schaub & partner ag, Zürich, sowie pom+ Consulting AG, Zürich, entrichtet. In beiden Fällen beträgt die durch die Mobimo-Gruppe entrichtete Entschädigung weniger als 1% des Jahresumsatzes der beiden Unternehmen.

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

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Darlehen oder Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2023 bestanden keine derartigen Forderungen.

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

Nachfolgend werden sämtliche 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 allfälligen geschäftlichen Beziehungen zwischen Mobimo und diesen Unternehmen hat die Unabhängigkeit eines Verwaltungsrats beeinträchtigt oder widerspricht den allgemeinen Corporate-Governance-Vorschriften. Zudem sind nachstehend 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 ag, Zürich
- › Verwaltungsratspräsident der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen
- › Diverse Verwaltungsratsmandate innerhalb der CPH-Gruppe
- › Präsident der Vorsorgewerke der CPH-Gruppe, Root
- › Verwaltungsratspräsident der Scobag Privatbank AG, Basel
- › Verwaltungsratspräsident der Zindel Immo Holding AG, Chur
- › Vizepräsident des Verwaltungsrats der UBV Holding AG, Uetikon am See
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Hinwil

*Seit dem Vorjahr abgegebene Tätigkeiten*

- › *Stiftungsratspräsident der Schweizerischen Stiftung für Taubblinde, Langnau am Albis*

### 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 Vertiqal AG, Zug
- Seit dem Vorjahr abgegebene Tätigkeiten*
- › *Mitglied des Verwaltungsrats der BG Bonnard & Gardel Holding SA, Lausanne*
  - › *Mitglied des Verwaltungsrats der Zimal SA, Sion*
  - › *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 des Verwaltungsrats der Kreutner Medico AG, Regensdorf
- › Mitglied der International Construction Project Management Association (ICPMA), Bern

*Seit dem Vorjahr abgegebene Tätigkeiten*

- › *Entwicklungskommission, Cobaty Lausanne (Association Lausanne-Vaud de la Fédération Internationale de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Environnement), Lausanne (Austritt per 31. Dezember 2023)*

**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
- › Vizepräsidentin 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
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Energie Zukunft Schweiz AG, Basel (*Zusätzliche Tätigkeit im Berichtsjahr*)

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

**Jörg Brunner, CFO**

- › Mitglied der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission, Gemeinde Gachnang

**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 nahestehender Personen**

Name, Funktion	Anzahl Aktien ausgegebene	Anzahl Aktien beschlossene	Total 2023	Total 2022
<b>VR</b>	<b>4 240</b>	<b>920</b>	<b>5 160</b>	<b>3 308</b>
Peter Schaub, Präsident VR	1 002	177	1 179	756
Daniel Crausaz, VR	1 449	91	1 540	1 352
Brian Fischer, VR	518	158	676	368
Bernadette Koch, VR	468	140	608	337
Martha Scheiber, VR	376	107	483	260
Sabrina Contratto, VR	351	107	458	235
Stéphane Maye, VR	76	140	216	0
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>10 821</b>	<b>3 150</b>	<b>13 971</b>	<b>10 823</b>
Daniel Ducrey, CEO	3 462	895	4 357	3 452
Jörg Brunner, CFO	0	493	493	0
Gerhard Demmelmair, Leiter Portfolio und Transaktionen	1 176	463	1 639	1 170
Christoph Egli, Leiter Bewirtschaftung	1 354	403	1 757	1 383
Vinzenz Manser, Leiter Realisierung	2 817	433	3 250	2 812
Marco Tondel, Leiter Entwicklung	2 012	463	2 475	2 006

**Zu genehmigende Vergütungsbeträge Generalversammlung 2024**

Der Verwaltungsrat wird den Aktionären an der Generalversammlung vom 26. März 2024 unveränderte maximale Vergütungsbeträge beantragen.



Ernst & Young AG  
Bahnhofstrasse 7  
Postfach  
CH-6002 Luzern

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

An die Generalversammlung der  
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 2. Februar 2024

## Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts



### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 734a-734f OR auf den Seiten 38 bis 48 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



### 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 gemäss Art. 734a-734f OR 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 Prüfung 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

**110** Detailangaben zum Immobilienportfolio

**123** Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

**128** Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

**133** Jahresrechnung der Mobimo Holding AG

**140** Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

**142** EPRA-Performance-Kennzahlen

**150** EPRA-Core-Empfehlungen

**152** Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting

**154** 5-Jahres-Übersicht

# Geschäftsentwicklung Konzern

**Im Geschäftsjahr konnte Mobimo den Erfolg aus Vermietung um 4,7% auf CHF 125,7 Mio. (Vorjahr CHF 120,0 Mio.) steigern. Wesentlich dazu beigetragen haben die Mieterträge der im Jahr 2023 fertiggestellten Liegenschaften. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertung von CHF 12.40 (Vorjahr CHF 14.39) zeugt von einem guten operativen Ergebnis. Dank der erfolgreichen Kapitalrecyclingstrategie konnte die Eigenkapitalquote mit 48,9% (Vorjahr 49,4%) auf einem hohen Niveau stabil gehalten werden.**

## Ertragslage

- › Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 125,7 Mio. über dem Vorjahresniveau (CHF 120,0 Mio.), was auf die fertiggestellten Liegenschaften und diverse Sondereffekte zurückzuführen ist.
- › Per 31. Dezember 2023 konnte der Leerstand auf 4,1% gesenkt werden (Vorjahr 4,3%).
- › Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) lag im Berichtsjahr bei CHF 27,2 Mio. (Vorjahr 42,4 Mio.). Dazu beigetragen haben die beiden Stockwerkeigentumsprojekte in Horgen sowie in Oberägeri. Bei letzterem Projekt ist im Geschäftsjahr der Baustart und bereits für 18 Wohnungen die Eigentumsübertragung erfolgt. Für weitere 26 Wohnungen liegen Reservationen vor. Zusätzlich konnte im Berichtszeitraum ein Projekt in Dübendorf an einen institutionellen Investor verkauft werden.
- › Der Erfolg aus Neubewertung betrug im Berichtszeitraum CHF –50,0 Mio. (Nettoabwertung, gegenüber einer Nettoaufwertung im Vorjahr von CHF +44,3 Mio.) und ist vorwiegend auf Abwertungen im Bereich der Geschäftsliegenschaften zurückzuführen. Demgegenüber stehen Aufwertungen der im Berichtsjahr fertiggestellten Liegenschaften, insbesondere Manegg und Tiergarten in Zürich.

Mobimo erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 einen Gewinn in der Höhe von CHF 46,6 Mio. (Vorjahr CHF 135,3 Mio.). Exklusive Neubewertung belief sich der Gewinn auf CHF 90,0 Mio. (Vorjahr CHF 102,3 Mio.). Das Unternehmen erzielte ein EBIT von CHF 77,0 Mio. (Vorjahr CHF 181,5 Mio.) bzw. von CHF 127,0 Mio. (Vorjahr CHF 137,2 Mio.) exklusive Neubewertung. Daraus resultierte ein Gewinn je Aktie von CHF 6.43 (Vorjahr CHF 19.02) bzw. von CHF 12.40 (Vorjahr CHF 14.39) exklusive Neubewertung.

Für das Geschäftsjahr 2023 weist Mobimo erstmals die Kennzahl Funds from Operations (FFO) aus. Dies ist eine für die Immobilienwirtschaft gängige geldflussnahe Kennzahl und trifft eine Aussage über die operative Rentabilität der Unternehmung. Im Berichtsjahr hat Mobimo einen FFO I von CHF 106,7 Mio. erwirtschaftet.

Inklusive der steuerbereinigten Erlöse aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften wurde ein FFO II von CHF 108,1 Mio. erwirtschaftet. Pro Aktie ergibt dies einen FFO I von CHF 14.69 bzw. einen FFO II von CHF 14.89.

## Vermietungsgeschäft und Transaktionsmarkt

Neben Vermietungserfolgen und Anpassungen von bestehenden Mieten führten die im Berichtszeitraum fertiggestellten Liegenschaften zu einer Steigerung des Mietertrags um 4,2% von CHF 139,0 Mio. auf CHF 144,9 Mio. Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung von 13,2% hat sich gegenüber dem Vorjahr (13,7%) erneut verbessert. Der Erfolg aus Vermietung liegt somit bei CHF 125,7 Mio. und damit 4,7% höher als im Vorjahr (CHF 120,0 Mio.). Per 31. Dezember 2023 lag die Leerstandsquote bei 4,1% (Vorjahr 4,3%). Die Entwicklung der Mieterträge lag im Geschäftsjahr like-for-like bei 3,4% (Vorjahr 0,9%), was vorwiegend auf Mehrmieterträge bei den Wohnliegenschaften zurückzuführen ist. Mobimo erzielte mit ihren Anlageobjekten per 31. Dezember 2023 eine leicht höhere Nettorendite von 3,6% (Vorjahr 3,5%).

## Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	2023	2022	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	125,7	120,0	4,7
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	27,2	42,4	–36,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	–50,0	44,3	–212,8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1,7	4,0	–56,7
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	77,0	181,5	–57,6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	127,0	137,2	–7,4
Finanzergebnis	CHF Mio.	–20,5	–17,5	17,1
Steueraufwand	CHF Mio.	–12,9	–31,6	–59,0
Gewinn	CHF Mio.	46,6	135,3	–65,5
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	90,0	102,3	–12,1

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

Im Berichtsjahr ins Anlageportfolio überführt wurden die fertiggestellten Wohnliegenschaften Zürich, Allmendstrasse (Manegg), Zürich, Talwiesenstrasse (Tiergarten) sowie die Geschäftsliegenschaften Lausanne, Rue des Cotes-de-Montbenon 14 sowie St. Gallen, Wassergasse 50/52. Aufgrund des Umbaus von einer Einzelmieter zu einer Mehrmieter-Nutzung wurde die Liegenschaft Zürich, Hardturmstrasse 3 (Mobimo-Hochhaus) per 31. Dezember 2023 als Anlageliegenschaft im Bau eingestuft.

Im Laufe des Geschäftsjahrs 2023 wurden aus dem Anlageportfolio die Wohnliegenschaft Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75 sowie die Geschäfts- und Hotelliegenschaft Cham, Brunnmatt 4/6/8 verkauft. Die Verkäufe generierten Erlöse von CHF 46,5 Mio. bei einem Erfolg von CHF 1,8 Mio. und führen zu einer Reduktion der Soll-Miete von rund CHF 2,6 Mio. p.a.

Die Erlöse werden als Kapitalrecycling für die Finanzierung von Investitionen in die Anlageliegenschaften und die Pipeline wiederverwendet.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Liegenschaften oder Projekte erworben.

Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio umfassen Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 70 Mio. Bis zur Fertigstellung dieser Projekte fallen noch CHF 37,8 Mio. an. Das Soll-Mietertragspotenzial dieser Projekte beträgt CHF 6,9 Mio. Anfang 2024 wird in Aarau mit dem Bau des Projektes Baufeld 3, Rockwell-Areal, Baubereich 1 begonnen. Das Projekt hat ein Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 68 Mio., wovon bis zur Fertigstellung noch CHF 61,9 Mio. anfallen werden. Das Soll-Mietertragspotenzial dieses Projektes beträgt rund CHF 3 Mio.

### Neubewertung

Der Erfolg aus Neubewertung betrug im Berichtszeitraum CHF –50,0 Mio. (Nettoabwertung, gegenüber einer Nettoaufwertung im Vorjahr von CHF +44,3 Mio.) und ist vorwiegend auf Abwertungen im Bereich der Geschäftsliegenschaften von CHF 62,2 Mio. zurückzuführen. Die Abwertungen der Wohnliegenschaften waren mit CHF 4,1 Mio. deutlich kleiner. Dies zeigt die Wertbeständigkeit der Wohnliegenschaften an guten Lagen. Die Nettoaufwertungen der Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau von CHF 16,3 Mio. resultierten insbesondere durch die fertiggestellten Liegenschaften Zurich, Allmendstrasse (Manegg) und Zürich, Talwiesenstrasse (Tiergarten). Das Bewertungsergebnis wurde insgesamt massgeblich durch die veränderten Marktbedingungen getrieben, was zu veränderten Annahmen für die Inflationsentwicklung sowie die Basiszinssätze und Illiquiditätsprämien im DCF-Modell geführt hat. Der vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer in den Bewertungen angewandte durchschnittliche nominale Diskontierungssatz lag bei 4,3% (Vorjahr 4,0%). Der durchschnittliche reale Kapitalisierungssatz lag bei 3,0% (Vorjahr 3,0%). Für weitergehende Informationen siehe Erläuterung 5, Angaben zu den Bewertungen.

### Entwicklungen und Verkauf Promotion

Aus Entwicklungen und Verkauf Promotion wurde ein Erlös von CHF 81,6 Mio. (Vorjahr CHF 124,9 Mio.) erzielt. Nach Abzug der entsprechenden Aufwendungen resultierte daraus ein Erfolg in der Höhe von CHF 27,2 Mio. (Vorjahr CHF 42,4 Mio.). Die anhaltend gute Nachfrage nach Stockwerkeigentum hat entscheidend zum Erfolg beigetragen. In der Berichtsperiode konnten beim Projekt Aura in Horgen neun weitere Wohnungen beurkundet werden, womit per Stichtag 31. Dezember 2023 nun 35 von insgesamt 37 Wohnungen verkauft sind. Beim Projekt Edenblick in Oberägeri ist im Geschäftsjahr 2023 der Verkaufsstart erfolgt. Bei diesem Projekt kommt erstmals ein neues Modell zur Anwendung mit einer Anzahlung von 40% der Kaufsumme und gleichzeitiger Eigentumsübertragung. Dies reduziert die Beanspruchung von Liquidität und Bilanz für Mobimo in der Realisierungsphase des Projektes. Im zweiten Halbjahr 2023 konnte bereits für 18 Wohnungen die Eigentumsübertragung vorgenommen werden. Im dritten Quartal wurde zudem das Projekt Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26 an einen institutionellen Investor verkauft. Damit konnte ein Erlös von CHF 29,5 Mio. generiert werden.

Per 31. Dezember 2023 umfasste die Pipeline die im Bau befindlichen Stockwerkeigentumsprojekte in Horgen und Oberägeri mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 200 Mio., geplante Projekte für Stockwerkeigentum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 585 Mio. sowie geplante Entwicklungen von Renditeliegenschaften für Dritte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 240 Mio.

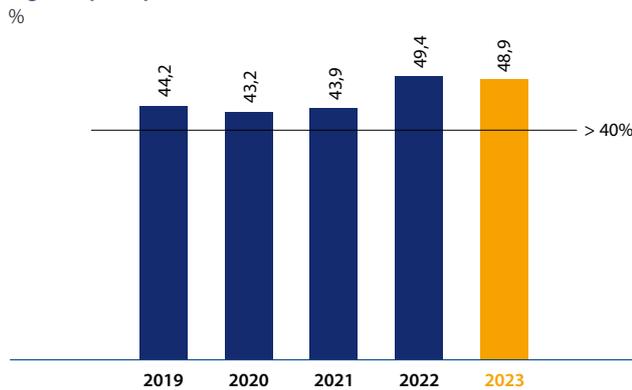
### Personal-, Betriebs-, Verwaltungs- und Steueraufwand

Die Anzahl Vollzeitstellen entwickelte sich im Geschäftsjahr stabil und lag zum Stichtag 31. Dezember 2023 bei 160,0 (Vorjahr 160,0), davon sind 41,0 der Mobimo FM Service AG zuzuordnen (Vorjahr 39,2). Der Personalaufwand sank in der Berichtsperiode auf CHF 28,9 Mio. (Vorjahr CHF 30,3 Mio.), insbesondere aufgrund tieferer Erfolgsbeteiligungen.

### Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 817,2	3 855,5	–1,0
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 417,1	3 456,0	–1,1
Umlaufvermögen	CHF Mio.	400,1	399,4	0,2
Eigenkapital	CHF Mio.	1 867,9	1 904,8	–1,9
Eigenkapitalrendite	%	2,5	7,9	–68,4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,9	6,0	–18,3
Fremdkapital	CHF Mio.	1 949,3	1 950,7	–0,1
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	361,6	400,0	–9,6
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 587,7	1 550,7	2,4
Eigenkapitalquote	%	48,9	49,4	–1,0

### Eigenkapitalquote



— minimaler Zielwert

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand war im Geschäftsjahr 2023 mit CHF 10,6 Mio. (Vorjahr CHF 10,8 Mio.) leicht rückläufig. Aufgrund des tieferen Gewinns lag auch der Steueraufwand mit CHF 12,9 Mio. deutlich unter dem Vorjahr (CHF 31,6 Mio.).

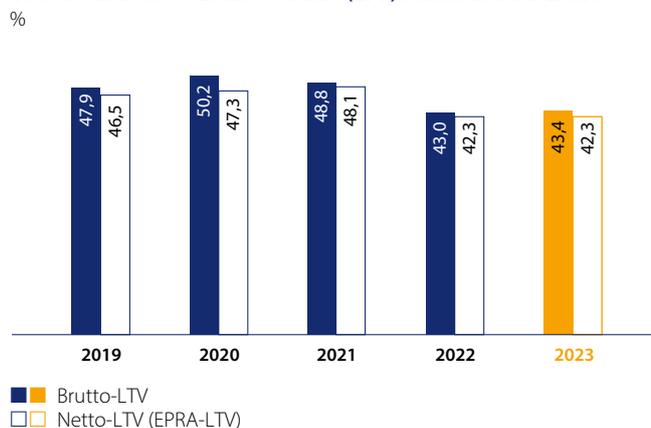
### Finanz- und Vermögenslage

- › Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2023 mit CHF 3 817,2 Mio. leicht unter dem Vorjahr (CHF 3 855,5 Mio.).
- › Die Eigenkapitalquote war mit 48,9% leicht tiefer (Vorjahr 49,4%).

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 sank die Bilanzsumme um knapp 1% (Vorjahr Wachstum um 2,3%) auf CHF 3 817,2 Mio. Das Immobilienportfolio als wesentlichster Teil der Bilanz sank vor allem aufgrund der Abwertungen um 1,9% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 3 631,3 Mio. (Vorjahr CHF 3 700,2 Mio.).

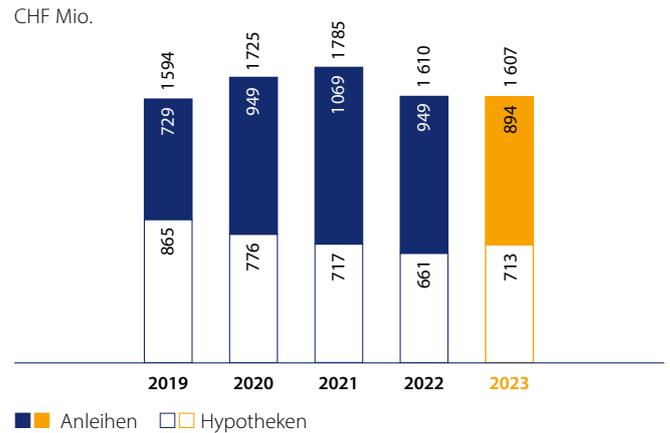
Erfreulicherweise konnte die Eigenkapitalquote auf einem konstant hohen Niveau gehalten werden. Mobimo verfügt per 31. Dezember 2023 mit einer Eigenkapitalquote von 48,9% (Vorjahr 49,4%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Die Unternehmensstrategie gibt eine Eigenkapitalquote von mindestens 40% vor.

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



■ Brutto-LTV  
□ Netto-LTV (EPRA-LTV)

### Finanzverbindlichkeiten



■ Anleihen □ Hypotheken

Der Brutto-Loan-to-Value (LTV) lag per 31. Dezember 2023 bei 43,4% (Vorjahr 43,0%) und der Netto-LTV (EPRA-LTV) bei 42,3% (Vorjahr 42,3%). Trotz der gestiegenen Zinsen und damit einhergehenden höheren Finanzierungskosten lag der Zinsdeckungsfaktor mit 6,1 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 2023 lag das Net Gearing bei 83,9% (Vorjahr 83,2%).

### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Letztere machen 44% der Finanzierungen aus. Im Geschäftsjahr 2023 hat Mobimo erstmals eine grüne Anleihe zur Finanzierung nachhaltiger Liegenschaften und Projekte im Umfang von CHF 100 Mio. emittiert. Das veränderte Zinsumfeld hat dazu geführt, dass sich der durchschnittliche Zinssatz der Periode für die Finanzverbindlichkeiten auf 1,28% (Vorjahr 1,00%) erhöht hat. Der durchschnittliche Zinssatz per Bilanzstichtag lag bei 1,35% (Vorjahr 1,19%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per Stichtag bei 5,2 Jahren (Vorjahr 5,3 Jahre) und somit weiterhin im anvisierten Bereich. Im Weiteren hat Mobimo unbesicherte, kommitierte Rahmenkreditlimiten über CHF 150 Mio. zur Verfügung, die zum Stichtag vollständig unbenutzt waren. 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	2023	2022
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	4	144 873	139 036
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	81 578	124 909
Sonstige Erlöse		7 518	6 829
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>233 969</b>	<b>270 774</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	38 350	89 509
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	-88 370	-45 173
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>-50 020</b>	<b>44 336</b>
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	1 750	4 037
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4	-19 186	-19 035
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-54 395	-82 460
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-73 581</b>	<b>-101 495</b>
Aktiviert Eigenleistungen		6 883	7 971
Personalaufwand	16	-28 895	-30 322
Betriebsaufwand	20	-8 609	-8 683
Verwaltungsaufwand		-1 989	-2 135
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>79 507</b>	<b>184 483</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	22	-1 687	-1 789
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	23	-811	-1 203
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>77 010</b>	<b>181 491</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		3 067	2 886
Finanzertrag		899	759
Finanzaufwand		-21 392	-18 263
<b>Finanzergebnis</b>	10	<b>-20 492</b>	<b>-17 503</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>59 584</b>	<b>166 874</b>
Steueraufwand	19	-12 948	-31 566
<b>Gewinn</b>		<b>46 637</b>	<b>135 308</b>
Gewinn je Aktie in CHF	28	6.43	19.02
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	28	6.43	19.02

# Konzernrechnung: Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	2023	2022
<b>Gewinn</b>		<b>46 637</b>	<b>135 308</b>
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>			
Verkehrswertanpassungen Cashflow-Hedges	11	-11 121	27 062
Transfer in die Erfolgsrechnung	11	0	-5
Steuereffekte	11	1 757	-4 268
<b>Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>			
Neubewertung der Nettovorsorgeverbindlichkeiten	17	-1 693	1 397
Steuereffekte		296	-239
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-10 761</b>	<b>23 946</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>35 875</b>	<b>159 254</b>



TCHF	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2022
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	289 868	318 089
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	11	296	105
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12 666	12 288
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		9 605	13 916
Sonstige Verbindlichkeiten		2 819	1 669
Vertragsverbindlichkeiten	8	0	779
Käuferanzahlungen		780	120
Passive Rechnungsabgrenzung	26	45 550	53 015
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>361 585</b>	<b>399 981</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	1 317 474	1 291 725
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	11	9 229	9 568
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	17	1 574	0
Derivative Finanzinstrumente	11/15	5 840	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	19	253 626	249 434
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 587 744</b>	<b>1 550 727</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 949 328</b>	<b>1 950 708</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	14	24 690	24 690
Eigene Aktien		-2 471	-2 237
Kapitalreserven		256 555	292 894
Gewinnreserven		1 589 079	1 589 422
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 867 853</b>	<b>1 904 770</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>3 817 181</b>	<b>3 855 478</b>

# Konzernrechnung: Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	2023	2022
Gewinn vor Steuern		59 584	166 874
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	5	50 020	-44 336
Aktienbasierte Vergütungen		1 262	1 177
Effekt aus Linearisierung der Mieterträge		-673	-1 815
Abschreibungen auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen	22	3 903	4 052
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	23	811	1 203
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	-1 750	-4 037
Gewinn aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		-1	-20
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-3 067	-2 886
Finanzergebnis	10	20 492	17 503
Veränderungen			
> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte		-29 387	12 864
> Promotion (Liegenschaften)		19 691	11 753
> Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		3 032	8 873
> Personalvorsorgeguthaben/-verbindlichkeiten		-118	130
> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsverbindlichkeiten		-76	-276
> Käuferanzahlungen		1 874	2 655
> Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-7 376	3 415
Bezahlte Ertragssteuern		-2 132	-3 581
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>		<b>116 089</b>	<b>173 546</b>
Aktivierete Eigenleistungen		-3 368	-2 505
Investitionen in Anlageliegenschaften	5	-42 765	-84 997
Investitionen in Sachanlagen	22	-1 617	-594
Investitionen in immaterielle Anlagen	23	-7 413	-353
Devestition Sachanlagen	22	11	46
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	6	45 791	17 520
Erhaltene Dividenden		4 749	1 860
Erhaltene Zinsen		532	531
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-4 080</b>	<b>-68 493</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	11	435 858	629 531
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	11	-438 239	-805 670
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten	11	-38	-46
Geldfluss aus Kapitalerhöhung		0	157 596
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14	-36 287	0
Bezahlte Dividende	14	-36 287	-66 002
Erwerb eigener Aktien	14	-1 480	-1 836
Bezahlte Zinsen		-20 843	-18 596
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-97 316</b>	<b>-105 024</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>14 694</b>	<b>30</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		24 659	24 629
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>39 353</b>	<b>24 659</b>

# Konzernrechnung: Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
<b>Bestand 1.1.2022</b>		<b>22 445</b>	<b>-1 410</b>	<b>136 788</b>	<b>-18 377</b>	<b>1 514 559</b>	<b>1 496 182</b>	<b>1 654 004</b>
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
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 789</b>	<b>1 157</b>	<b>23 946</b>	<b>23 946</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 789</b>	<b>136 465</b>	<b>159 254</b>	<b>159 254</b>
Dividende	14					-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
<b>Bestand 31.12.2022/1.1.2023</b>		<b>24 690</b>	<b>-2 237</b>	<b>292 894</b>	<b>4 412</b>	<b>1 585 011</b>	<b>1 589 422</b>	<b>1 904 770</b>
Gewinn						46 637	46 637	46 637
Cashflow-Hedges:	11							
> Verkehrswertanpassungen					-11 121		-11 121	-11 121
> Steuereffekte					1 757		1 757	1 757
Personalvorsorge:	17							
> Neubewertung						-1 693	-1 693	-1 693
> Steuereffekt						296	296	296
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9 364</b>	<b>-1 397</b>	<b>-10 761</b>	<b>-10 761</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9 364</b>	<b>45 240</b>	<b>35 875</b>	<b>35 875</b>
Dividende	14					-36 287	-36 287	-36 287
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14			-36 287				-36 287
Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	18		1 246	-53		69	69	1 262
Erwerb eigener Aktien			-1 480					-1 480
<b>Bestand 31.12.2023</b>		<b>24 690</b>	<b>-2 471</b>	<b>256 555</b>	<b>-4 953</b>	<b>1 594 032</b>	<b>1 589 079</b>	<b>1 867 853</b>

# Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung

## Allgemeine Informationen

### 1. Geschäftstätigkeit

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

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

### 2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

#### Allgemeines

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

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 den IFRS Accounting Standards 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 2023 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › IFRS 17 (inkl. Änderungen) – Versicherungsverträge,
- › Änderungen zu IAS 1 – Offenlegung von Rechnungslegungsmethoden,
- › Änderungen zu IAS 8 – Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen,
- › Änderungen zu IAS 12 – Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen,
- › Änderungen zu IAS 12 – Internationale Steuerreform – Säule 2-Modellregeln.

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.

<b>Standard/Interpretation</b>			<b>Inkraftsetzung</b>	<b>Geplante Anwendung durch Mobimo</b>
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
Änderungen zu IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	*	1.1.2024	Geschäftsjahr 2024
Änderungen zu IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	*	1.1.2025	Geschäftsjahr 2025

\* 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 den IFRS Accounting Standards. 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 den IFRS Accounting Standards.

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

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

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

## Segmentinformationen 2023

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
<b>Segmenterfolgsrechnung</b>					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	137 374	7 498	144 873		144 873
Erfolg aus Neubewertung	-74 339	24 319	-50 020		-50 020
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	81 578	81 578		81 578
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 750	0	1 750		1 750
Sonstige Erlöse	7 480	38	7 518		7 518
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>72 265</b>	<b>113 434</b>	<b>185 699</b>		<b>185 699</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>27 725</b>	<b>50 443</b>	<b>78 169</b>	<b>-1 159</b>	<b>77 010</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					3 067
Finanzergebnis					-20 492
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>59 584</b>
Steuern					-12 948
<b>Gewinn</b>					<b>46 637</b>
<b>Segmentaktiven</b>					
Promotion (Liegenschaften)		272 540	272 540		272 540
Vertragsvermögenswerte <sup>2</sup>		47 685	47 685		47 685
Anlageliegenschaften	3 246 990		3 246 990		3 246 990
Selbst genutzte Liegenschaften	10 394		10 394		10 394
Anlageliegenschaften im Bau		110 620	110 620		110 620
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>3 257 384</b>	<b>430 845</b>	<b>3 688 229</b>		<b>3 688 229</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				128 952	128 952
<b>Total Aktiven</b>					<b>3 817 181</b>
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-1 870	-628	-2 497		-2 497
Investitionen in Anlagevermögen	18 457	28 386	46 842	9 030	55 873

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.

<sup>2</sup> Der Position Vertragsvermögenswerte stehen keine Vertragsverbindlichkeiten gegenüber.

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Segmentberichterstattung

### Segmentinformationen 2022

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
<b>Segmenterfolgsrechnung</b>					
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
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>143 130</b>	<b>176 018</b>	<b>319 148</b>		<b>319 148</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>98 496</b>	<b>84 095</b>	<b>182 591</b>	<b>-1 100</b>	<b>181 491</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					2 886
Finanzergebnis					-17 503
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>166 874</b>
Steuern					-31 566
<b>Gewinn</b>					<b>135 308</b>
<b>Segmentaktiven</b>					
Promotion (Liegenschaften)		291 885	291 885		291 885
Vertragsvermögenswerte <sup>2</sup>		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
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>3 189 890</b>	<b>526 933</b>	<b>3 716 823</b>		<b>3 716 823</b>
Nicht zugewiesene Aktiven				138 655	138 655
<b>Total Aktiven</b>					<b>3 855 478</b>
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-2 249	-743	-2 992		-2 992
Investitionen in Anlagevermögen	25 303	58 948	84 251	947	85 198

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.

<sup>2</sup> Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Verbindlichkeiten von TCHF 779 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 Gegenwartswert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Ertrags aus Vermietung erfasst.

Mobimo hält derzeit keine Mietverträge, die als Finanzierungsleasing zu klassieren sind.

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 überwält wurden. Wesentliche Kosten zur Erlangung eines Mietvertrags werden aktiviert und über die Laufzeit des Vertrags als Aufwand erfasst.

Der Erfolg aus Vermietung setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2023	2022
Geschäftsliegenschaften	91 932	89 688
Wohnliegenschaften	50 223	45 756
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>142 155</b>	<b>135 444</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion	2 718	3 592
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>144 873</b>	<b>139 036</b>
Geschäftsliegenschaften	-13 098	-12 876
Debitorenverlust		
Geschäftsliegenschaften	-440	-89
Wohnliegenschaften	-4 938	-5 820
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-46	86
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>-18 521</b>	<b>-18 699</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion	-643	-334
Debitorenverlust Promotion	-22	-2
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-19 186</b>	<b>-19 035</b>
<b>Erfolg aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>125 686</b>	<b>120 000</b>

Im Ertrag aus vermieteten Geschäftsliegenschaften sind im Berichtsjahr CHF 2,1 Mio. aus variablen Mietzinsszahlungen enthalten. Diese Zahlungen stellen zusätzliche, ergebnisabhängige Komponenten dar, welche im Zusammenhang mit in Vorperioden gewährten Mietzinsreduktionen vereinbart wurden.

Der Ertrag aus Vermietung Liegenschaften enthält neben den eigentlichen Mieterträgen auch sonstige liegenschaftenbezogene Erträge in der Höhe von CHF 4,2 Mio. (Vorjahr CHF 2,5 Mio.). Darin ist unter den Geschäftsliegenschaften eine Entschädigung in der Höhe von CHF 1,4 Mio. eines Mieters für den Verzicht auf den

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Anlageportfolio

Rückbau der vorgenommenen Mieterausbauten enthalten. Die übrigen Erträge in der Höhe von CHF 2,8 Mio. bestehen insbesondere aus Einnahmen für die kurzzeitige Nutzung der im Bestand der Anlageliegenschaften gehaltenen Parkhäuser.

### 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	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	31.12.2023 Total
Innerhalb des 1. Jahres	76 478	7 200	1 472	85 151
Innerhalb des 2. Jahres	65 885	2 833	1 456	70 174
Innerhalb des 3. Jahres	57 045	2 217	1 422	60 684
Innerhalb des 4. Jahres	44 992	1 845	1 389	48 226
Innerhalb des 5. Jahres	35 208	1 208	1 180	37 597
Innerhalb des 6. Jahres und länger	244 398	1 894	4 213	250 505
<b>Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>524 008</b>	<b>17 196</b>	<b>11 133</b>	<b>552 337</b>

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften 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
<b>Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>574 001</b>	<b>11 759</b>	<b>7 769</b>	<b>593 529</b>

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindex erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel an den vom Bundesamt für Wohnungswesen erhobenen hypothekarischen Referenzzinssatz gebunden.

Per 31. Dezember 2023 stammen CHF 137,5 Mio. bzw. 97,7% (Vorjahr CHF 135,3 Mio. bzw. 99,1%) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit einer Indexklausel oder einer Bindung an den hypothekarischen Referenzzinssatz. Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 3,2 Mio. (Vorjahr CHF 1,2 Mio.) stammen aus variablen Mietverträgen.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen per Bilanzstichtag folgende Anteile der Mieterträge:

%	31.12.2023	31.12.2022
SV Group	4,8	4,9
Senevita AG	2,6	2,6
Swisscom-Gruppe	2,6	5,1
Coop-Gruppe	1,7	1,7
Galderma SA	1,5	1,5
<b>Total</b>	<b>13,2</b>	<b>15,8</b>

Die SV Group hat die Swisscom-Gruppe als grösste Mieterin abgelöst. Die Änderung ist hauptsächlich auf den Wegfall der Mieterträge der Liegenschaft Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus) zurückzuführen.

## 5. Anlageliegenschaften

### Rechnungslegungsgrundsätze

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

#### Geschäftsliegenschaften

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

#### Wohnliegenschaften

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

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Anlageportfolio

Die Anlagelienschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäftsliegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliiegen- schaften im Bau	2023 Total
<b>Verkehrswert 1. Januar</b>	<b>1 716 700</b>	<b>1 386 310</b>	<b>87 430</b>	<b>216 310</b>	<b>3 406 750</b>
Davon zum Verkauf bestimmte Anlagelienschaften	0	11 820	0	0	11 820
<b>Kumulierte Anlagekosten</b>					
Bestand 1. Januar	1 594 512	1 028 524	108 495	152 442	2 883 973
Zugänge aus Investitionen <sup>1</sup>	6 660	6 340	4 877	27 766	45 642
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	362	362
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	-1 624	73	0	253	-1 298
Abgänge	-40 653	-13 925	0	0	-54 578
Transfer zwischen Kategorien	-20 070	116 966	-759	-96 137	0
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>1 538 826</b>	<b>1 137 977</b>	<b>112 613</b>	<b>84 686</b>	<b>2 874 102</b>
<b>Kumulierte Neubewertung</b>					
Bestand 1. Januar	122 188	357 786	-21 065	63 868	522 777
Höherbewertungen <sup>2</sup>	2 961	10 862	0	24 526	38 350
Tieferbewertungen <sup>2</sup>	-65 121	-14 995	-8 047	-207	-88 370
Abgänge <sup>3</sup>	8 646	2 105	0	0	10 751
Transfer zwischen Kategorien	-25 790	88 524	-481	-62 253	0
<b>Kumulierte Neubewertung 31. Dezember</b>	<b>42 884</b>	<b>444 283</b>	<b>-29 593</b>	<b>25 934</b>	<b>483 508</b>
<b>Verkehrswert 31. Dezember</b>	<b>1 581 710</b>	<b>1 582 260</b>	<b>83 020</b>	<b>110 620</b>	<b>3 357 610</b>
Davon zum Verkauf bestimmte Anlagelienschaften	0	0	0	0	0

<sup>1</sup> Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

<sup>2</sup> Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlagelienschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlagelienschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per Ende des Berichtsjahres im Bestand der Anlagelienschaften befinden.

<sup>3</sup> In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

TCHF	Geschäftsliegenschaf- schaften	Wohnliegenschaf- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegenschaf- schaften im Bau	2022 Total
<b>Verkehrswert 1. Januar</b>	<b>1 793 280</b>	<b>1 317 280</b>	<b>65 883</b>	<b>117 850</b>	<b>3 294 293</b>
Davon zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	0	0	0	0	0
<b>Kumulierte Anlagekosten</b>					
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 <sup>1</sup>	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
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>1 594 512</b>	<b>1 028 524</b>	<b>108 495</b>	<b>152 442</b>	<b>2 883 973</b>
<b>Kumulierte Neubewertung</b>					
Bestand 1. Januar	117 780	347 300	-12 950	22 261	474 391
Höherbewertungen <sup>2</sup>	11 687	30 368	492	46 962	89 509
Tieferbewertungen <sup>2</sup>	-35 552	-6 127	-3 494	0	-45 173
Abgänge <sup>3</sup>	2 668	0	1 381	0	4 049
Transfer zwischen Kategorien	25 604	-13 755	-6 494	-5 355	0
<b>Kumulierte Neubewertung 31. Dezember</b>	<b>122 188</b>	<b>357 786</b>	<b>-21 065</b>	<b>63 868</b>	<b>522 777</b>
<b>Verkehrswert 31. Dezember</b>	<b>1 716 700</b>	<b>1 386 310</b>	<b>87 430</b>	<b>216 310</b>	<b>3 406 750</b>
Davon zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	0	11 820	0	0	11 820

<sup>1</sup> Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

<sup>2</sup> 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 Vorjahres im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

<sup>3</sup> In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

**Bewegungen im Berichtsjahr**

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Liegenschaften erworben.

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

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14 Entwicklungsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften
St. Gallen, Wassergasse 50/52 Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg) Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten) Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus) Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau

Die bisher unter den Entwicklungsliegenschaften geführte Liegenschaft Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14 wird neu unter den Geschäftsliegenschaften geführt, da die Liegenschaft vermietet ist und aktuell keine Entwicklung mehr geplant ist.

Die Bauten der Liegenschaften St. Gallen, Wassergasse 50/52, Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg) und Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten) wurden im Berichtsjahr fertig gestellt. Die Liegenschaften wurden deshalb per Bilanzstichtag von den Anlageliegenschaften im Bau zu den Bestandesliegenschaften umklassiert.

Die Liegenschaft Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus) wurde per Bilanzstichtag von den Bestandesliegenschaften zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert, da im zweiten Halbjahr mit dem Umbau von einer Einzelmiet- zu einer Mehrmieter-Nutzung begonnen wurde.

**Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften**

Die im Vorjahr unter den zum Verkauf bestimmten Anlageliegenschaften ausgewiesene Wohnliegenschaft Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75 wurde in der Berichtsperiode verkauft. Aus dem Verkauf der Liegenschaft zum Preis von CHF 12,5 Mio. resultierte ein Gewinn von CHF 0,7 Mio.

**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 2023 und 2022 sind sämtliche Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften sowie die Anlageliegenschaften im Bau durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG (JLL) bewertet worden.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften (Geschäfts-, Wohn-, Entwicklungsliegenschaften) sowie teilweise der Anlageliegenschaften im Bau erfolgt mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge (Mieteinnahmen abzüglich Betriebs- und Unterhalts- und Instandsetzungskosten) bestimmt. 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:

Gemäss JLL wird der Schweizer Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts des unabhängigen Schätzungsexperten von einer Reihe von Marktgegebenheiten (u.a. Kosteninflation, Veränderung der Fremdfinanzierungskosten und gedämpfte Stimmungslage von Käufern und Verkäufern) beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weist JLL auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfiehlt, die Bewertung regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

Weiterführende Informationen sind im Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers auf den Seiten 128 bis 132 enthalten.

#### **Anpassungen an den Basisannahmen**

Die sich im Berichtsjahr 2023 veränderten Marktgegebenheiten haben JLL dazu veranlasst, einige Anpassungen an den Basisannahmen im DCF-Model vorzunehmen.

Als Folge der prognostizierten Inflationsentwicklung ist im Vergleich zur Jahresendbewertung 2022 die kurzfristige Teuerungsannahme für das zweite Prognosejahr von 3,0% auf 1,25% gesenkt worden, während die mittel- bis langfristige Teuerungsannahme ab dem dritten Prognosejahr von 1,0% auf 1,25% erhöht wurde. Damit wird die Annahme getroffen, dass die Inflation ihren Höchststand erreicht hat und sich die Inflationsrate langfristig auf einem leicht erhöhten Niveau von 1,25% stabilisieren wird. Demgegenüber wurden der Basiszinssatz (durchschnittliche Verzinsung risikofreier Anlagen) sowie die Illiquiditätsprämie gegenüber dem Vorjahr in Summe angehoben, was zu einer generellen Erhöhung der nominalen Diskontierungszinssätze um durchschnittlich 30 Basispunkte führte. Unter Berücksichtigung der angepassten Inflationsannahmen resultierte somit eine Erhöhung der realen Kapitalisierungszinssätze um durchschnittlich 5 Basispunkte.

Zusätzlich wurde die im Jahr 2024 zulässige Mietzinserhöhung der Vertragsmieten für Wohnraum, die sich durch den Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes per 1. Dezember 2023 begründet und bereits per Jahresende 2023 gegenüber den Mietern kommuniziert wurde, in den Bewertungen durch JLL per 31. Dezember 2023 berücksichtigt.

#### **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 Mietpreisdatabanken und dem Immobilien-Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen wird in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete angesetzt.

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

#### **Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten**

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

Die in den Bewertungen eingesetzten Instandsetzungskosten für den Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren basieren auf detaillierten Gebäudeanalysen des Portfoliomanagements und der daraus resultierenden Investitionsplanung. Diese wird von JLL auf ihre Plausibilität geprüft, im Bedarfsfall angepasst und entsprechend in den Bewertungen berücksichtigt. Zudem berücksichtigt JLL eigene Schätzungen für notwendige Investitionen während der Zehnjahresperiode. Die Annahmen bezüglich der langfristig erforderlichen Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen («Capex»), 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.

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Anlageportfolio

### 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 <sup>1</sup>	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2023	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2022
Geschäfts- liegenschaften Stufe 3 DCF	2023: 1 582	Diskontierungssatz (nominal)	3,90% bis 6,00% (4,69%)	3,45% bis 5,70% (4,38%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,65% bis 4,75% (3,44%)	2,45% bis 4,70% (3,38%)
	2022: 1 717	Erzielbare Marktmietpreise	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 292)	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 293)
		Strukturelle Leerstandsquote	2,00% bis 15,46% (6,09%)	2,00% bis 15,46% (5,96%)
Wohn- liegenschaften Stufe 3 DCF	2023: 1 582	Diskontierungssatz (nominal)	3,55% bis 4,85% (3,78%)	3,15% bis 4,55% (3,48%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,30% bis 3,60% (2,53%)	2,15% bis 3,55% (2,48%)
	2022: 1 386	Erzielbare Marktmietpreise	CHF 189 bis CHF 435 (CHF 318)	CHF 157 bis CHF 394 (CHF 295)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,00% bis 5,76% (2,41%)	1,00% bis 7,27% (2,60%)
Entwicklungs- liegenschaften Stufe 3 DCF	2023: 83	Diskontierungssatz (nominal)	4,80% bis 5,23% (4,93%)	4,50% bis 5,04% (4,66%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,55% bis 3,98% (3,68%)	3,50% bis 4,04% (3,66%)
	2022: 87	Erzielbare Marktmietpreise	CHF 92 bis CHF 190 (CHF 161)	CHF 90 bis CHF 401 (CHF 165)
		Strukturelle Leerstandsquote	5,33% bis 20,00% (9,63%)	5,00% bis 20,00% (9,56%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2023: 111	Diskontierungssatz (nominal)	3,85% bis 4,90% (4,48%)	3,50% bis 4,60% (3,71%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,60% bis 3,65% (3,23%)	2,50% bis 3,60% (2,71%)
	2022: 216	Erzielbare Marktmietpreise	CHF 270 bis CHF 392 (CHF 355)	CHF 200 bis CHF 390 (CHF 345)
		Strukturelle Leerstandsquote	3,00% bis 5,00% (4,80%)	3,50% bis 10,00% (4,50%)

1 Im Berichtsjahr 2023 wurden infolge der veränderten Marktbedingungen Anpassungen an den Basisannahmen im DCF-Model vorgenommen. Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist daher eingeschränkt. Für weitergehende Informationen siehe Abschnitt «Anpassungen an den Basisannahmen».

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2023 4,26% (Vorjahr 3,98%), in der Bandbreite von 3,55% bis 6,00% (Vorjahr 3,15% bis 5,70%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt per 31. Dezember 2023 3,01% (Vorjahr 2,98%), in der Bandbreite von 2,30% bis 4,75% (Vorjahr 2,15% bis 4,70%).

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 2023 um 9,6% bzw. um CHF 323 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2023 um 8,1% bzw. um CHF 271 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 31.12.2023	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2023	Veränderung Fair Value in % 31.12.2022	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2022
-40	16,4%	550	16,9%	575
-30	11,8%	396	12,1%	413
<b>-25</b>	<b>9,6%</b>	<b>323</b>	<b>9,9%</b>	<b>338</b>
-20	7,6%	254	7,8%	265
-10	3,6%	122	3,7%	127
+10	-3,4%	-114	-3,5%	-119
+20	-6,6%	-220	-6,7%	-229
<b>+25</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-271</b>	<b>-8,3%</b>	<b>-282</b>
+30	-9,5%	-320	-9,8%	-333
+40	-12,3%	-413	-12,6%	-430

#### Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2023 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 26,0 Mio. (Vorjahr CHF 47,3 Mio.) Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 144,9 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
Cham, Brunnmatt 4/6/8	Geschäftsliegenschaft
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	Wohnliegenschaft

Im Vorjahr wurden die folgenden Liegenschaften verkauft:

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

Der Erfolg aus Verkauf ergibt sich wie folgt:

TCHF	2023	2022
Verkaufserlös Anlageobjekte	46 450	17 633
Anlagewert	-43 827	-13 483
Auflösung von Kostenabgrenzungen für Verkäufe aus Vorjahren	106	0
Verkaufskosten	-979	-112
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>1 750</b>	<b>4 037</b>

Im Rahmen des Verkaufs der Liegenschaft Cham, Brunnmatt 4/6/8 wurde eine Mietzinsgarantie gewährt. Die daraus erwarteten Kosten von CHF 0,6 Mio. wurden abgegrenzt und sind in den Verkaufskosten enthalten.

## Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

### Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

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

den jeweiligen Positionen der Bilanz oder Erfolgsrechnung berücksichtigt (z.B. bei den Forderungen, Vertragsvermögenswerten oder Vertragsverbindlichkeiten in der Bilanz bzw. bei den Erlösen oder Aufwendungen in der Erfolgsrechnung). Erwartete Verluste werden sofort vollständig erfasst.

Für Projekte, bei denen noch kein durchsetzbarer Vertrag mit einem Kunden abgeschlossen wurde, werden die aufgelaufenen Kosten aktiviert. Anhand einer Investitionsrechnung wird die Werthaltigkeit der aktivierten Kosten regelmässig überprüft. Die Ermittlung der budgetierten Gesamtkosten sowie der geplanten Verkaufspreise erfolgt auf der Basis verschiedener Grundlagen und Annahmen. Dazu gehören Erfahrungswerte der Vergangenheit, Objektspezifikationen des Projekts, Benchmarkwerte für Baukosten sowie weitere relevante Faktoren wie beispielsweise die geplante Bauzeit. Die Investitionsrechnungen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst.

Falls die effektiven Baukosten und Verkaufserlöse von den Planwerten abweichen bzw. aufgrund neuer Erkenntnisse während der Bauphase eine Anpassung der Projektkalkulation notwendig ist, kann eine Anpassung der Buchwerte, das heisst eine Bildung bzw. Anpassung von Wertberichtigungen für Verlustprojekte, notwendig werden.

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

### Rechnungslegungsgrundsätze

#### Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)

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

zeitpunktbezogen. Für die Dienstleistungen erfolgt die Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC). Die Zahlungen erfolgen nach den vertraglichen Abmachungen.

#### Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Unter Verkauf Promotion (Liegenschaften) werden Verkäufe von Wohneigentum (hauptsächlich Wohnungen sowie Nebenobjekte wie z.B. Parkplätze) ausgewiesen (in der Regel an natürliche Personen, selten an juristische Personen). Ebenfalls unter Verkauf Promotion (Liegenschaften) wird der Verkauf von Liegenschaften, die als Bauland oder als fertig gestellte Liegenschaften zum Weiterverkauf gehalten werden, gezeigt. Beim Ertrag aus Verkauf von Stockwerkeigentum beginnt ab 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	2023	2022
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	31 464	89 207
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	50 114	35 702
<b>Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>81 578</b>	<b>124 909</b>
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	-21 915	-56 725
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-32 479	-24 185
Veränderungen von Wertberichtigungen	0	-1 549
<b>Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>-54 395</b>	<b>-82 460</b>
<b>Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>27 183</b>	<b>42 449</b>

Der Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) umfasst die Erträge aus laufenden Projekten für Drittinvestoren (POC) sowie den Ertrag aus dem Verkauf des Projekts Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26 an einen institutionellen Investor.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) ist der anteilige Umsatz des Projekts Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43 enthalten. In der Berichtsperiode konnten neun Wohnungen beurkundet werden, womit per Bilanzstichtag nun 35 von insgesamt 37 Wohnungen verkauft sind. Ebenfalls enthalten ist der anteilige Umsatz des Projekts Oberägeri, Lutisbachweg. Bei diesem Projekt kommt erstmals ein neues Modell zur Anwendung mit einer Anzahlung von 40% der Kaufsumme und gleichzeitiger Eigentumsübertragung. Dies reduziert die Beanspruchung von Liquidität und Bilanz für Mobimo in der Realisierungsphase des Projektes. Im zweiten Halbjahr 2023 konnte für 18 Wohnungen die Eigentumsübertragung vorgenommen werden. Dies führte beim Projekt erstmals zu einer Umsatzerfassung nach Massgabe des Leistungsfortschritts.

## 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 2023	Vertragsverbindlichkeiten 2023
<b>Bestand 1. Januar</b>	<b>18 738</b>	<b>779</b>
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren		-779
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode nicht im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren	51 052	0
Veränderungen aufgrund von erhaltenen Anzahlungen	-20 787	0
Transfers zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-103	0
Sonstige Veränderungen	-1 214	0
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>47 685</b>	<b>0</b>

Im Vorjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

	Vertragsvermögenswerte 2022	Vertragsverbindlichkeiten 2022
<b>Bestand 1. Januar</b>	<b>35 737</b>	<b>0</b>
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
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>18 738</b>	<b>779</b>

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

	Erwarteter Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	Erwarteter Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	2023 Total
<b>TCHF</b>			
Erwartet innerhalb des 1. Jahres	790	26 721	27 511
Erwartet innerhalb des 2. Jahres	0	6 513	6 513
Erwartet innerhalb des 3. Jahres	0	405	405
<b>Total</b>	<b>790</b>	<b>33 639</b>	<b>34 429</b>

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

## 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	31.12.2023	31.12.2022
Bauland/Entwicklungsprojekte	102 420	149 514
Immobilien im Bau	49 864	6 850
Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	120 257	135 521
<b>Total Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>272 540</b>	<b>291 885</b>
Davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	7 945	8 026
<b>Total Promotion (Liegenschaften) exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten</b>	<b>264 595</b>	<b>283 859</b>

Der Bestand der Promotionen hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

Bei der bisher als Bauland geführten Liegenschaft Oberägeri, Lütisbachweg wurde im ersten Halbjahr 2023 mit dem Bau begonnen, weshalb die Liegenschaft neu unter den Immobilien im Bau geführt wird. Im zweiten Halbjahr 2023 konnte für 18 Wohnungen des Projekts die Eigentumsübertragung vorgenommen werden. Infolgedessen werden diese nun unter den Vertragsvermögenswerten geführt.

Beim ebenfalls im Bau befindlichen Stockwerkeigentumsprojekt Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43 konnten neun weitere Kaufverträge beurkundet werden, was ebenfalls zu einer Erfassung eines Vertragsvermögenswertes führte. Es verbleiben zwei Wohnungen im Bestand der Promotionen.

Das als Umwandlungsobjekt geführte Projekt Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26 wurde im dritten Quartal an einen institutionellen Investor verkauft.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 4,4 Mio. (Vorjahr CHF 7,4 Mio.). Der Buchwert der wertberichtigten Liegenschaften/STWE-Einheiten beträgt CHF 19,3 Mio. (Vorjahr CHF 18,4 Mio.).

Für eine vollständige Übersicht der unter den Promotionen geführten Objekte siehe Angaben zu den Promotion (Liegenschaften) auf den Seiten 110 bis 111.

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

### Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2023 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 101,1 Mio. (Vorjahr CHF 17,4 Mio.) Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen in Promotionen. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Promotionen über CHF 33,8 Mio. (Vorjahr CHF 33,8 Mio.).

# Finanzierung und Risikomanagement

## 10. Finanzergebnis

### Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

Im Vorjahr 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 substantiell modifiziert wurden, wurde der Buchwert des Finanzinstruments erfolgswirksam an den neu ermittelten Barwert der mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz diskontierten geänderten vertraglichen Zahlungsströme angepasst. Aufgrund dessen resultierte ein Aufwand von CHF 1,2 Mio.

Der Finanzerfolg des Berichtsjahres ergibt sich wie folgt:

TCHF	2023	2022
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen aus Bank- und anderen Guthaben	673	531
Dividendenerträge von Finanzanlagen	153	189
Verkehrswertanpassung der Finanzanlagen	66	36
Sonstige Erträge	8	3
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>899</b>	<b>759</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten	-20 500	-16 314
Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten	-362	-341
Effekt aus vorzeitiger Verlängerung von Hypotheken (nicht substantielle Modifikation)	0	-1 196
Sonstige Finanzaufwendungen	-530	-412
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-21 392</b>	<b>-18 263</b>
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>-20 492</b>	<b>-17 503</b>

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Baukreditzinsen von total CHF 0,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) auf Promotionen, Entwicklungs- und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,23% (Vorjahr 1,02%).

## **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	1.1.2023	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen					31.12.2023
		Aufnahme	Rückzahlung	Aufnahme	Amortisation	Fair-Value-Veränderungen	Umgliederung	Abgänge	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	1 174	240	-1 354	0	0	0	1 324	0	1 384
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	161 984	240 000	-281 885	0	-201	0	18 627	0	138 525
Anleihen	154 931	0	-155 000	0	81	0	149 948	0	149 960
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>318 089</b>	<b>240 240</b>	<b>-438 239</b>	<b>0</b>	<b>-121</b>	<b>0</b>	<b>169 899</b>	<b>0</b>	<b>289 868</b>
Hypotheken	497 635	95 910	0	0	-230	0	-19 951	0	573 365
Anleihen	794 090	99 708	0	0	260	0	-149 948	0	744 109
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 291 725</b>	<b>195 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>-169 899</b>	<b>0</b>	<b>1 317 474</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 609 814</b>	<b>435 858</b>	<b>-438 239</b>	<b>0</b>	<b>-91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 607 342</b>
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	105	0	-38	6	0	0	340	-117	296
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9 568	0	0	1	0	0	-340	0	9 229
<b>Total Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>9 673</b>	<b>0</b>	<b>-38</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-117</b>	<b>9 525</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	5 281	0	0	0	0	-5 281	0	0	0
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Aktiven)</b>	<b>5 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	0	0	0	0	0	5 840	0	0	5 840
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Passiven)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 840</b>

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Finanzierung und Risikomanagement

Im Vorjahr haben sich folgende Veränderungen ergeben:

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
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>455 542</b>	<b>477 053</b>	<b>-805 670</b>	<b>0</b>	<b>-481</b>	<b>0</b>	<b>191 645</b>	<b>0</b>	<b>318 089</b>
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
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 329 717</b>	<b>152 478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 176</b>	<b>0</b>	<b>-191 645</b>	<b>0</b>	<b>1 291 725</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 785 258</b>	<b>629 531</b>	<b>-805 670</b>	<b>0</b>	<b>695</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 609 814</b>
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
<b>Total Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>2 078</b>	<b>0</b>	<b>-46</b>	<b>8 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-459</b>	<b>9 673</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	0	0	0	0	0	5 281	0	0	5 281
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Aktiven)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 281</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	21 781	0	0	0	0	-21 781	0	0	0
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Passiven)</b>	<b>21 781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Finanzverbindlichkeiten

In den Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	Emissions- erlös netto	Amorti- sationen Emissions- kosten kumuliert	Bilanzwert 1.1.2023	Emissions- erlös netto	Amorti- sationen Emissions- kosten	Rückzahlung	Bilanzwert 31.12.2023
0,875%-Anleihe, 2.10.2023	154 474	457	154 931	0	69	-155 000	0
1,875%-Anleihe, 16.9.2024	149 452	454	149 906	0	54	0	149 960
0,75%-Anleihe, 20.3.2026	225 119	-54	225 065	0	-12	0	225 053
0,25%-Anleihe, 19.3.2027	199 400	171	199 571	0	106	0	199 677
0,25%-Anleihe, 23.3.2028	219 297	252	219 548	0	90	0	219 638
2,625%-Grüne Anleihe, 25.5.2029 (neu)	0	0	0	99 708	33	0	99 741
<b>Total Anleihen</b>	<b>947 741</b>	<b>1 276</b>	<b>949 021</b>	<b>99 708</b>	<b>340</b>	<b>-155 000</b>	<b>894 069</b>

Im Berichtsjahr wurde erstmalig eine grüne Anleihe über CHF 100 Mio. aufgenommen. Die Anleihe hat einen Coupon von 2,625% und eine Laufzeit von sechs Jahren und dient der Finanzierung von nachhaltigen Projekten gemäss dem Green Bond Framework von Mobimo.

Eckwerte	Volumen	Laufzeit	Zinssatz	Effektiv- zinssatz	Kategorie	Valoren- nummer
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., erstmalig 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., erstmalig 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., erstmalig 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., erstmalig am 23.3.2021	0,3015%	SIX Swiss Exchange	50607121
2,625%-Grüne Anleihe, 25.5.2029 (neu)	CHF 100 Mio.	6 Jahre, 25.5.2023 – 25.5.2029	2,625% p.a., zahlbar jährlich am 25.5., erstmalig am 25.5.2024	2,6874%	SIX Swiss Exchange	123946477

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Finanzierung und Risikomanagement

Die Finanzverbindlichkeiten wiesen per Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten auf:

<b>TCHF</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Fällig innerhalb des 1. Jahres	289 868	318 089
Fällig innerhalb des 2. Jahres	127 685	169 681
Fällig innerhalb des 3. Jahres	264 614	127 489
Fällig innerhalb des 4. Jahres	228 594	264 421
Fällig innerhalb des 5. Jahres	223 517	228 247
Fällig innerhalb des 6. Jahres	99 981	223 225
Fällig innerhalb des 7. Jahres	240	0
Fällig innerhalb des 8. Jahres	57 740	0
Fällig innerhalb des 9. Jahres	117 614	57 500
Fällig innerhalb des 10. Jahres	117 490	117 662
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	80 000	103 500
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 607 342</b>	<b>1 609 814</b>

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

<b>TCHF</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bis zu 1 Jahr	189 868	218 089
Bis 2 Jahre	127 685	169 681
Bis 3 Jahre	264 614	127 489
Bis 4 Jahre	228 594	264 421
Bis 5 Jahre	223 517	228 247
Bis 6 Jahre	99 981	223 225
Bis 7 Jahre	240	0
Bis 8 Jahre	57 740	0
Bis 9 Jahre	117 614	57 500
Bis 10 Jahre	117 490	117 662
Mehr als 11 Jahre	180 000	203 500
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 607 342</b>	<b>1 609 814</b>

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 5,2 Jahre (Vorjahr 5,3 Jahre).

Per 31. Dezember 2023 sind unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps 98,8% Finanzverbindlichkeiten fest verzinslich (Vorjahr 100%).

Der durchschnittliche Zinssatz der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps betrug 1,28% (Vorjahr 1,00%).

## Leasingverbindlichkeiten

Die per Bilanzstichtag bestehenden Leasingverbindlichkeiten entfallen hauptsächlich auf Baurechtszinsen für die Liegenschaft Köniz, Niederwangen, Papillonallee und die Miete für Büroräumlichkeiten und Parkplätze in Küsnacht.

Den Leasingverbindlichkeiten stehen folgende Vermögenswerte aus Nutzungsrechten gegenüber:

<b>TCHF</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Promotion (Liegenschaften)	7 945	8 026
Sachanlagen	951	1 248
<b>Total Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten</b>	<b>8 897</b>	<b>9 273</b>

Im Vorjahr wurde 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 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Verkehrswert- anpassungen 2023	davon erfasst im sonstigen Ergebnis	davon erfasst in Erfolgsrechnung (Finanzertrag)
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	100 000	5 840	-11 121	-11 121	0
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Passiven)</b>	<b>100 000</b>	<b>5 840</b>	<b>-11 121</b>	<b>-11 121</b>	<b>0</b>

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
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Aktiven)</b>	<b>100 000</b>	<b>5 281</b>	<b>27 062</b>	<b>27 062</b>	<b>0</b>

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

TCHF	Hedging- reserve 2023	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 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
<b>Bestand 1. Januar</b>	<b>-4 412</b>	<b>-4 412</b>	<b>0</b>	<b>18 377</b>	<b>18 382</b>	<b>-4</b>
Verkehrswertanpassungen Cashflow-Hedges	11 121	11 121		-27 062	-27 062	
Transfer in die Erfolgsrechnung	0		0	5		5
Steuereffekte	-1 757	-1 757	0	4 268	4 269	-1
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>4 953</b>	<b>4 953</b>	<b>0</b>	<b>-4 412</b>	<b>-4 412</b>	<b>0</b>

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Finanzierung und Risikomanagement

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

	Nominalwert in TCHF 31.12.2023	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 31.12.2023	Nominalwert in TCHF 31.12.2022	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 31.12.2022
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
<b>Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting</b>	<b>100 000</b>	<b>1,7%</b>	<b>100 000</b>	<b>1,7%</b>

## 12. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beträgt:

TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Promotionen	42 465	41 883
Anlagelienschaften und Anlagelienschaften im Bau	1 991 240	2 034 780
Selbst genutzte Liegenschaften	9 048	9 738
<b>Buchwert der verpfändeten Aktiven</b>	<b>2 042 753</b>	<b>2 086 402</b>

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 713,3 Mio. (Vorjahr CHF 660,8 Mio.) belastet (siehe Erläuterung 11).

	2023	2022
Besichertes Fremdkapital	713 273	660 793
Gesamtwert des Portfolios	3 630 944	3 700 003
<b>Besicherter Verschuldungsgrad</b>	<b>19,6%</b>	<b>17,9%</b>
	2023	2022
Unbesicherte Finanzverbindlichkeiten	894 069	949 021
Wert unbelastetes Portfolio	1 588 191	1 613 601
<b>Deckungsgrad unbelastete Aktiven</b>	<b>1,78x</b>	<b>1,70x</b>

## 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 21,6 Mio. (Vorjahr CHF 14,7 Mio.) bei Schweizer Finanzinstituten.

Zudem werden per Bilanzstichtag Geldmarktkontoguthaben von CHF 17,8 Mio. (Vorjahr CHF 10,0 Mio.) unter den flüssigen Mitteln ausgewiesen, deren maximale Kündigungsfrist 35 Tage beträgt. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,7% (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:

<u>Anzahl Aktien</u>	<u>Ausgegebene Aktien</u>	<u>Eigene Aktien</u>	<u>Ausstehende Aktien</u>
<b>Bestand 1.1.2022</b>	<b>6 601 547</b>	<b>-5 168</b>	<b>6 596 379</b>
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
<b>Bestand 31.12.2022/1.1.2023</b>	<b>7 261 701</b>	<b>-9 324</b>	<b>7 252 377</b>
Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen)		5 082	5 082
Rückkauf eigener Aktien		-6 000	-6 000
<b>Bestand 31.12.2023</b>	<b>7 261 701</b>	<b>-10 242</b>	<b>7 251 459</b>

### Kapitalstruktur

<u>Kapital 31. Dezember 2023</u>	<u>TCHF</u>	<u>Anzahl Namenaktien</u>	<u>Nominalwert pro Aktie (CHF)</u>
Aktienkapital	24 690	7 261 701	3.40
<u>Kapital 31. Dezember 2022</u>	<u>TCHF</u>	<u>Anzahl Namenaktien</u>	<u>Nominalwert pro Aktie (CHF)</u>
Aktienkapital	24 690	7 261 701	3.40

Im Vorjahr hatte Mobimo 660 154 neue Namenaktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital ausgegeben. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Wahrung des Bezugsrechtes. Das Aktienkapital hat sich nominal um CHF 2,2 Mio. erhöht. Per 31. Dezember 2022 betrug das Aktienkapital somit CHF 24,7 Mio. und setzte 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.

### Dividende/Ausschüttung

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2023 wurde eine Ausschüttung von insgesamt CHF 10.00 pro Aktie beschlossen. Die Ausschüttung erfolgte zu gleichen Teilen aus den Gewinnreserven und der Reserve aus Kapitaleinlagen und wurde am 17. April 2023 an die Aktionäre ausbezahlt.

Der Verwaltungsrat plant, an der kommenden Generalversammlung vom 26. März 2024 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 Zahlungsverprechen. Das Ausfallrisiko bei Mietverträgen wird über Bonitätsprüfungen sowie über die Überwachung der Altersstruktur der Ausstände vermindert. Zusätzlich werden Mieterkautionen, Bank- oder Versicherungsgarantien im Umfang von drei bis sechs Monatsmieten verlangt. Diese Sicherheiten betragen per Ende Jahr CHF 48,4 Mio. (Vorjahr CHF 46,3 Mio.). Die Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und die Vertragsvermögenswerte werden entweder durch Zahlungsverprechen abgedeckt oder bestehen gegenüber institutionellen Investoren mit guter Bonität. Deshalb wird bei den Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und 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 Kreditausfallrisiko 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 ähnlichen Verpflichtungen, die zu einer Erhöhung des Risikos über die Buchwerte hinaus führen könnten.

Das maximale Ausfallrisiko per Bilanzstichtag war wie folgt:

TCHF	Buchwerte 31.12.2023	Buchwerte 31.12.2022
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	39 353	24 659
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 460	5 235
Sonstige Forderungen <sup>1</sup>	211	162
Vertragsvermögenswerte	47 685	18 738
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>2</sup>	2 352	1 808
Derivative Finanzinstrumente	0	5 281
<b>Total</b>	<b>94 062</b>	<b>55 883</b>

<sup>1</sup> Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.

<sup>2</sup> 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 Liquiditätsplanungstool, 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 31.12.2023	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1 – 3 Monate	3 – 12 Monate	1 – 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
<b>Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	4 125	4 125	4 125				
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	373	373	373				
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>3</sup>	25 418	25 418		25 418			
Finanzverbindlichkeiten	1 607 342	1 734 330	20 040	105 995	183 469	899 843	524 983
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>							
Leasingverbindlichkeiten	9 525	31 124	25	49	222	1 788	29 040
<b>Derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Zinssatz-Swaps	5 840	2 944	0	-46	-62	1 245	1 807
<b>Total</b>	<b>1 652 622</b>	<b>1 798 312</b>	<b>24 562</b>	<b>131 416</b>	<b>183 628</b>	<b>902 876</b>	<b>555 830</b>

<sup>1</sup> Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

<sup>2</sup> Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

<sup>3</sup> Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

TCHF	Buchwert 31.12.2022	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1 – 3 Monate	3 – 12 Monate	1 – 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
<b>Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	3 362	3 362	3 362				
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	340	340	340				
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>3</sup>	29 467	29 467		29 467			
Finanzverbindlichkeiten	1 609 814	1 717 972	32 038	115 734	186 569	833 952	549 679
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>							
Leasingverbindlichkeiten	9 673	31 636	39	78	352	1 743	29 424
<b>Total</b>	<b>1 652 656</b>	<b>1 782 777</b>	<b>35 779</b>	<b>145 280</b>	<b>186 921</b>	<b>835 695</b>	<b>579 103</b>

<sup>1</sup> Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

<sup>2</sup> Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

<sup>3</sup> Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

### Marktrisiken

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

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

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Finanzierung und Risikomanagement

### Währungsrisiko

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

### Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Per Bilanzstichtag bestehen keine Baufinanzierungen auf Anlageliegenschaften (Vorjahr ebenfalls keine).

Mobimo hat sich aufgrund ihrer Marktbeurteilung zum Ziel gesetzt, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten langfristig zu halten, und zwar durch Neuaufnahme langfristiger Anleihen bzw. von Hypotheken mit langer Laufzeit oder mittels derivativer Finanzinstrumente.

Weitere Informationen zum Zinssatzprofil der Finanzverbindlichkeiten, zu den Anleiensobligationen sowie den Forward Rate Agreements und den Zinssatz-Swaps sind aus der Erläuterung zu den Finanzverbindlichkeiten ersichtlich (siehe Erläuterung 11).

### Fair-Value-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

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

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

Values bei für Hedge Accounting verwendeten Finanzinstrumenten werden direkt im sonstigen Ergebnis erfasst.

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das sonstige Ergebnis (ohne Berücksichtigung des darauf entfallenden Steuer-effekts) durch die Fair-Value-Änderung der als Hedge Accounting eingestuft Swaps um CHF 12,1 Mio. (Vorjahr 12,2 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 CHF 100,0 Mio. (Vorjahr CHF 100,0 Mio.) der insgesamt bestehenden variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 120,0 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 Buchwerte 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.

<b>31. Dezember 2023</b>	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 720
Derivative Finanzinstrumente (Passiven)	0	5 840	0

<b>31. Dezember 2022</b>	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 654
Derivative Finanzinstrumente (Aktiven)	0	5 281	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.

<b>TCHF</b>	<b>Buchwert 31.12.2023</b>	<b>Fair Value 31.12.2023</b>	<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>Fair Value 31.12.2022</b>
Hypotheken (Stufe 2)	713 273	730 905	660 793	639 654
Anleihen (Stufe 1)	894 069	873 475	949 021	890 181
<b>Total</b>	<b>1 607 342</b>	<b>1 604 380</b>	<b>1 609 814</b>	<b>1 529 835</b>

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 70 Basispunkten je nach Laufzeit (Vorjahr zwischen 50 und 123 Basispunkten). Die per 31. Dezember 2023 verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 1,56% und 1,93% (Vorjahr zwischen 2,09% und 3,38%). Der Fair Value der Anleihen entspricht dem Börsenschlusskurs per Bilanzstichtag.

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Finanzierung und Risikomanagement

### Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

TCHF	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>		
Flüssige Mittel	39 353	24 659
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 460	5 235
Sonstige Forderungen <sup>1</sup>	211	162
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>2</sup>	2 352	1 808
<b>Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>46 377</b>	<b>31 864</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>		
Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen)	2 720	2 654
<b>Zu Absicherungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte</b>		
Derivative Finanzinstrumente	0	5 281
<b>Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>3</sup>	4 125	3 362
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>4</sup>	373	340
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>5</sup>	25 418	29 467
Finanzverbindlichkeiten	1 607 342	1 609 814
Leasingverbindlichkeiten	9 525	9 673
<b>Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1 646 782</b>	<b>1 652 656</b>
<b>Zu Absicherungszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Derivative Finanzinstrumente	5 840	0

<sup>1</sup> Ohne Steuerforderungen und Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.

<sup>2</sup> Ohne vorausbezahlte Kosten.

<sup>3</sup> Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

<sup>4</sup> Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

<sup>5</sup> Ohne Ertragssteuerabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

### Kapitalmanagement

Der Verwaltungsrat strebt eine solide Kapitalbasis an. Gemäss Anlage-richtlinien muss die Eigenkapitalquote über 40% liegen. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig ange- strebten Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigen- kapital) von maximal 150%.

Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die massge- benden Kennzahlen sind die Eigenkapitalquote und der Zinsdeckungs- faktor. Sie wurden während der Berichtsperiode eingehalten.

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

TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	1 867 853	1 904 770
Bilanzsumme	3 817 181	3 855 478
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>48,9%</b>	<b>49,4%</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	289 868	318 089
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 317 474	1 291 725
Flüssige Mittel	-39 353	-24 659
<b>Nettofinanzschulden</b>	<b>1 567 989</b>	<b>1 585 155</b>
Eigenkapital	1 867 853	1 904 770
<b>Net Gearing</b>	<b>83,9%</b>	<b>83,2%</b>

## Personal

### 16. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2023	2022
Gehälter	-19 156	-18 927
Erfolgsbeteiligungen (Geschäftsleitung/Mitarbeitende)	-3 250	-4 179
Sozialversicherungen	-2 202	-2 276
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	-1 556	-1 803
Entschädigung Verwaltungsrat	-1 040	-978
Externe Weiterbildungskosten	-115	-272
Sonstiger Personalaufwand	-1 577	-1 887
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-28 895</b>	<b>-30 322</b>
Personalbestand 31. Dezember (Vollzeitstellen)	160,0	160,0
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	159,0	159,9

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

TCHF	2023	2022
<b>Verwaltungsräte/Geschäftsleitung</b>	<b>-5 396</b>	<b>-5 912</b>
Davon entfallen auf		
> Gehälter	-3 501	-4 075
> aktienbasierte Vergütungen	-1 279	-1 177
> Sozialleistungen	-616	-661

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

### 17. Personalvorsorge

#### Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Personal

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

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

TCHF	Planvermögen zu Marktwerten 2023	Barwert Vorsorgeverpflichtungen 2023	Aktivierungsobergrenze 2023	Nettovorsorgeverbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen 2023	Planvermögen zu Marktwerten 2022	Barwert Vorsorgeverpflichtungen 2022	Aktivierungsobergrenze 2022	Nettovorsorgeverbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen 2022
<b>Bestand 1. Januar</b>	<b>42 258</b>	<b>-41 403</b>	<b>-855</b>	<b>0</b>	<b>45 043</b>	<b>-46 310</b>	<b>0</b>	<b>-1 267</b>
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers		-1 363		-1 363		-1 886		-1 886
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand		-312		-312		-7		-7
Zinsertrag/Zinsaufwand	989	-937	-20	33	148	-147	0	0
<b>Total Nettovorsorgeaufwand in der Erfolgsrechnung</b>	<b>989</b>	<b>-2 612</b>	<b>-20</b>	<b>-1 642</b>	<b>148</b>	<b>-2 040</b>	<b>0</b>	<b>-1 893</b>
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	1 465			1 465	-3 990			-3 990
Versicherungsmathematisches Ergebnis								
> Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen		-3 103		-3 103		7 804		7 804
> Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen		-97		-97		0		0
> Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen		-833		-833		-1 562		-1 562
Veränderung der Aktivierungsobergrenze (exkl. Zinsertrag)			875	875			-855	-855
<b>Total Neubewertung der Nettovorsorgeverbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen im sonstigen Ergebnis (OCI)</b>	<b>1 465</b>	<b>-4 032</b>	<b>875</b>	<b>-1 693</b>	<b>-3 990</b>	<b>6 242</b>	<b>-855</b>	<b>1 397</b>
Arbeitgeberbeiträge	1 760			1 760	1 763			1 763
Arbeitnehmerbeiträge	1 494	-1 494		0	1 489	-1 489		0
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-2 826	2 826		0	-2 195	2 195		0
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>45 141</b>	<b>-46 715</b>	<b>0</b>	<b>-1 574</b>	<b>42 258</b>	<b>-41 403</b>	<b>-855</b>	<b>0</b>

Entgegen einer Planänderung im Geschäftsjahr 2021, gemäss welcher die Umwandlungssätze bis 2026 schrittweise hätten gesenkt werden sollen, beschloss der Stiftungsrat der Sammelstiftung eines Vorsorgeplans im Berichtsjahr, in den kommenden Jahren auf weitere Senkungen der Umwandlungssätze zu verzichten. Der daraus resultierende nachzuerrechnende Dienstzeitaufwand von CHF 0,3 Mio. führte zu einer Erhöhung der Vorsorgeverpflichtungen und zu einer Zunahme des Personalaufwands.

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Zunahme der Vorsorgeverpflichtungen um CHF 3,1 Mio.) im Berichtsjahr erklärt sich hauptsächlich durch die Abnahme des Diskontsatzes von 2,30% auf 1,40%. Im Vorjahr resultierte aufgrund der Erhöhung des Diskontsatzes von 0,35% auf 2,30% eine Abnahme der Vorsorgeverpflichtungen von CHF 7,8 Mio.

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2024 betragen CHF 1,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,8 Mio.).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Plan-aktiven	Markt-werte	Plan-aktiven	Markt-werte
	31.12.2023 in %	31.12.2023 in TCHF	31.12.2022 in %	31.12.2022 in TCHF
Flüssige Mittel	1%	533	2%	675
Aktien (kотиert)	33%	14 756	31%	13 033
Obligationen (kотиert)	45%	20 282	41%	17 143
Immobilien	19%	8 759	18%	7 655
Alternative Anlagen	2%	811	9%	3 751
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>45 141</b>	<b>100%</b>	<b>42 258</b>

Im Planvermögen per 31. Dezember 2023 sind weder eigene Aktien noch Immobilien der Mobimo-Gruppe vorhanden.

Für die Bewertung der Vorsorgeverpflichtungen wurden die folgenden Annahmen verwendet:

	31.12.2023	31.12.2022
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren für heute 45 Jahre alte aktiv Versicherte		
> Mann	23,5	23,5
> Frau	25,6	25,6
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
> Mann	21,9	21,8
> Frau	23,6	23,6
Annahmen für die Vorsorgeverpflichtungen:		
Diskontsatz	1,40%	2,30%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,75%	1,95%
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:

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten:	Diskontsatz	Salärsteigerungen	Rentenerhöhungen
	Anstieg	-2,1%	0,3%
Senkung	2,2%	-0,3%	0,0%

	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%
Senkung	2,0%	-0,4%	0,0%

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Leistungszahlungen der Pensionskasse erwartet:

TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Bis zu einem Jahr	2 713	2 422
Bis 5 Jahre	9 614	9 466
Mehr als 5 Jahre	34 388	29 515
<b>Total</b>	<b>46 715</b>	<b>41 403</b>

Die Duration der Vorsorgeverpflichtungen per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 15,2 Jahre (Vorjahr 14,2 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

Die Vergütung des Verwaltungsrats wird regelmässig vom Verwaltungsrat überprüft und besteht aus einem jährlichen festen Grundhonorar für den Vorsitzenden des Verwaltungsrats, einem festen Grundhonorar für die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie zusätzlichen Honoraren für den Einsatz in den Ausschüssen des Verwaltungsrats, entweder als Vorsitzender oder als Mitglied. Die Höhe des Grundhonorars und der Ausschusshonorare spiegelt die mit der Funktion verbundene Verantwortung und den Zeitaufwand wider.

Die Vergütung des Verwaltungsrats erfolgt jeweils auf das Ende eines Quartals, wobei neu per 30. Juni, 30. September und 31. März die Entschädigung in bar erfolgt. Die Entschädigung für das Quartal endend am 31. Dezember erfolgt neu in Aktien. Dabei erfolgt die Zuteilung der Aktien am Tag der Genehmigung des Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat. Für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf den durchschnittlichen Börsenschlusskurs aller Handelstage im Monat Januar des Jahres, in welchem die Zuteilung erfolgt, abgestellt. 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. Die Vergütung wird bei unterjährigem Amtsantritt oder -austritt pro rata temporis ausgerichtet. In der Vorperiode und letztmalig per 31. März 2023 erfolgte die Zuteilung aller Aktien einmal jährlich per 31. März. Die ausgerichteten Entschädigungen in Aktien werden betragsmässig fixiert. Die Umrechnung in Anzahl Aktien erfolgt anhand des Fair Value, wobei für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der

Anzahl der zugeteilten Aktien auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt wurde.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 Vergütungen in der Höhe von CHF 0,6 Mio. in bar (Vorjahr CHF 0,8 Mio.) und CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) in Form von Aktien (1 852 Stück, Vorjahr 699 Stück) ausgerichtet.

### Geschäftsleitung

Die Gesamtvergütung besteht für jedes Mitglied der Geschäftsleitung aus einer fixen Vergütung (Basislohn inklusive 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. Der Zielwert für die erfolgsabhängige Vergütung entspricht 100% des fixen Bruttolohns für alle Mitglieder der Geschäftsleitung.

50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden als «Short Term Incentive» in bar bezogen. Die anderen 50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet, die mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt sind. Für die Bestimmung des Werts der Aktien wird auf den durchschnittlichen Börsenschlusskurs aller Handelstage im Monat Januar des Jahres, in welchem die Zuteilung erfolgt, abgestellt. Die Zuteilung erfolgt am Tag der Genehmigung des Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. In der Vorperiode entsprach der Wert der Aktie dem Börsenkurs am Tag der Zuteilung.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden für die Geschäftsleitung insgesamt 3 150 Aktien (Vorjahr 4 122 Aktien) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der ermittelten Aktienzuteilung wurde mit CHF 0,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs von CHF 256.62 (Vorjahr CHF 236.00) pro Aktie.

Weitere Informationen zum geltenden Modell der Erfolgsbeteiligung befinden sich im Vergütungsbericht auf den Seiten 42 bis 44.

### Optionsprogramm

Es existieren keine ausstehenden Optionen.

## Ertragssteuern

### Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Die Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegen in verschiedenen Kantonen, in denen die Besteuerung dieser Gewinne nicht mit der ordentlichen Gewinnsteuer erfolgt, einer speziellen Grundstückgewinnsteuer. Die Höhe der massgebenden Steuersätze hängt dabei von der Haltedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft individuell eine Restheldedauer geschätzt, die die Strategie von Mobimo widerspiegelt. Dabei wird mit einer Haltedauer von bis zu 20 Jahren gerechnet. Sollte die effektive Haltedauer der Liegenschaften nicht der angenommenen Haltedauer entsprechen, kann sich

bei einem Verkauf eine Steuerlast ergeben, die von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 1. Januar 2024 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit um CHF 15,8 Mio. (Vorjahr CHF 15,8 Mio.) erhöhen. Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteueranlagungen für Liegenschaftsverkäufe der laufenden Periode sowie vergangener Perioden noch nicht definitiv. Sofern das Ergebnis dieser Anlagungen 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	2023	2022
<b>Total Aufwand für laufende Steuern</b>	<b>-5 418</b>	<b>-10 733</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Latente Steuern aus Neubewertungen	6 669	-11 361
Übrige latente Steuern	-13 606	-11 925
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-592	2 452
<b>Total Aufwand für latente Steuern</b>	<b>-7 529</b>	<b>-20 833</b>
<b>Total Aufwand für Ertragssteuern</b>	<b>-12 948</b>	<b>-31 566</b>

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

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Ertragssteuern

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	Einheit	2023	2022
Konzernergebnis vor Steuern	TCHF	59 584	166 874
Anwendbarer Steuersatz	%	19,5	19,5
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	TCHF	-11 619	-32 540
Steuerlich nicht wirksame Aufwände/Erträge	TCHF	529	349
Bildung/Auflösung Steuern für Vorjahre	TCHF	-55	3 005
Nichtansatz von Verlustvorträgen	TCHF	-23	-16
Verrechnete steuerliche Verlustvorträge	TCHF	186	0
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	TCHF	-1 373	-4 815
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	TCHF	-592	2 452
<b>Total Steuern</b>	<b>TCHF</b>	<b>-12 948</b>	<b>-31 566</b>

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.

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

Im Vorjahr 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.

Mit der Abschaffung der Gemeinde-Gewerbsteuer («taxe professionnelle») hat der Kanton Genf im Berichtsjahr den Gewinnsteuersatz per 1. Januar 2024 angehoben. Aufgrund dessen haben sich die latenten Steuerverpflichtungen auf den Anlageliegenschaften im Berichtsjahr um CHF 0,9 Mio. erhöht, was in einem zusätzlichen latenten Steueraufwand resultierte.

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 im Vorjahr um CHF 2,7 Mio., was zu einer Minderung des latenten Steueraufwandes führte.

## Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

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

TCHF	Aktiven 31.12.2023	Passiven 31.12.2023	Aktiven 31.12.2022	Passiven 31.12.2022
Anlageliegenschaften		245 819		243 516
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	275		0	
Sonstige Positionen	15 015	22 583	8 175	13 887
<b>Latente Steuern auf temporären Differenzen</b>	<b>15 290</b>	<b>268 402</b>	<b>8 175</b>	<b>257 403</b>
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	42		1 635	
<b>Total latente Steuern</b>	<b>15 332</b>	<b>268 402</b>	<b>9 810</b>	<b>257 403</b>
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-14 776	-14 776	-7 969	-7 969
<b>Latente Steuerguthaben/-verbindlichkeiten</b>	<b>556</b>	<b>253 626</b>	<b>1 840</b>	<b>249 434</b>

Im Berichtsjahr wurde ein zusätzlicher steuerlicher Nutzen im Betrag von CHF 0,01 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) für Verluste in der Höhe von CHF 0,05 Mio. (Vorjahr CHF 1,7 Mio.) aktiviert. Gleichzeitig konnten Verlustvorträge von CHF 9,15 Mio. (Vorjahr CHF 0,00 Mio.) mit einem steuerlichen Nutzen von CHF 1,60 Mio. (Vorjahr CHF 0,00 Mio.) genutzt werden. Insgesamt besteht somit per Bilanzstichtag ein steuerlicher Nutzen von CHF 0,04 Mio. (Vorjahr CHF 1,63 Mio.) für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von CHF 0,28 Mio. (Vorjahr CHF 9,38 Mio.).

Im Umfang von CHF 0,50 Mio. (Vorjahr CHF 0,39 Mio.) bestehen zudem Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern im Umfang von CHF 0,09 Mio. (Vorjahr CHF 0,07 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 5,5 Mio. (von CHF 247,6 Mio. auf CHF 253,1 Mio.) resultierte aus der erfolgswirksamen Erfassung eines Aufwandes von CHF 7,5 Mio. und der Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 2,1 Mio., die zu einer Abnahme führte. Im Vorjahr resultierte eine Nettoveränderung von CHF 25,3 Mio. von CHF 222,3 Mio. auf CHF 247,6 Mio. Die Veränderung der Position 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 führte.

## 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	2023	2022
Materialaufwand und Dienstleistungsaufwand Mobimo FM Service AG	788	877
Kaufabklärungs- und Projektplanungskosten	-155	194
Aufwendungen für Büroräumlichkeiten (inkl. Heiz- und Nebenkosten)	290	271
IT-Aufwand	4 151	4 008
Kapital- und Minimalsteuern	456	445
Nicht rückforderbare Vorsteuern	543	411
Übriger Betriebsaufwand	2 536	2 477
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>8 609</b>	<b>8 683</b>

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.

### 21. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	1 604	0
Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften)	0	2 764
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	3 940	3 277
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	8	7
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	-1 092	-813
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4 460</b>	<b>5 235</b>

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

TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	3 969	4 861
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	397	321
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	94	53
<b>Total</b>	<b>4 460</b>	<b>5 235</b>

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

TCHF	2023	2022
<b>Wertberichtigungen</b>		
Bestand 1. Januar	813	3 003
Veränderung Wertberichtigungen	279	-2 190
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>1 092</b>	<b>813</b>

## 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	2023 Total
<b>Kumulierte Anschaffungswerte</b>			
Bestand 1. Januar	24 456	11 913	36 369
Zugänge	107	1 516	1 624
Abgänge	-117	-785	-902
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>24 447</b>	<b>12 644</b>	<b>37 090</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Bestand 1. Januar	-13 186	-6 777	-19 963
Abschreibungen	-866	-820	-1 687
Abgänge	0	784	784
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>-14 053</b>	<b>-6 814</b>	<b>-20 866</b>
<b>Nettobuchwert 31. Dezember</b>			
	<b>10 394</b>	<b>5 830</b>	<b>16 224</b>
Davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	951	0	951
<b>Nettobuchwert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember</b>			
	<b>9 443</b>	<b>5 830</b>	<b>15 273</b>

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 0,4 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	2022 Total
<b>Kumulierte Anschaffungswerte</b>			
Bestand 1. Januar	24 374	11 559	35 933
Zugänge	82	512	594
Abgänge	0	-159	-159
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>24 456</b>	<b>11 913</b>	<b>36 369</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Bestand 1. Januar	-12 100	-6 206	-18 306
Abschreibungen	-1 086	-703	-1 789
Abgänge	0	132	132
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>-13 186</b>	<b>-6 777</b>	<b>-19 963</b>
<b>Nettobuchwert 31. Dezember</b>			
	<b>11 270</b>	<b>5 136</b>	<b>16 406</b>
Davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 248	0	1 248
<b>Nettobuchwert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember</b>			
	<b>10 023</b>	<b>5 136</b>	<b>15 158</b>

## 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.

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Übrige Erläuterungen

TCHF	Kaufrechte/ Bauprojekte	Software	2023 Total
<b>Kumulierte Anschaffungswerte</b>			
Bestand 1. Januar	5 897	8 815	14 712
Zugänge	7 211	202	7 413
Abgänge	0	-2 913	-2 913
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>13 109</b>	<b>6 104</b>	<b>19 212</b>
<b>Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen</b>			
Bestand 1. Januar	-3 093	-6 816	-9 909
Amortisationen	0	-811	-811
Abgänge	0	2 913	2 913
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>-3 093</b>	<b>-4 714</b>	<b>-7 806</b>
<b>Nettobuchwert 31. Dezember</b>	<b>10 016</b>	<b>1 390</b>	<b>11 406</b>

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. Im Berichtsjahr wurde an den Landeigentümer des Projekts in Zürich, Oerlikon eine Zahlung von CHF 7,0 Mio. geleistet.

TCHF	Kaufrechte/ Bauprojekte	Software	2022 Total
<b>Kumulierte Anschaffungswerte</b>			
Bestand 1. Januar	5 743	8 777	14 520
Zugänge	155	198	353
Abgänge	0	-160	-160
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>5 897</b>	<b>8 815</b>	<b>14 712</b>
<b>Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen</b>			
Bestand 1. Januar	-3 093	-5 774	-8 867
Amortisationen	0	-1 203	-1 203
Abgänge	0	160	160
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>-3 093</b>	<b>-6 816</b>	<b>-9 909</b>
<b>Nettobuchwert 31. Dezember</b>	<b>2 805</b>	<b>1 999</b>	<b>4 803</b>

## 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 am erwirtschafteten Ergebnis sowie um allfällige Dividenden angepasst.

TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Parking du Centre-Flon SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	19 681	20 619
Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	8 861	9 506
<b>Total</b>	<b>28 542</b>	<b>30 125</b>

## 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	2023	2022
Umsatz	TCHF	8 608	8 172
Abschreibungen	TCHF	-1 062	-1 140
Finanzertrag	TCHF	1	0
Finanzaufwand	TCHF	-113	-129
Steueraufwand	TCHF	-739	-681
Gewinn	TCHF	4 624	4 264
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	3 250	1 600
	Einheit	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Aktiven	TCHF	3 277	4 943
Langfristige Aktiven	TCHF	46 580	47 512
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	3 173	2 168
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	7 322	9 048
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:			
Flüssige Mittel	TCHF	1 229	3 472
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (exkl. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstiger Verbindlichkeiten oder Rückstellungen)	TCHF	200	200
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	4 000	5 700
Eigenkapital	TCHF	39 361	41 238
Beteiligungsquote	%	50	50
<b>Wert der Beteiligung</b>	<b>TCHF</b>	<b>19 681</b>	<b>20 619</b>

## Beteiligung an assoziierten Gesellschaften

### Flonplex SA

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

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

	Einheit	2023	2022
Umsatz	TCHF	10 157	8 935
Gewinn	TCHF	1 895	1 885
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	1 400	0
	Einheit	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Aktiven	TCHF	5 883	6 553
Langfristige Aktiven	TCHF	20 319	20 824
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	2 041	1 675
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	2 009	1 938
Eigenkapital	TCHF	22 152	23 765
Beteiligungsquote	%	40	40
<b>Wert der Beteiligung</b>	<b>TCHF</b>	<b>8 861</b>	<b>9 506</b>

## 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	31.12.2023	31.12.2022
Nicht konsolidierte Beteiligungen	2 720	2 654
<b>Langfristige Finanzanlagen</b>	<b>2 720</b>	<b>2 654</b>
<b>Total</b>	<b>2 720</b>	<b>2 654</b>

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

Die Finanzanlagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

TCHF	2023	2022
<b>Bestand 1. Januar</b>	<b>2 654</b>	<b>2 618</b>
Verkehrswertanpassung	66	36
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>2 720</b>	<b>2 654</b>

## 26. Passive Rechnungsabgrenzung

TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Abgrenzungen Baufortschritt	10 236	11 528
Abgrenzungen aus Liegenschaftensabrechnungen	21 390	28 240
Abgrenzungen Zinsen	4 616	3 374
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	790	1 115
Sonstige Posten	8 519	8 759
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>45 550</b>	<b>53 015</b>

## 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	2023	2022
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	599	584
Sonstige Erlöse für erbrachte Dienstleistungen	107	101
Betriebsaufwand (Mietaufwand für Parkplätze)	-27	-33
<b>Total</b>	<b>679</b>	<b>653</b>

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

TCHF	2023	2022
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	213	210
Sonstige Erlöse für erbrachte Dienstleistungen	28	28
<b>Total</b>	<b>240</b>	<b>238</b>

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

### 28. Kennzahlen 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.

Funds from Operations (FFO) ist eine geldflussnahe Kennzahl für die Immobilienwirtschaft und trifft eine Aussage über die operative Rentabilität der Unternehmung. Fund from Operations II (FFO II) berücksichtigt zusätzlich die steuerbereinigten Gewinne oder Verluste aus Verkäufen von Anlageliegenschaften.

#### Herleitung des Gewinns je Aktie

	2023	2022
<b>Gewinn in TCHF</b>	<b>46 637</b>	<b>135 308</b>
+/- Erfolg aus Neubewertung in TCHF	50 020	-44 336
-/+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	-6 669	11 361
<b>= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF</b>	<b>89 988</b>	<b>102 332</b>
 Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung in TCHF	 127 030	 137 155
 Anzahl ausstehender Aktien 1. Januar	 7 252 377	 6 674 544
+ Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	0	435 883
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien und aus aktienbasierter Vergütung	3 064	2 056
<b>= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien</b>	<b>7 255 441</b>	<b>7 112 482</b>
<b>= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie</b>	<b>7 255 441</b>	<b>7 112 482</b>
 <b>Gewinn je Aktie in CHF</b>	 <b>6.43</b>	 <b>19.02</b>
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	6.43	19.02
<b>Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbarer latenter Steuern) in CHF</b>	<b>12.40</b>	<b>14.39</b>
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbarer latenter Steuern) in CHF	12.40	14.39

## Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung  
Weitere finanzielle Informationen

### Herleitung des FFO je Aktie

	2023	2022
Betriebsergebnis (EBIT) in TCHF	77 010	181 491
+ Abschreibungen und Amortisationen in TCHF	2 578	3 066
+ Aktienbasierte Vergütungen in TCHF	1 262	1 177
+ Amortisationen von Mietanreizen in TCHF	2 136	2 189
- Effekt aus Linearisierung der Mieterträge in TCHF	-673	-1 815
+/- Neubewertung Anlageliegenschaften netto in TCHF	50 020	-44 336
- Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften in TCHF	-1 750	-4 037
- Gewinn aus Verkauf Sachanlagen in TCHF	-1	-20
- Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in TCHF	-3 067	-2 886
-/+ Veränderung Personalvorsorgeguthaben/-verbindlichkeiten in TCHF	-118	130
- Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten in TCHF	-38	-46
- Bezahlte Zinsen in TCHF	-20 843	-18 596
+ Erhaltene Dividenden in TCHF	4 749	1 860
+ Erhaltene Zinsen in TCHF	532	531
- Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe in TCHF	-5 138	-10 222
<b>= FFO I in TCHF</b>	<b>106 659</b>	<b>108 485</b>
+ Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften in TCHF	1 750	4 037
- Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen in TCHF	-280	-511
<b>= FFO II in TCHF</b>	<b>108 129</b>	<b>112 012</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	7 255 441	7 112 482
<b>FFO I je Aktie in CHF</b>	<b>14.69</b>	<b>15.25</b>
<b>FFO II je Aktie in CHF</b>	<b>14.89</b>	<b>15.75</b>

### Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie

	2023	2022
<b>Eigenkapital 31. Dezember in TCHF</b>	<b>1 867 853</b>	<b>1 904 770</b>
Anzahl ausstehender Aktien 31. Dezember	7 251 459	7 252 377
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	7 251 459	7 252 377
<b>NAV je Aktie in CHF</b>	<b>257.58</b>	<b>262.64</b>
NAV je Aktie verwässert in CHF	257.58	262.64

Die EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen sind im Kapitel EPRA-Performance-Kennzahlen auf Seite 144 ersichtlich.

## 29. Konsolidierungskreis (Konzerngesellschaften)

### Rechnungslegungsgrundsätze

In die Konzernrechnung werden alle Gesellschaften einbezogen, bei denen die Mobimo Holding AG direkt oder indirekt die Kontrolle ausübt.

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.

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs- methode
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 <sup>1</sup>	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung.

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

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

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

### Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises

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

### 30. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 2. Februar 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 26. März 2024.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2023 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Detailangaben zum Immobilienportfolio

## Angaben zu Promotion (Liegenschaften)

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Projektbeschreibung <sup>2</sup>	Buchwert in CHF <sup>3</sup>	Baujahr
Arlesheim, Bruggweg 60	NW	offen	8 272	1904
Dietikon, Schöneggstrasse	ZH	29 STWE	12 976	
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	BE	offen	6 545	
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	BE	offen	8 000	
Köniz, Niederwangen, Papillonallee <sup>4</sup>	BE	64 STWE	3 370	
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	BE	offen	2 715	
Maur, Dorfacherstrasse	ZH	offen	11 765	1959
Merlischachen, Chappelmmatt-Strasse (Burgmatt)	Z	79 STWE	17 548	
Uster, Brauereistrasse	ZH	offen	23 283	
<b>9 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte</b>			<b>94 474</b>	
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43	ZH	37 STWE	2 087	
Oberägeri, Lutisbachweg	Z	90 STWE	47 776	
<b>2 Immobilien im Bau</b>			<b>49 864</b>	
Allaman, Chemin des Grangettes 2 <sup>5</sup>	W	offen	24 550	1991
Lausanne, Avenue de Beaumont 76 <sup>5</sup>	W	19 STWE	10 715	1938
Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15 <sup>5</sup>	W	offen	29 583	1962
Lausanne, Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66 <sup>5</sup>	W	offen	12 942	1902/1930
Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 31/33; Zürichstrasse 64/64a <sup>5</sup>	ZH	offen	42 465	1953/2011
<b>5 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte</b>			<b>120 257</b>	
<b>16 Promotion (Liegenschaften)<sup>6</sup></b>			<b>264 595</b>	

<sup>1</sup> BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.  
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 15 bis 16 aufgeführt.

<sup>2</sup> STWE: Stockwerkeigentum.

<sup>3</sup> Angaben per 31.12.2023.

<sup>4</sup> Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

<sup>5</sup> Umwandlungsobjekte.

<sup>6</sup> 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 15). Die geplante Nutzung der einzelnen Promotionen kann sich in der Planungsphase ändern und stellt die aktuelle Erwartung dar.

Realisationszeitraum	Projektstand <sup>3</sup>	Verkaufsvolumen in TCHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag) <sup>3</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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	6 850	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	Jan 2021	5 335	Nein
					<b>85 329</b>	
2022/2024	Bauprojekt	70 015	35/37	Feb 2018/Aug 2020	5 526	Nein
2023/2026	Bauprojekt	209 489	18/90	Okt 2019	24 167	Nein
		<b>279 504</b>			<b>29 693</b>	
offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	23 213	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)
					<b>40 322</b>	
		<b>279 504</b>			<b>155 344</b>	

## Projektbeschreibungen

### Dietikon, Schöneeggstrasse

Projektbeschreibung	In Dietikon ist der Bau von 29 Wohnungen im Stockwerkeigentum im mittleren Preissegment geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baueingabe wurde im Mai 2023 eingereicht. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung wird Anfang 2024 gerechnet. Der Baustart soll im Jahr 2025 erfolgen.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

### Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43

Projektbeschreibung	In Horgen an ruhiger Lage entstehen 37 Wohnungen im Stockwerkeigentum in drei Häusern. Die Überbauung wird im Minergie-ECO-Standard und mit einer Photovoltaikanlage realisiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Ausbauarbeiten wurden gestartet. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2024 vorgesehen.
Vermarktung	Per Stichtag waren von den 37 Einheiten 35 Wohneinheiten beurkundet.

### Köniz, Niederwangen, Papillonallee

Projektbeschreibung	In Köniz, Niederwangen sind 64 Wohnungen im Stockwerkeigentum im Baurecht und 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. Der Baustart ist auf Mitte 2024 vorgesehen.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Unterzeichnung des TU-Werkvertrags gestartet.

### Lausanne, Avenue de Beaumont 76

Projektbeschreibung	In einem ruhigen Wohnquartier, nahe dem Kantonsspital Lausanne, sind 19 Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant. Das Projekt ist als Holzbau entwickelt und wird den Minergie-P-ECO Standard erfüllen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Gegen die Baubewilligung ist eine Beschwerde eingereicht worden. Das Beschwerdeverfahren läuft. Der Baustart erfolgt voraussichtlich Ende 2024.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

**Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15**

Projektbeschreibung	Das Projekt an der Avenue Marc-Dufour besteht aus einer existierenden Liegenschaft, die ein Studentenwohnheim beherbergte. Die Liegenschaft wurde mit der Absicht zum Bau von Stockwerkeigentum gekauft. Das Gebäude soll totalsaniert und um einen Neubau ergänzt werden. Die Bauten werden im Minergie-Standard realisiert. In Zukunft sollen die Gebäude als Service-Apartment-Häuser genutzt werden.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt befindet sich in der Bewilligungsphase. Der TU-Werkvertrag ist schlussverhandelt und wird nach Rechtskraft der Baubewilligungen unterzeichnet.
Vermarktung	Ein potenzieller Mieter ist gefunden. Der Mietvertrag soll im Jahr 2024 unterschrieben werden. Sobald dies der Fall ist, wird die Liegenschaft ins Anlageportfolio transferiert.

**Merlischachen, Chappelmat-Strasse (Burmatt)**

Projektbeschreibung	In Merlischachen ist eine Überbauung mit 14 Häusern geplant. Die 79 Wohnungen werden im Minergie-Standard realisiert und im Stockwerkeigentum verkauft.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Gegen die Baubewilligung des Bauprojektes ist eine Beschwerde eingereicht worden. Das Beschwerdeverfahren läuft. Der Bundesgerichtsentscheid wird im Jahr 2024 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

**Oberägeri, Lutisbachweg**

Projektbeschreibung	In Oberägeri werden auf einem Grundstück an bevorzugter Hanglage mit Sicht auf den Ägerisee 90 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum in zehn Häusern mit Minergie-Standard realisiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Aushub- und Spezialtiefbauarbeiten sind erfolgt. Der Start der Rohbauarbeiten erfolgt im Frühling 2024. Die Fertigstellung wird Anfang 2026 erwartet.
Vermarktung	Per Stichtag waren von den 90 Einheiten 18 zu Eigentum übertragen und 27 reserviert.

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

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschreibung <sup>2</sup>	Marktwert in TCHF	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % <sup>3</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF <sup>4</sup>
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	NW	GH	36 040	1975	2019	6,4	2 295
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	NW	GH	24 530	2012		5,1	1 243
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	ZH	GH/WH	80 760	2014		4,5	3 627
Biel, Zentralstrasse 42	BE	GH	11 010	1949	2010	4,2	459
Brugg, Bahnhofstrasse 11	NW	GH	21 460	2005		5,5	1 191
Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5	ZH	GH	27 800	1975	2000	6,9	1 907
Freiburg, Avenue de la Gare 13; Avenue de Tivoli 4	W	GH/WH	18 780	1924	2009	4,4	830
Horgen, Seestrasse 80/82	ZH	GH	13 490	1960/2010/2011	2008	6,2	836
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	ZH	GH	48 080	1956	2018	6,6	3 149
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	O	GH	6 080	2007		5,4	330
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	O	GH	33 450	1983/2002	2003	10,3	3 438
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126	O	BR	1 850	n/a		4,3	80
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	Z	GH/WH	36 480	2019		5,1	1 873
Kriens, Am Mattenhof 8	Z	GH/WH	18 300	2019		7,6	1 382
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	Z	P	21 020	1986	2016	4,6	962
Kriens, Am Mattenhof 12/14	Z	GH/WH	72 920	2019		5,5	3 996
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	Z	GH/H	41 770	2019		5,9	2 453
Kriens, Sternmatt 6	Z	GH	7 000	1986	2008	7,3	508
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	W	GH	73 620	1962	2013	4,7	3 464
Lausanne, Place de la Gare 4	W	GH	31 670	1961	2016	5,1	1 605
Lausanne, Place de la Gare 10; Chemin de Mornex 3; Rue du Petit-Chêne 36/38	W	GH/WH	96 640	1955/1958		4,0	3 825
Lausanne, Place de l'Europe 6	W	GH/H	5 560	1905	2012	5,2	289
Lausanne, Place de l'Europe 7	W	GH	9 270	1905	2001	5,1	472
Lausanne, Place de l'Europe 8	W	GH	12 440	1911	1989	5,7	706
Lausanne, Place de l'Europe 9	W	GH	25 730	1900	2002	5,3	1 366
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	W	GH	21 450	1904	2002	6,3	1 354
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH <sup>5</sup> /WH	36 080	1932	2011	4,8	1 727
Lausanne, Rue de Genève 17	W	GH	19 910	1884	2002	7,0	1 395
Lausanne, Rue de Genève 23	W	GH	4 280	1915	2005	7,2	310
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	BR	10 100	n/a		5,3	539
Lausanne, Rue de la Vigie 3	W	GH/H	22 740	2019		5,3	1 208
Lausanne, Rue de la Vigie 5	W	GH	14 440	1963	2015	6,2	893
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	W	GH	11 930	2017		5,3	633
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	W	GH	8 860	1921	2009	4,7	412
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	W	GH	9 360	1946	1998	5,8	544
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	W	GH	2 950	1918	2004	8,6	252
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	W	GH	1 270	1963		3,1	40
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH/WH	6 410	1912	2007	5,5	352

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

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 15 bis 16 aufgeführt.

<sup>2</sup> BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag per 31.12.2023 in % vom Marktwert.

<sup>4</sup> Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in % <sup>5</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in % <sup>6</sup>	Anteil Verkauf in % <sup>6</sup>	Anteil Gewerbe in % <sup>6</sup>	Anteil Wohnungen in % <sup>6</sup>	Übrige Nutzungen in % <sup>6</sup>	Leerfläche in % <sup>6</sup>	Eigentum <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
9,3	13 220	62,4	0,0	8,1	1,4	28,1	8,4	AE	März 2004	5 675	Nein
0,0	4 375	89,1	0,0	0,5	0,0	10,4	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	2 230	84,8	0,0	0,0	0,0	15,2	0,0	AE	Dez 2021	487	Nein
12,9	4 054	33,1	33,7	20,9	0,0	12,3	9,8	STWE (773/1000)	Juni 2006	2 726	Nein
14,9	9 401	20,9	0,0	69,3	0,0	9,8	15,2	AE	März/Dez 1999	4 269	Ja (zu überprüfen)
0,0	3 850	74,1	0,0	0,0	5,2	20,7	0,0	AE	Dez 2021	1 322	Nein
1,8	2 215	74,0	0,0	18,5	0,0	7,5	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
5,4	16 521	16,6	0,0	65,3	0,0	18,1	5,2	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
29,2	16 441	10,7	86,0	0,0	0,0	3,3	40,9	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
12,2	7 734	52,4	12,3	1,6	32,9	0,8	14,2	AE	März 2005/ Feb 2013	3 139	Nein
55,4	4 840	53,1	11,7	0,0	29,0	6,2	68,1	AE	März 2005/ Feb 2013	1 796	Nein
0,0	131	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Feb 2004	5 073	Nein
0,4	13 518	55,2	8,9	0,0	32,4	3,5	1,2	AE	März 2005/ Feb 2013	4 799	Nein
5,7	9 477	34,9	0,0	0,8	0,0	64,3	7,0	AE	März 2005/ Feb 2013	3 683	Nein
3,7	6 378	0,6	0,0	55,5	0,0	43,9	3,7	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
0,4	14 805	64,9	18,9	0,0	8,3	7,9	0,6	AE	Dez 2017/ Nov 2020	3 341	Nein
0,0	923	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	519	Ja (unbedeutend)
0,0	1 476	64,8	7,8	0,0	0,0	27,4	0,0	AE	Nov 2009	550	Ja (unbedeutend)
0,0	1 650	75,3	24,7	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	743	Ja (unbedeutend)
0,0	3 602	48,3	4,2	0,0	0,0	47,5	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)
0,0	841	0,0	86,2	0,0	0,0	13,8	0,0	AE	Nov 2009	662	Ja (unbedeutend)
0,0	1 113	27,0	0,0	0,0	25,2	47,8	0,0	AE	Nov 2009	763	Ja (unbedeutend)

<sup>5</sup> Leerstand per 31.12.2023 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>6</sup> Angaben per 31.12.2023 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>7</sup> AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

<sup>8</sup> Anteil Renditeobjekt.

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschreibung <sup>2</sup>	Marktwert in TCHF <sup>3</sup>	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % <sup>3</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF <sup>4</sup>
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	W	GH	44 770	2013		5,3	2 376
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	W	BR	1 740	n/a		4,5	79
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	W	GH	7 310	1948		8,7	634
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	W	GH	8 060	1927	2009	4,6	372
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	W	GH	13 600	2008		5,7	772
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	BR	4 520	n/a		4,6	210
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	W	GH/WH	17 830	2002		5,8	1 034
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	W	GH	41 800	2007		6,0	2 489
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	W	GH	22 030	2007		4,9	1 070
Lausanne, Voie du Chariot 3	W	GH	17 220	2008		5,2	892
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	W	GH	40 410	2008	2020	5,1	2 069
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	W	GH/WH	37 160	2008		4,9	1 816
Neuenburg, Rue du Seyon 12	W	GH	8 070	1970	2010	4,9	399
St. Gallen, Oberer Graben 16	O	GH	7 020	1965	2004	7,1	497
St. Gallen, Schochengasse 6	O	GH	12 810	1974	2000	8,7	1 114
St. Gallen, Wassergasse 42/44	O	GH/WH	16 000	1967	2000	6,4	1 021
St. Gallen, Wassergasse 50/52	O	GH	15 580	1998	2023	4,4	693
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 70	ZH	BR	2 320	n/a		4,1	95
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 72	ZH	GH	11 280	2008		5,5	623
Winterthur, Industriestrasse 26	ZH	GH	18 240	1994	2002	8,4	1 537
Zug, Poststrasse 30	Z	GH	12 190	1970	2014	5,5	674
Zürich, Badenerstrasse 694	ZH	GH	19 600	1973	2006	5,8	1 144
Zürich, Friedaustasse 17	ZH	GH/WH	15 880	1968	2013	4,5	711
Zürich, Friesenbergstrasse 75	ZH	GH	75 800	1976	2020	5,1	3 857
Zürich, Rautistrasse 12	ZH	GH	22 160	1972	2011	5,9	1 298
Zürich, Seestrasse 356	ZH	GH	24 270	1897	1994	4,5	1 092
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	ZH	GH	14 510	1963/1968/1985	1998	6,6	959
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	ZH	H	104 000	2011		5,5	5 669
<b>66 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>			<b>1 581 710</b>			<b>5,5</b>	<b>87 143</b>
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	NW	GH	24 350	1905/1916/1929/ 1943/1954/1974		3,4	829
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	W	GH	58 670	1962		4,8	2 803
<b>2 Entwicklungsliegenschaften</b>			<b>83 020</b>			<b>4,4</b>	<b>3 632</b>

<sup>1</sup> NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.  
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 15 bis 16 aufgeführt.

<sup>2</sup> BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag per 31.12.2023 in % vom Marktwert.

<sup>4</sup> Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in % <sup>5</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in % <sup>6</sup>	Anteil Verkauf in % <sup>6</sup>	Anteil Gewerbe in % <sup>6</sup>	Anteil Wohnungen in % <sup>6</sup>	Übrige Nutzungen in % <sup>6</sup>	Leerfläche in % <sup>6</sup>	Eigentum <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	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)
6,5	5 209	53,7	0,0	5,1	0,0	41,2	7,1	AE	Nov 2009	1 840	Ja (unbedeutend)
0,0	1 756	41,2	21,4	0,0	0,0	37,4	0,0	AE	Nov 2009	609	Ja (unbedeutend)
0,0	2 173	38,0	7,6	0,0	0,0	54,4	0,0	AE	Nov 2009	1 033	Ja (unbedeutend)
0,0	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	2 750	Ja (unbedeutend)
0,0	2 559	48,1	9,5	0,0	20,9	21,5	0,0	AE	Nov 2009	1 096	Ja (unbedeutend)
25,5	9 896	52,2	13,9	0,0	0,0	33,9	38,2	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	2 083	80,7	0,0	0,0	0,0	19,3	0,0	AE	Dez 2021	307	Nein
9,1	2 339	61,5	14,5	0,0	0,0	24,0	11,2	AE	Jan 2021	861	Nein
1,0	4 351	95,3	0,0	0,0	0,0	4,7	1,7	AE	Feb 2004	1 315	Nein
								STWE			
16,9	4 129	79,4	0,0	0,0	9,0	11,6	8,8	(867/1000)	Feb 2004	1 713	Nein
19,7	3 426	6,2	0,0	83,5	0,0	10,3	7,1	AE	Feb 2004	1 372	Nein
0,0	1 462	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Dez 2021	1 462	Nein
52,3	2 724	36,0	0,0	31,5	0,0	32,5	53,1	AE	Dez 2021	2 837	Nein
0,2	11 142	53,9	1,0	22,6	0,0	22,5	0,0	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
1,4	4 984	71,3	0,0	3,9	0,0	24,8	4,5	AE	Jan 2021	1 084	Nein
6,5	2 570	57,2	0,0	12,1	10,2	20,5	12,6	AE	Okt 1998	869	Nein
4,3	16 588	70,7	0,0	13,6	0,0	15,7	2,7	AE	Feb 2014	6 823	Nein
0,4	6 005	76,9	9,5	4,7	1,3	7,6	0,0	AE	Nov 1999	1 894	Ja (Tankstelle)
13,7	4 116	88,9	0,0	3,3	0,0	7,8	11,7	AE	März 2020	1 684	Nein
1,2	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	0,3	AE	März 2002	2 651	Nein
								STWE			
0,0	21 254	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	(546/1000)	Mai 2008	5 808	Nein
<b>5,5</b>	<b>350 030</b>	<b>42,7</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4</b>	<b>6,6</b>	<b>29,7</b>	<b>6,9</b>			<b>199 232</b>	
									Juni 2001/ Okt 2006		
2,9	24 267	0,0	0,0	87,9	0,0	12,1	58,6	AE	Okt 2006	14 893	Ja (unbedeutend)
1,3	21 416	63,3	10,5	0,4	0,0	25,8	0,6	AE	Mai 2010	n/a <sup>8</sup>	Ja (unbedeutend)
<b>1,6</b>	<b>45 683</b>	<b>29,7</b>	<b>4,9</b>	<b>46,9</b>	<b>0,0</b>	<b>18,5</b>	<b>31,4</b>			<b>14 893</b>	

<sup>5</sup> Leerstand per 31.12.2023 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>6</sup> Angaben per 31.12.2023 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>7</sup> AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

<sup>8</sup> Entwicklung auf der im Anlagebestand enthaltenen Grundstücksfläche von Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon).

## Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschreibung <sup>2</sup>	Marktwert in CHF	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % <sup>3</sup>	Soll-Mietertrag in CHF
Aarau, Aeschbachweg 2	NW	WH/GH	28 850	2018		4,6	1 330
Aarau, Aeschbachweg 6/8	NW	WH/GH	21 240	2018		4,9	1 042
Aarau, Aeschbachweg 12	NW	WH/GH	27 180	2018		3,7	1 018
Aarau, Buchserstrasse 9/11	NW	WH/GH	23 880	2018		3,8	916
Aarau, Buchserstrasse 15	NW	WH/GH	15 940	2018		4,1	655
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	ZH	WH	34 590	2013		3,6	1 254
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	ZH	WH	60 750	1974 – 1975	2017	3,1	1 877
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	NW	WH	25 600	1973/1980	2007	4,0	1 019
Carouge, Rue de la Fontenette 13	W	WH	9 710	1973	2018	3,8	372
Genf, Boulevard de la Cluse 18	W	WH	9 310	1951		1,9	180
Genf, Rue Chandieu 5	W	WH	15 350	1976	2005	3,6	558
Genf, Rue de la Canonnière 11	W	WH	13 080	1951	2022	3,3	431
Genf, Rue de la Ferme 6	W	WH	9 790	1900	2022	3,4	330
Genf, Rue de la Poterie 34	W	WH	4 880	1895	2021	4,2	207
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	W	WH	6 180	1900	2022	4,0	248
Genf, Rue de Malatrex 30	W	WH	10 420	1951	2012	4,8	499
Genf, Rue de Vermont 9	W	WH	9 920	1969	2014	4,3	429
Genf, Rue des Confessions 9	W	WH	11 170	1923	2022	3,2	355
Genf, Rue des Cordiers 5	W	WH	23 390	1965	2008	3,9	909
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	W	WH/GH	16 130	1910	2022	3,5	559
Genf, Rue des Photographes 12	W	WH	5 570	1905	2013	4,0	220
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	W	WH	4 660	1950	2022	4,3	200
Genf, Rue du 31 Décembre 35	W	WH	8 760	1956	2014	4,4	382
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	W	WH	7 740	1915	2022	3,7	285
Genf, Rue Schaub 3	W	WH	11 410	1960	2010	4,0	454
Genf, Rue Zurlinden 6	W	WH	13 450	1985	2012	4,1	557
Kriens, Am Mattenhof 6	Z	WH/GH	16 080	2019		4,3	686
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W	WH/GH	27 520	1895/1906/1907	2004	3,0	813
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	W	WH	46 900	1925/1926	2020	3,0	1 420
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	W	WH	73 190	2011		3,5	2 588
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	W	WH	6 330	1910/1963		3,5	219
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	W	WH	92 560	2015		3,2	2 929
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	ZH	WH	14 240	1963		3,5	494
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	W	WH	40 440	1964	2023	4,4	1 786
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	ZH	WH	35 110	2008		3,2	1 134
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	ZH	WH	71 490	2015		3,4	2 444
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	NW	WH	35 860	1972	2017	4,0	1 430
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	ZH	WH	31 510	1950/1972 – 73	1990	2,9	905
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonstrasse 22, 24	ZH	WH <sup>7</sup>	105 250	1964 – 68/ 1991/1997	2017	3,7	3 867
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84;							
Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	ZH	WH <sup>8</sup>	28 970	1983/1984	2008	3,9	1 116
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	ZH	WH	49 310	2015/2016		3,2	1 559
Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)	ZH	WH/GH	141 880	2023		3,3	4 636
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	ZH	WH/GH	190 940	2018		2,9	5 471
Zürich, Letzigraben 134 – 136	ZH	WH	82 120	2016		2,9	2 357
Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten)	ZH	WH	63 610	1992	2023	3,2	2 012
<b>45 Anlageobjekte Wohnliegenschaften</b>			<b>1 582 260</b>			<b>3,4</b>	<b>54 151,0</b>

<sup>1</sup> NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.  
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 15 bis 16 aufgeführt.

<sup>2</sup> GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag per 31.12.2023 in % vom Marktwert.

Leerstand in % <sup>4</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	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 % <sup>5</sup>	Leerfläche in % <sup>5</sup>	Eigentum <sup>6</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
2,2	4090	0	28	21	0	0	49	0,6	0,0	AE	Okt 2006	4056	Nein
0,5	5655	0	0	16	10	0	26	10,8	0,8	AE	Okt 2006	3813	Nein
0,3	3798	0	18	21	1	0	40	5,7	0,7	AE	Okt 2006	2110	Nein
0,0	3523	3	9	12	3	3	30	1,2	0,0	AE	Okt 2006	2027	Nein
3,0	2665	0	12	8	2	0	22	11,3	7,5	AE	Okt 2006	1636	Nein
0,4	4706	0	1	15	26	0	42	0,8	0,0	AE	Aug 2011	5173	Nein
										STWE			
2,1	6922	0	21	47	21	0	89	0,5	1,4	(966/1000)	Aug 2018	17342	Nein
5,7	5233	0	8	18	28	0	54	5,9	3,3	AE	Okt 2007	11131	Nein
0,0	1342	1	7	7	3	5	23	0,0	0,0	AE	Nov 2015	230	Nein
0,0	1012	0	14	5	2	0	21	0,0	0,0	AE	Nov 2015	228	Nein
1,4	1946	0	0	12	12	2	26	0,0	0,0	AE	Nov 2015	315	Nein
0,0	1316	1	14	12	1	0	28	0,0	0,0	AE	Nov 2015	248	Nein
0,0	929	4	17	4	0	0	25	2,9	0,0	AE	Nov 2015	272	Nein
7,5	715	2	7	4	2	0	15	0,0	5,7	AE	Nov 2015	242	Nein
0,0	1162	1	0	7	4	0	12	0,0	0,0	AE	Nov 2015	492	Nein
0,0	1314	20	10	0	0	0	30	0,0	0,0	AE	Nov 2015	241	Nein
3,1	1177	10	0	0	6	4	20	0,0	0,0	AE	Nov 2015	426	Nein
0,0	1595	0	4	15	6	0	25	1,4	0,0	AE	Nov 2015	351	Nein
0,0	2835	0	0	3	21	3	27	13,0	0,0	AE	Nov 2015	1157	Nein
0,0	2034	1	0	17	1	3	22	0,4	0,0	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	1644	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	1938	0	0	14	12	1	27	4,1	0,0	AE	Nov 2015	439	Nein
0,9	1802	0	3	4	8	0	15	18,1	0,0	AE	Nov 2015	437	Nein
										März 2005/			
0,0	2681	0	0	28	0	0	28	6,8	0,0	AE	Feb 2013	1029	Nein
8,8	5002	0	2	5	6	15	28	9,0	5,0	AE	Nov 2009	1710	Ja (unbedeutend)
0,1	7306	2	4	3	29	17	55	0,7	0,2	AE	April 2013	5246	Ja (unbedeutend)
2,4	5931	0	13	32	10	6	61	0,9	2,1	AE	Nov 2009	1995	Nein
										Nov 2009/			
0,0	1100	1	0	0	4	4	9	0,0	0,0	AE	April 2013	853	Nein
1,1	8663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,0	AE	Okt 2012	4743	Nein
12,6	2072	1	10	3	5	6	25	0,0	9,8	AE	Aug 2018	2469	Nein
2,5	6372	0	0	54	52	0	106	0,0	1,8	AE	Nov 2015	930	Nein
2,1	3607	1	13	15	10	0	39	0,4	0,0	AE	Dez 2010	3840	Nein
0,9	8716	0	16	50	30	0	96	0,0	0,0	AE	Juni 2007	10551	Nein
3,9	5520	8	30	0	46	0	84	0,5	2,4	AE	Sept 2006	14831	Nein
0,5	3742	0	20	18	15	0	53	4,1	0,0	AE	Aug 2018	4466	Nein
1,2	15179	21	46	48	61	15	191	1,2	0,0	AE	Aug 2018	32851	Nein
0,4	6035	0	0	0	18	26	44	0,3	0,0	AE	Aug 2018	9521	Nein
5,3	5632	0	8	24	15	6	53	3,7	4,4	AE	Aug 2018	6831	Nein
0,0	11944	8	54	88	0	7	157	0,0	0,0	AE	März 2015	6276	Nein
0,6	15682	28	85	75	13	0	201	0,1	0,5	AE	April 2010	8190	Nein
0,4	6975	0	33	34	5	0	72	2,2	0,0	AE	Sept 2006	5003	Ja (unbedeutend)
8,8	5964	15	30	9	5	0	59	32,8	24,0	AE	Feb 2014	4708	Nein
<b>1,7</b>	<b>189762</b>	<b>137</b>	<b>592</b>	<b>802</b>	<b>526</b>	<b>132</b>	<b>2189</b>	<b>3,3</b>	<b>1,7</b>			<b>179865</b>	

<sup>4</sup> Leerstand per 31.12.2023 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>5</sup> Angaben per 31.12.2023 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>6</sup> AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

<sup>7</sup> Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.

<sup>8</sup> Doppel- und Einfamilienhäuser.

## Angaben zu den Anlagelienschaften im Bau

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschreibung <sup>2</sup>	Marktwert in TCHF	Baujahr
Lausanne, Rue de Genève 19/21	W	GH	36 710	1893/1902
Lausen, Hauptstrasse	NW	WH	11 230	
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	ZH	GH	62 680	1974
<b>3 Anlagelienschaften im Bau</b>			<b>110 620</b>	

## Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschreibung <sup>2</sup>	Buchwert in TCHF <sup>3</sup>	Baujahr
Küsnacht, Seestrasse 59 <sup>4</sup>	ZH	GH	7 131	2006
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH <sup>5</sup>	1 917	1932
<b>2 Liegenschaften<sup>6</sup></b>			<b>9 048</b>	

<sup>1</sup> NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 15 bis 16 aufgeführt.

<sup>2</sup> GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

<sup>3</sup> AE: Alleineigentum.

<sup>4</sup> Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten bzw. ohne die unter der Rubrik Selbst genutzte Liegenschaften bilanzierten Mieterausbauten in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht (siehe Erläuterung 22).

<sup>5</sup> Anteil selbst genutzt.

<sup>6</sup> Der Soll-Mietertrag der selbst genutzten Liegenschaften beträgt im Wirtschaftsraum Zürich TCHF 1 094 und im Wirtschaftsraum Westschweiz TCHF 204.

Realisationszeitraum	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum <sup>3</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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
2023/2024	8 226	AE	Nov 1999	1 975	Nein
	<b>19 488</b>			<b>9 910</b>	

Renovationsjahr	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum <sup>3</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
	2 046	AE	Sept 2002	2 125	Nein
2011	632	AE	Nov 2009	3 343	Ja (unbedeutend)
	<b>2 678</b>			<b>5 468</b>	

## Projektbeschreibungen

### Lausanne, Rue de Genève 19/21

Projektbeschreibung	Im Lausanner Quartier du Flon wurden die beiden Gebäude der Rue de Genève 19 und 21 (auch «Les Jumeaux» genannt) umfassend erneuert und sind für Gewerbe- und Freizeitnutzung vorgesehen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung ist erfolgt. Bis Anfang 2024 erfolgen weitere mieterseitige Ausbauten.
Vermarktung	Die Vermietungsaktivitäten sind im Gange. Per Stichtag sind mehr als 77% der Flächen vermietet, für weitere 7% werden die Verträge finalisiert.

### 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. Mobimo realisiert zwei Wohnbauten mit 65 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Wohnungen sind für das altersgerechte Wohnen konzipiert und erfüllen den Standard LEA Bronze und werden im Minergie-Standard erstellt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Aushub- und Spezialtiefbauarbeiten sind abgeschlossen, der Rohbau ist gestartet. Die Fertigstellung ist im vierten Quartal 2025 vorgesehen.
Vermarktung	Der Start der Vermietungsaktivitäten ist im Jahr 2025 vorgesehen.

### Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)

Projektbeschreibung	Das bekannte Hochhaus, direkt an der Hardbrücke gelegen, wird den neuesten infrastrukturellen und sicherheitstechnischen Bedürfnissen angepasst. Das Gebäude wurde vormals von einem Einzelmietler genutzt und bietet nach Abschluss der Arbeiten die Flexibilität, mehrere Mieter geschossweise aufzunehmen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart ist erfolgt. Ab dem 3. Quartal 2024 kann mit den Mieterausbauten gestartet werden. Die Betriebsaufnahme ist auf Ende 2024 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermietungsaktivitäten wurden gestartet.

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  
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der  
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 2. Februar 2024

## 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 konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2023, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 56 bis 122) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie zur Rechnungslegung) der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) und dem schweizerischen Gesetz.



#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere 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.



**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 Prüfverfahren** Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des unabhängigen Liegenschaftsexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des unabhängigen Liegenschaftsexperten, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem unabhängigen Experten besprachen.

Weiter führten wir diesbezüglich in Zusammenarbeit mit unseren internen Sachverständigen analytische Prüfungshandlungen auf der Grundgesamtheit der Anlageliegenschaften durch und nahmen stichprobenweise eigene Bewertungen vor. Für diese Stichprobe validierten wir die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, strukturelle und spezifische Leerstandsquoten, Unterhalts- und Instandsetzungskosten).

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



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

<b>Risiko</b>	<p>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 47.7 Mio., die Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) mit CHF 272.5 Mio. als auch die daraus resultierenden Erträge und Aufwendungen mit CHF 81.6 Mio. bzw. CHF 54.4 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 zukünftigen 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 basieren im Wesentlichen auf Annahmen des zuständigen Projektleiters und des Managements bezüglich des Projektfortschritts und der Ergebnisprognose.</p>
<b>Unser Prüfverfahren</b>	<p>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.</p> <p>Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) sowie der Umsatz- und Kostenrealisation ergeben.</p>



## Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

<b>Risiko</b>	<p>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 245.8 Mio. bedeutend für die konsolidierte Bilanz der Gruppe sind. Wie unter Punkt „19. Ertragssteuern“ dargelegt, werden die latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen (Bund, Kanton und Gemeinde), für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverbindlichkeit anwendbar sein werden. Diese Methode basiert auf Annahmen insbesondere in Bezug auf die zu verwendenden Steuersätze und die beabsichtigte Haltedauer.</p>
<b>Unser Prüfverfahren</b>	<p>Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Annahmen des Managements hinsichtlich der geschätzten Haltedauer nachvollzogen und die verwendeten Gewinnsteuer- (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuersätze mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen. Des Weiteren haben wir die Berechnung der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgegewinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.</p> <p>Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften ergeben.</p>



### 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.



### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards 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 2023 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 IFRS Accounting Standards gemäss IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

## Definition des Fair Value

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

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

## Umsetzung des Fair Value

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

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

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

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

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

## Bewertungsmethode

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

Für Bewertungen von Liegenschaften im Bau kann das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Die Kosten umfassen den Rückbau einer allfällig vorhandenen Altbausubstanz, die Schaffung infrastruktureller Anforderungen, die Baukosten und Baunebenkosten sowie Kosten für die Finanzierung des Projekts. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung, unter zusätzlicher 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 2023 der insgesamt 116 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

Anlageklasse	Anzahl	Marktwert
Bestandesliegenschaften Geschäft	66	CHF 1 581 710 000
Entwicklungsliegenschaften	2	CHF 83 020 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	45	CHF 1 582 260 000
Liegenschaften im Bau	3	CHF 110 620 000
<b>Total Anlageliegenschaften</b>	<b>116</b>	<b>CHF 3 357 610 000</b>

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten: drei Milliarden dreihundertsiebenundfünfzig Millionen sechshundertzehntausend Schweizer Franken.

## Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können. Dazu gehören:

### Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zur Kosteninflation, zu Zinsänderungen und zum Konsumverhalten beitragen und somit zu einem volatileren Transaktionsmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor könnten die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

### Marktaktivität

Der Schweizer Immobilienmarkt kann grösstenteils als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Diese Faktoren haben zu einer zurückhaltenden Preisbildung in allen Sektoren geführt. Es besteht das Risiko, dass sich die anhaltende Volatilität in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten direkt auf die Preisbildung auswirken wird, da sich die Renditeerwartungen tendenziell verändern. Es gibt nach wie vor Anzeichen für grosse Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen und langwierige Transaktionsprozesse, was die Marktdynamik weiter beeinträchtigen dürfte. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

## Finanzbericht

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

### Ukraine

Der Krieg in der Ukraine dauert an und seine langfristigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Derzeit herrschen an bestimmten Standorten in Europa, als direkte Folge des Krieges, schwierige Bedingungen auf den Investitionsmärkten.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungstichtags hin und empfehlen, die Bewertung regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden zwei Liegenschaften veräussert:

- › Cham, Brunnmatt 4/6/8
- › Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75

Die Liegenschaften St. Gallen, Wassergasse 50/52, Zürich, Allmendstrasse 90 – 104 (Manegg) und Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten) sowie die Liegenschaft Lausanne, Rue Côtes-de-Montbenon 14 wurden von den Liegenschaften im Bau respektive Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften übertragen. Die Liegenschaft Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo Hochhaus) wurde dem Segment Liegenschaften in Bau zugeordnet (zuvor Anlageliegenschaften Geschäft).

### 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, 19. Januar 2024



**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 eigentümlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exit-Wert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und des diskontierten Residualwerts.

### Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

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

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

Anlageklasse	Inputfaktoren	Minimum	Gewichteter Durchschnitt	Maximum
Bestandesliegenschaften Geschäft	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,90%	4,69%	6,00%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,65%	3,44%	4,75%
Entwicklungliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	4,80%	4,93%	5,23%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	3,55%	3,68%	3,98%
Bestandesliegenschaften Wohnen	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,55%	3,78%	4,85%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,30%	2,53%	3,60%
Liegenschaften im Bau	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,85%	4,48%	4,90%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,60%	3,23%	3,65%
<b>Total Anlageliegenschaften</b>	<b>Diskontierungszinssatz (nominal)</b>	<b>3,55%</b>	<b>4,26%</b>	<b>6,00%</b>
	<b>Kapitalisierungszinssatz (real)</b>	<b>2,30%</b>	<b>3,01%</b>	<b>4,75%</b>

### Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 31. Dezember 2023. 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 Mietpreisdatabanken und dem Immobilien-Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung.

### Indexierung

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

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2023 unterstellt JLL ab dem Jahr 2 bis ins Exit-Jahr eine langfristige durchschnittliche Teuerung von 1,25% pro Jahr. 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.

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 Exit-Wert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes. Im Zusammenhang mit dem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes (Publikation Bundesamt für Wohnungswesen vom 1. Juni 2023 und 1. Dezember 2023) wird Mobimo zulässige Mietzinserhöhungen grösstenteils ab 1. Mai 2024 anwenden, welche in den Bewertungen per 31. Dezember 2023 berücksichtigt sind.

#### **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 Wiedervermietungszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandsrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

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

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

#### **Bewirtschaftungskosten**

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

#### **Instandsetzungskosten**

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

Die zur Ermittlung des 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 Marktzinzniveau 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	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		8 822	577
Übrige kurzfristige Forderungen – Dritte		69	490
Übrige kurzfristige Forderungen – Beteiligungen		10 908	8 135
Aktive Rechnungsabgrenzungen – Dritte		125	88
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>19 924</b>	<b>9 290</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen			
› Darlehen – Beteiligungen		1 066 382	1 116 248
Beteiligungen	2	616 044	616 044
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1 682 426</b>	<b>1 732 292</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 702 351</b>	<b>1 741 583</b>

## Finanzbericht

Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2022
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte		325	48
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihe	3	150 000	155 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Dritte		2 894	1 343
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Beteiligungen		148	95
Passive Rechnungsabgrenzungen – Dritte		5 105	4 430
Passive Rechnungsabgrenzungen – Organe		346	53
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>158 817</b>	<b>160 968</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihen	3	745 000	795 000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>745 000</b>	<b>795 000</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>903 817</b>	<b>955 968</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	4	24 690	24 690
Gesetzliche Kapitalreserve			
> Reserve aus Kapitaleinlagen		137 827	174 114
> Übrige Kapitalreserven		48 166	48 166
Gesetzliche Gewinnreserven			
> Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		2 355	2 355
Eigene Aktien		-2 471	-2 237
Bilanzgewinn			
> Gewinnvortrag		502 239	536 658
> Jahresgewinn		85 728	1 867
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>798 534</b>	<b>785 614</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 702 351</b>	<b>1 741 583</b>

# Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2023	2022
Beteiligungsertrag		80 600	4 400
Ertrag aus Kostenverrechnung – Beteiligungen		1 424	1 466
Finanzertrag – Beteiligungen		16 920	10 663
Finanzertrag – Dritte		144	181
<b>Total Erträge</b>		<b>99 088</b>	<b>16 711</b>
Personalaufwand	5	-1 159	-1 100
Verwaltungsaufwand – Dritte		-2 070	-1 912
Zinsaufwand Anleihen		-8 415	-6 889
Übriger Finanzaufwand – Dritte		-516	-4 952
Direkte Steuern		-1 200	9
<b>Total Aufwand</b>		<b>-13 360</b>	<b>-14 843</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>85 728</b>	<b>1 867</b>

# 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 IFRS Accounting Standards. Daher enthält diese Jahresrechnung weder zusätzliche Angaben noch eine Geldflussrechnung oder einen Lagebericht. Alle Beträge sind, falls nicht anders deklariert, in Tausend Schweizer Franken (TCHF) ausgewiesen. Durch Rundungen können Summen bzw. Totale aufgelisteter Einzelpositionen grösser oder kleiner als 100% sein.

## 2. Beteiligungen

Name	Sitz	Aktienkapital 2023 in TCHF	Beteiligungsquote in %	Aktienkapital 2022 in TCHF	Beteiligungsquote in %
<b>Direkt gehaltene Beteiligungen</b>					
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
Projektkontor AG	Küsnacht	500	100,0	500	100,0
ERNI Real Estate AG	Freienbach	100	100,0	100	100,0
<b>Indirekt gehaltene Beteiligungen</b>					
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

Für weiterführende Informationen zu den Konzerngesellschaften siehe auch Erläuterung 29 der Konzernrechnung.

### 3. Anleihen

#### Rechnungslegungsgrundsätze

Anleihen werden zum Nominalwert bilanziert. Bei Ausgabe anfallende Emissionskosten werden mit einem allfälligen Agio verrechnet und ein positiver Verrechnungsüberschuss wird als passive Rechnungsabgrenzung bilanziert, während ein negativer Verrechnungsüberschuss der Erfolgsrechnung belastet wird. Der passivierte Verrechnungsüberschuss wird über die Restlaufzeit der Anleihe amortisiert.

Am 16. September 2014 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 150 Mio. mit Laufzeit bis zum 16. September 2024 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,875%.

Am 20. März 2017 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 225 Mio. mit Laufzeit bis zum 20. März 2026 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,75%.

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

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

Am 25. Mai 2023 wurde eine Grüne Anleihe im Umfang von CHF 100 Mio. mit Laufzeit bis zum 25. Mai 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 2,625%.

Am 2. Oktober 2023 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 155 Mio. zurückbezahlt, die per 31. Dezember 2022 in den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten – Anleihe enthalten war.

Für weiterführende Informationen siehe auch Erläuterung 11 in der Konzernrechnung.

### 4. Eigenkapital

#### Rechnungslegungsgrundsätze

##### Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Zeitpunkt des Erwerbs zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird für die Ermittlung der abgehenden Buchwerte das FIFO-Prinzip («First-in first-out»-Prinzip) angewandt.

#### Aktienkapital und Kapitaleinlagereserven

Per 31. Dezember 2023 beträgt das Aktienkapital CHF 24,7 Mio. und setzt sich aus 7 261 701 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 3.40 zusammen.

Im Vorjahr hat Mobimo 660 154 neue Namenaktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital ausgegeben. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Wahrung des Bezugsrechtes. Das Aktienkapital hatte sich damit nominal um CHF 2,2 Mio. erhöht und betrug per 31. Dezember 2022 CHF 24,7 Mio. 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. Die Kosten der Kapitalerhöhung im Betrage von CHF 4,7 Mio. wurden im übrigen Finanzaufwand ausgewiesen.

#### Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2023 hält die Gesellschaft 10 242 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 9 324 insgesamt 6 000 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 246.65 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 5 082 Aktien abgegeben.

## 5. Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte

### Rechnungslegungsgrundsätze

Für die Ermittlung der Anzahl Aktien, die einem Verwaltungsrat als Vergütung zustehen, wird auf den durchschnittlichen Börsenkurs aller Handelstage im Monat Januar des Jahres, in welchem die Zuteilung erfolgt, 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 932 Aktien im Wert von CHF 0,222 Mio. abgegeben. Im Vorjahr wurden dem Verwaltungsrat 699 Aktien im Wert von CHF 0,206 Mio. abgegeben.

Für weiterführende Informationen siehe auch Erläuterung 18 in der Konzernrechnung.

## 6. Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehender Personen

Per 31. Dezember 2023 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive ihnen nahestehender Personen:

Name, Funktion	Anzahl Aktien ausgegebene	Anzahl Aktien beschlossene	Total 2023	Total 2022
<b>VR</b>	<b>4 240</b>	<b>920</b>	<b>5 160</b>	<b>3 308</b>
Peter Schaub, Präsident VR	1 002	177	1 179	756
Daniel Crausaz, VR	1 449	91	1 540	1 352
Brian Fischer, VR	518	158	676	368
Bernadette Koch, VR	468	140	608	337
Martha Scheiber, VR	376	107	483	260
Sabrina Contratto, VR	351	107	458	235
Stéphane Maye, VR	76	140	216	0
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>10 821</b>	<b>3 150</b>	<b>13 971</b>	<b>10 823</b>
Daniel Ducrey, CEO	3 462	895	4 357	3 452
Jörg Brunner, CFO	0	493	493	0
Gerhard Demmelmaier, Leiter Portfolio und Transaktionen	1 176	463	1 639	1 170
Christoph Egli, Leiter Bewirtschaftung	1 354	403	1 757	1 383
Vinzenz Manser, Leiter Realisierung	2 817	433	3 250	2 812
Marco Tondel, Leiter Entwicklung	2 012	463	2 475	2 006

Die beschlossene Anzahl Aktien aus der Erfolgsbeteiligung der Geschäftsleitung basiert auf der Annahme, dass eine Quote von 50% gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

## 7. Vollzeitstellen

Die Mobimo Holding AG hat als Holdinggesellschaft keine Angestellten.

## 8. 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 0,9 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.

## 9. 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 26. März 2024 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	2023	2022
Gewinnvortrag	502 239	536 658
Jahresgewinn	85 728	1 867
<b>Bilanzgewinn 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)</b>	<b>587 967</b>	<b>538 526</b>
Dividende	-36 309	-36 287
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>551 658</b>	<b>502 239</b>

## Verwendung Reserve aus Kapitaleinlagen

TCHF	2023	2022
<b>Reserve aus Kapitaleinlagen 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)</b>	<b>137 827</b>	<b>174 114</b>
Ausschüttung	-36 309	-36 287
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>101 519</b>	<b>137 827</b>

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 den Reserven aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.



Ernst & Young AG  
Bahnhofstrasse 7  
Postfach  
CH-6002 Luzern

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

An die Generalversammlung der  
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 2. Februar 2024

## 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 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 133 bis 139) 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 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	2023	2022
<b>EPRA-Kennzahlen</b>				
A	EPRA-Gewinn	TCHF	76 538	71 855
	EPRA-Gewinn je Aktie	CHF	10.55	10.10
B	EPRA NRV	TCHF	2 189 667	2 210 343
	EPRA NRV je Aktie	CHF	301.96	304.78
	EPRA NTA	TCHF	2 032 319	2 062 507
	EPRA NTA je Aktie	CHF	280.26	284.39
	EPRA NDV	TCHF	1 896 313	1 998 999
	EPRA NDV je Aktie	CHF	261.51	275.63
C	EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,5%	3,4%
	EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,6%	3,5%
D	EPRA-Leerstandsquote	%	4,1%	4,3%
E	EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten)	%	22,0%	22,7%
	EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	%	20,3%	20,5%
F	EPRA-LTV-Kennzahl	%	42,3%	42,3%

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie		Einheit	2023	2022
<b>Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung</b>		<b>TCHF</b>	<b>46 637</b>	<b>135 308</b>
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	50 020	-44 336
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	-1 750	-4 037
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	-17 211	-31 787
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	4 776	8 075
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	-66	-36
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	-5 868	8 668
(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
<b>EPRA-Gewinn</b>		<b>TCHF</b>	<b>76 538</b>	<b>71 855</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			7 255 441	7 112 482
<b>EPRA-Gewinn je Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>10.55</b>	<b>10.10</b>

Allgemein beinhaltet die Position (iii) auch die Elimination von Aufwendungen, die nicht durch das EPRA-Portfolio verursacht werden. Dabei werden Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen der Entwicklungs-, Einkaufs- und Vermarktungsaktivitäten sowie auch die Zinsen des Promotionsbestandes in Abzug gebracht. Ebenfalls wird der Erfolg für FM-Dritteleistungen ausgeklammert.

Im Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung und im EPRA-Gewinn sind Sondererträge von CHF 3,2 Mio. erfasst (mehrheitlich variable Mieten). Der EPRA-Gewinn je Aktie hätte ohne diese Effekte CHF 10.11 betragen.

Im Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung des Vorjahres und im EPRA-Gewinn des Vorjahres wurden in der Position (iv) 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 im Vorjahr in der Position (viii) die wegen der Steuersatzreduktion im Kanton Aargau 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.

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

## Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

<b>B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen</b>		<b>Einheit</b>	<b>EPRA NRV 31.12.2023</b>	<b>EPRA NTA 31.12.2023</b>	<b>EPRA NDV 31.12.2023</b>
<b>Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 867 853</b>	<b>1 867 853</b>	<b>1 867 853</b>
<b>Zuzüglich/abzüglich</b>					
i)	Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 867 853</b>	<b>1 867 853</b>	<b>1 867 853</b>
<b>Zuzüglich</b>					
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) <sup>1</sup>	TCHF	14 792	14 792	14 792
iii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften <sup>2</sup>	TCHF	10 186	10 186	10 186
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 892 831</b>	<b>1 892 831</b>	<b>1 892 831</b>
<b>Abzüglich</b>					
v)	Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	245 819	122 910	
vi)	Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	4 953	4 953	
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		-11 406	
<b>Zuzüglich</b>					
ix)	Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			3 482
x)	Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi)	Handänderungssteuer	TCHF	46 064	23 032	
<b>NAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>2 189 667</b>	<b>2 032 319</b>	<b>1 896 313</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			7 251 459	7 251 459	7 251 459
<b>NAV je Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>301.96</b>	<b>280.26</b>	<b>261.51</b>

<sup>1</sup> Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.

<sup>2</sup> Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

<b>B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen</b>	<b>Einheit</b>	<b>EPRA NRV 31.12.2022</b>	<b>EPRA NTA 31.12.2022</b>	<b>EPRA NDV 31.12.2022</b>
<b>Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 904 770</b>	<b>1 904 770</b>	<b>1 904 770</b>
<b>Zuzüglich/abzüglich</b>				
i) Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 904 770</b>	<b>1 904 770</b>	<b>1 904 770</b>
<b>Zuzüglich</b>				
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) <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	TCHF	10 081	10 081	10 081
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 929 559</b>	<b>1 929 559</b>	<b>1 929 559</b>
<b>Abzüglich</b>				
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	
<b>Zuzüglich</b>				
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	
<b>NAV</b>	<b>TCHF</b>	<b>2 210 343</b>	<b>2 062 507</b>	<b>1 998 999</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		7 252 377	7 252 377	7 252 377
<b>NAV je Aktie</b>	<b>CHF</b>	<b>304.78</b>	<b>284.39</b>	<b>275.63</b>

<sup>1</sup> Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.

<sup>2</sup> Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.  
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

<b>C EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>Einheit</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	3 357 610	3 406 750
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	0	0
Promotionen	TCHF	264 595	283 859
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-375 014	-502 219
<b>Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>3 247 190</b>	<b>3 188 390</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
<b>Angepasster Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften (B)</b>	<b>TCHF</b>	<b>3 247 190</b>	<b>3 188 390</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	140 017	132 812
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-24 879	-23 649
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag (A)</b>	<b>TCHF</b>	<b>115 137</b>	<b>109 163</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen <sup>1</sup>	TCHF	1 247	3 138
<b>«Topped-up»-Netto-Mietertrag (C)</b>	<b>TCHF</b>	<b>116 385</b>	<b>112 301</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)</b>	<b>%</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>
<b>EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)</b>	<b>%</b>	<b>3,6</b>	<b>3,5</b>
<b>D EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>Einheit</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	5 730	5 829
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	141 294	136 534
<b>EPRA-Leerstandsquote<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,3%</b>

<sup>1</sup> Die derzeitigen Mietvergünstigungen beinhalten im Wesentlichen Staffelmieten.

<sup>2</sup> Die Reduktion der Leerstandsquote ist hauptsächlich auf Vermietungserfolge im Geschäftsbereich zurückzuführen.

E EPRA-Kostenkennzahlen		Einheit	2023	2022
<b>EPRA-Kosten</b>				
<b>Zuzüglich</b>				
(i)	Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS-Erfolgsrechnung			
	Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	TCHF	19 186	19 035
	Abzüglich direkter Aufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-2 220	-2 003
	Personalaufwand	TCHF	28 895	30 322
	Abzüglich Personalaufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-18 916	-20 184
	Betriebs- und Verwaltungsaufwand	TCHF	10 598	10 818
	Abzüglich Betriebs- und Verwaltungsaufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-8 343	-8 526
(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
<b>Abzüglich</b>				
(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
<b>EPRA-Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A)</b>		<b>TCHF</b>	<b>29 200</b>	<b>29 463</b>
(ix)	Direkte Leerstandskosten	TCHF	2 283	2 879
<b>EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>		<b>TCHF</b>	<b>26 917</b>	<b>26 584</b>
<b>EPRA-Mieteinnahmen</b>				
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete		TCHF	132 785	129 740
<b>Bruttomieteinnahmen (C)</b>		<b>TCHF</b>	<b>132 785</b>	<b>129 740</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A/C)</b>		<b>%</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,7%</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)</b>		<b>%</b>	<b>20,3%</b>	<b>20,5%</b>

Es wurden Eigenleistungen im Umfang von CHF 3,4 Mio. (Vorjahr CHF 2,4 Mio.) auf den Anlageliegenschaften aktiviert, die nicht aus den obigen Kostenkennzahlen herausgerechnet wurden. Mobimo aktiviert neben Entwicklungs- und Baukosten operative Aufwendungen (u.a. Aufwendungen für Anwälte, Projektmanagement oder Personal) bzw. Bauzinsen, wenn diese Aufwendungen direkt dem Entwicklungs- oder Bauprojekt zugewiesen werden können.

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

## Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

F EPRA-LTV-Kennzahl	Einheit	2023 Gemäss IFRS	Anteil an Joint Ventures	Anteil an materiellen assoziierten Unternehmen	Nicht beherr- schende Anteile	2023 Total
<b>Zuzüglich</b>						
Kredite von Finanzinstituten	CHF Mio.	713	n/a	n/a	n/a	713
Handelspapiere	CHF Mio.	0				0
Hybride Wertpapiere (inklusive Wandelanlei- hen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Anleihen	CHF Mio.	894	n/a	n/a	n/a	894
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
<b>Abzüglich</b>						
Flüssige Mittel	CHF Mio.	-39	n/a	n/a	n/a	-39
<b>Nettofinanzschulden (a)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>1 568</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 568</b>
Selbst genutzte Liegenschaften	CHF Mio.	24	n/a	n/a	n/a	24
Anlageobjekte zum beizulegenden Zeitwert	CHF Mio.	3 164	n/a	n/a	n/a	3 164
Promotionen	CHF Mio.	278	n/a	n/a	n/a	278
Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	194	n/a	n/a	n/a	194
Immaterielle Anlagen	CHF Mio.	11	n/a	n/a	n/a	11
Nettoforderungen	CHF Mio.	37	n/a	n/a	n/a	37
Finanzanlagen	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>3 708</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>3 708</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>%</b>	<b>42,3</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>42,3</b>
<b>Überleitung der Nettoforderungen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF Mio.	4	n/a	n/a	n/a	4
Sonstige Forderungen	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	CHF Mio.	-13	n/a	n/a	n/a	-13
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF Mio.	-3	n/a	n/a	n/a	-3
Vertragsvermögenswerte	CHF Mio.	48	n/a	n/a	n/a	48
Vertragsverbindlichkeiten	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
<b>Nettoforderungen</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>37</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>37</b>

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.  
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

F EPRA-LTV-Kennzahl	Einheit	2022 Gemäss IFRS	Anteil an Joint Ventures	Anteil an materiellen assoziierten Unternehmen	Nicht beherr- schende Anteile	2022 Total
<b>Zuzüglich</b>						
Kredite von Finanzinstituten	CHF Mio.	661	n/a	n/a	n/a	661
Handelspapiere	CHF Mio.	0				0
Hybride Wertpapiere (inklusive Wandelanlei- hen, 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
<b>Abzüglich</b>						
Flüssige Mittel	CHF Mio.	-25	n/a	n/a	n/a	-25
<b>Nettofinanzschulden (a)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>1 585</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 585</b>
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
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>3 743</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>3 743</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>%</b>	<b>42,3</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>42,3</b>
<b>Überleitung der Nettoforderungen</b>						
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 Leis- tungen	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
<b>Nettoforderungen</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>9</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>9</b>

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.  
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

# EPRA-Core-Empfehlungen

## Rechnungslegungsgrundsätze

Mobimo klassifiziert die Anlageliegenschaften als Renditeliegenschaften im Sinne von IAS 40 und bewertet diese zu den Fair Values.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften zum Zeitpunkt der Erstfassung erfolgt zu den Anschaffungskosten inklusive direkt zu-rechenbarer Transaktionskosten. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Anlageliegenschaften zu den Fair Values bewertet. Die Fair Values werden halbjährlich durch einen unabhängigen 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 128 bis 132).

Mobimo stellt dabei im Rahmen des Schätzungsprozesses sicher, dass der externe Schätzungsexperte Zugang zu allen relevanten Liegenschaftsinformationen wie beispielsweise Mietverträgen, Leerständen, Betriebskosten und Investitionen erhält. Ein qualifiziertes Mobimo-Team stellt einerseits die Informationsqualität sicher und

führt andererseits systematische Abweichungsanalysen der Bewertungsergebnisse durch. Dabei werden stichprobenartig die in den Bewertungen verwendeten Inputfaktoren geprüft und Abweichungen gegenüber früheren Bewertungsergebnissen in der Diskussion mit dem externen Bewerter verifiziert. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse in der Geschäftsleitung diskutiert und dem Verwaltungsrat vorgelegt.

## Detailangaben zum Immobilienportfolio

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

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

Die erforderlichen Detailangaben zum Immobilienportfolio befinden sich auf den Seiten 110 bis 122.

Investitionen (CapEx)	Einheit	2023	2022
Käufe	TCHF	0	5 100
Entwicklungen	TCHF	32 895	57 132
Anlageliegenschaften	TCHF	11 449	19 326
Aktivierung von Bauzinsen	TCHF	362	504
<b>Total Investitionen (CapEx)</b>	<b>TCHF</b>	<b>44 707</b>	<b>82 062</b>
Umrechnung von abgrenzungsbasierter auf Cash-basierte Basis	TCHF	1 426	5 440
<b>Total Investitionen (CapEx) auf Cash-basierter Basis</b>	<b>TCHF</b>	<b>46 133</b>	<b>87 503</b>

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

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

Like-for-like-Wachstum 2023	Einheit	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total für Like-for- like-Wachstum	Nicht berücksichtigt	Total
Erfolg aus vermieteten Liegenschaften	TCHF	70 957	40 945	111 902	11 731	123 634
Verkehrswert Like-for-like Liegenschaften	TCHF	1 544 330	1 360 640	2 904 970		2 904 970
Total Verkehrswert	TCHF	1 581 710	1 582 260	3 163 970	193 640	3 357 610
Prozentualer Anteil Verkehrswert	%	97,6	86,0	91,8		86,5
Absolutes Like-for-like-Wachstum	TCHF	2 656	1 393	4 049		
Prozentuales Like-for-like-Wachstum	%	3,9	3,5	3,8		

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 Like-for-like Liegenschaften	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 nach Regionen	Einheit	31.12.2023	31.12.2022
Zürich	%	4,6	1,4
Westschweiz	%	3,2	2,2
Nordwestschweiz	%	5,6	5,8
Zentralschweiz	%	9,4	0,5
Ostschweiz	%	-12,3	-21,2
Bern	%	-6,5	n/a

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 Mieterfolge innerhalb eines Jahres entwickelt haben. Umklassierte Liegenschaften, Entwicklungsliegenschaften oder Liegenschaften im Bau werden nicht berücksichtigt.

Im Vergleich zum Vorjahr basiert die Kalkulation des Like-for-like-Wachstums im aktuellen Geschäftsjahr erstmalig auf dem Mieterfolg (Nettomietwachstum). Es vergleicht das Wachstum der Nettomieteinnahmen des Portfolios, das während beider beschriebenen Zeiträume durchgehend im Bestand war. Die Region Bern wird erstmalig ausgewertet. Im ausgewiesenen Mieterfolgswachstum von 3.8% sind Sondereffekte von CHF 1.8 Mio. (vor allem in Zürich) enthalten. Abzüglich dieser Sondereffekte würde sich ein Like-for-Like-Mieterfolgswachstum von 2.1% ergeben.

In den Vorjahren wurde das ausgewiesene Mietertragswachstum anhand der zu beiden Bilanzstichtagen bestehenden Mietverhältnissen respektive Mieterträgen ausgewertet.

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.



Ernst & Young AG  
Bahnhofstrasse 7  
Postfach  
CH-6002 Luzern

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

An die Geschäftsleitung der  
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 2. Februar 2024

## Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting

Wir wurden von Mobimo Holding AG beauftragt, das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 142 bis 151) der Mobimo Holding AG für die Periode endend am 31. Dezember 2023 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 Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten fest.

Ernst & Young AG wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

### **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.

Ein Assurance-Auftrag nach ISAE 3000 zur Erlangung hinreichender Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise über die Beträge und Offenlegungen für das EPRA-Reporting zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im EPRA-Reporting als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigten wir das für die Aufstellung des EPRA-Reporting relevante interne Kontrollsystem der Gesellschaft.

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 2023 oder weiteren internen Datenquellen.

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 2023 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	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung in %
<b>Ertragslage</b>							
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	106,7	105,1	112,5	120,0	125,7	4,7
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,0	36,8	58,5	42,4	27,2	-36,0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	6,4	1,6	0,0	4,0	1,7	-56,7
EBIT	CHF Mio.	134,0	145,8	194,7	181,5	77,0	-57,6
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	82,5	111,5	141,3	137,2	127,0	-7,4
Steueraufwand	CHF Mio.	-5,1	-21,6	-32,0	-31,6	-12,9	-59,0
Gewinn	CHF Mio.	103,1	96,6	139,4	135,3	46,6	-65,5
Gewinn den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar	CHF Mio.	103,2	96,6	139,4	135,3	46,6	-65,5
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	61,7	69,7	96,3	102,3	90,0	-12,1
<b>Finanz- und Vermögenslage</b>							
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 093,8	3 150,1	3 350,8	3 456,0	3 417,1	-1,1
Umlaufvermögen	CHF Mio.	369,5	469,8	419,6	399,4	400,1	0,2
Eigenkapital am 31.12.	CHF Mio.	1 532,3	1 564,8	1 654,0	1 904,8	1 867,9	-1,9
Eigenkapitalquote	%	44,2	43,2	43,9	49,4	48,9	-1,0
Fremdkapital	CHF Mio.	1 931,1	2 055,1	2 116,4	1 950,7	1 949,3	-0,1
> kurzfristig	CHF Mio.	270,7	395,5	537,8	400,0	361,6	-9,6
> langfristig	CHF Mio.	1 660,4	1 659,5	1 578,6	1 550,7	1 587,7	2,4
<b>Kennzahlen zur Aktie</b>							
Gewinn je Aktie <sup>1</sup>	CHF	15,45	14,47	20,88	19,02	6,43	-66,2
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung <sup>1</sup>	CHF	9,24	10,43	14,43	14,39	12,40	-13,8
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	232,26	237,31	250,74	262,64	257,58	-1,9
Ausschüttungsrendite	%	3,5	3,5	3,3	4,2	3,8	-9,6
Ausschüttungsquote	%	63,9	68,3	47,3	53,7	155,7	189,9
Jahresendkurs <sup>2</sup>	CHF	288,50	286,00	305,50	236,00	261,00	10,6
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	11 256	12 098	8 932	9 913	7 439	-25,0
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	1 903,3	1 885,9	2 015,2	1 711,6	1 892,6	10,6
Börsenkurs – Höchst	CHF	291,50	319,00	336,50	320,50	263,00	-17,9
Börsenkurs – Tiefst	CHF	234,00	234,50	275,00	199,00	227,50	14,3
<b>Kennzahlen zum Portfolio</b>							
Gesamtportfolio <sup>3</sup>	CHF Mio.	3 297,7	3 353,2	3 599,1	3 700,2	3 631,3	-1,9
> Anlageobjekte <sup>3</sup>	CHF Mio.	2 600,1	2 844,6	3 120,8	3 112,6	3 173,0	1,9
> Entwicklungsobjekte <sup>4</sup>	CHF Mio.	697,6	508,6	478,3	587,6	458,2	-22,0
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	4,5	4,4	4,5	2,3
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,7	3,5	3,4	3,5	3,6	2,9
Leerstand Anlageobjekte	%	3,8	5,5	4,8	4,3	4,1	-4,7

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Infolge der Kapitalerhöhung wurden die historischen Kurse durch die SIX Swiss Exchange um den Effekt der in den ausgegebenen Bezugsrechten enthaltenen Bonuskomponente rückwirkend angepasst.

<sup>3</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

<sup>4</sup> Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

## 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

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

### Aktienregister

sharecomm 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

Datenerfassung und Aufbereitung Umweltkennzahlen:  
pom+, Zürich

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

Coverbild:  
Treppenhaus in der Wohnliegenschaft Talwiesenstrasse 123 («Tiergarten»), Zürich



Druckprodukt mit finanziellem  
**Klimabeitrag**  
ClimatePartner.com/53232-2401-1002





**Mobimo Holding AG**

Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
info@mobimo.ch  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)