

Geschäftsbericht 2020

Ausgewählte Kennzahlen 2020

Mobimo blickt auf ein herausforderndes, aber doch erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Der Gesamtwert des Portfolios beträgt per Ende 2020 knapp CHF 3,4 Mrd. Die Stagnation im Mietgeschäft ist auf die Unterstützung der von der Coronakrise betroffenen Geschäftsmieter zurückzuführen. Auch der im Vergleich zum Vorjahr tiefere Neubewertungserfolg ist mehrheitlich coronabedingt.

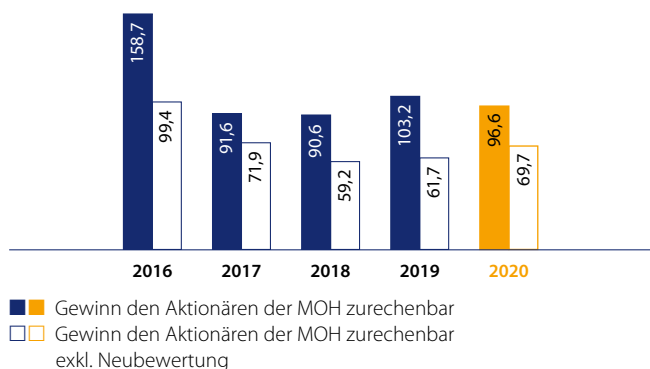
Gewinn

CHF Mio.
2019: 103,1

96,6

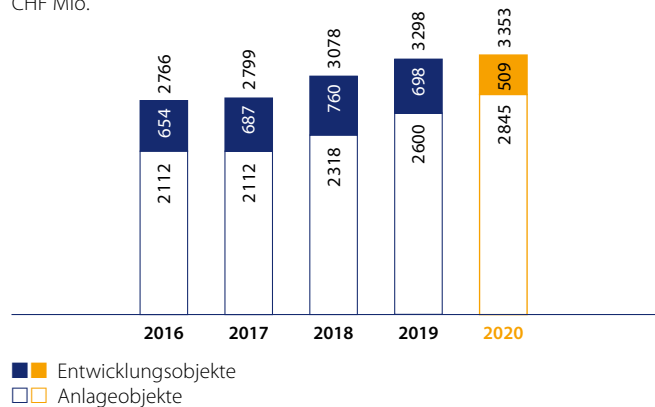
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



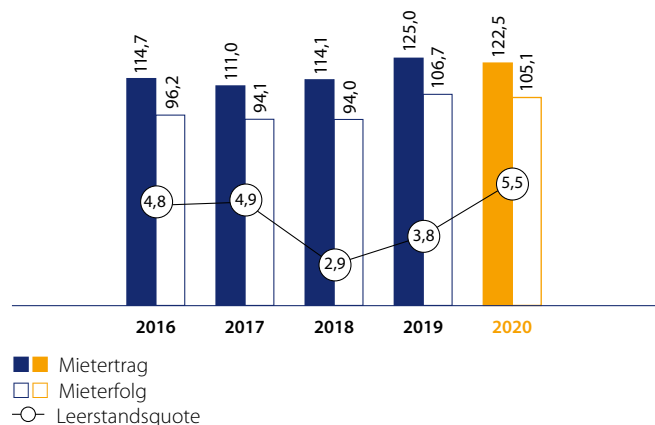
Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



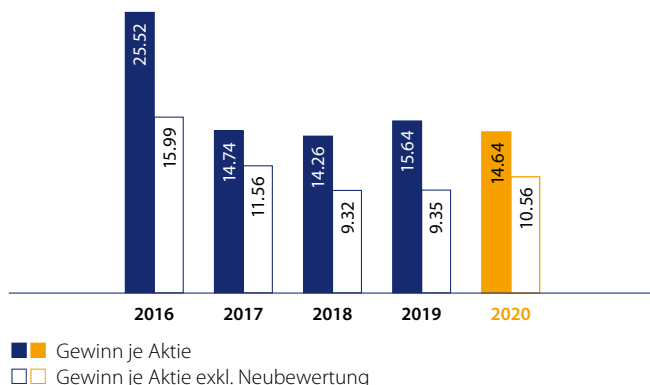
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



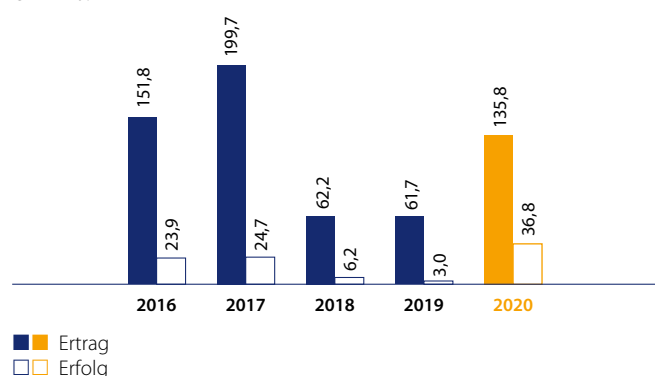
Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenchaften)

CHF Mio.



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

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

Nicht finanzielle Kennzahlen

Mobimo bezieht auch nicht finanzielle Informationen in die Beurteilung ihrer Leistung ein. Ratings wie GRESB oder CDP stellen dem Anlageportfolio erneut ein gutes Zeugnis aus. Mit der Wahl einer zweiten Frau in den Verwaltungsrat konnte das Geschlechterverhältnis im Gremium verbessert werden.

Energieintensität
kWh/m²
2019: 152

108

Emissionsintensität
kg CO₂eq/m²
2019: 25

16

Anteil erneuerbare Energie Strom
% (Bezugsgrösse kWh)

93

Investitionen in Sanierungen
CHF Mio.
Ø 2018 – 2020

~40

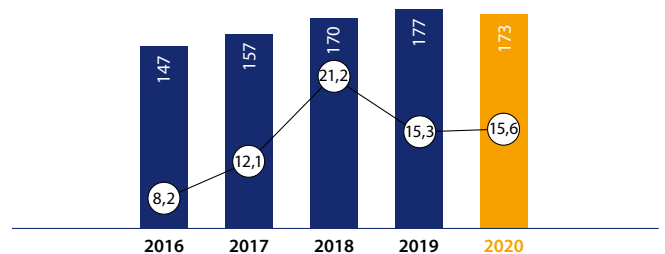
Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)
%
2019: 52

54

Anteil Frauen im Verwaltungsrat
%
2019: 14

33

Mitarbeitende und Fluktuation
nach Köpfen/%



Dauer Kundenbeziehungen mit den fünf grössten Mietern
Ø in Jahren

11,4

- 👁 Weitere Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung ab der Seite 20.
- 👁 Zur Energie- und Emissionsintensität insbesondere auf der Seite 21.

Ratings und Zertifizierungen



GRESB: Green Star

Das Portfolio von Mobimo ist mit 71 Punkten wiederum als Green Star (bester Quadrant) bewertet worden. Aufgrund einer Anpassung der Bewertungsmethode ist der Vorjahresvergleich (78 Punkte) nicht aussagekräftig.



CDP: Score B, Sector Leader

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



EPRA sBPR: Gold Award

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



DGNB: Gold-Zertifikat

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



2000-Watt-Areal: AGGLOlac

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



Employers We Trust

Mit dem Label wird Mobimo eine hohe Wertschätzung ihren Mitarbeitenden gegenüber attestiert. Die ausgezeichneten Unternehmen differenzieren sich zudem durch ein Bekenntnis zu steter Weiterentwicklung.

Ergebnis	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	105,1	106,7	-1,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	36,8	3,0	1 117,4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1,6	6,4	-74,7
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	34,3	51,5	-33,5
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	145,8	134,0	8,8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	111,5	82,5	35,2
Gewinn	CHF Mio.	96,6	103,1	-6,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	96,6	103,2	-6,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	69,7	61,7	13,0
Bilanz	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 619,9	3 463,3	4,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 564,8	1 532,3	2,1
Eigenkapitalquote	%	43,2	44,2	-2,3
Eigenkapitalrendite	%	6,4	7,1	-9,9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,6	4,2	9,5
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 724,9	1 594,4	8,2
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,56	1,82	-14,3
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,0	5,3	-5,7
Net Gearing	%	101,3	101,1	0,2
Immobilienportfolio	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio ¹	CHF Mio.	3 353,2	3 297,7	1,7
Wert Anlageobjekte ¹	CHF Mio.	2 844,6	2 600,1	9,4
Wert Entwicklungsobjekte ²	CHF Mio.	508,6	697,6	-27,1
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte exkl. Covid-19-Effekt ³	%	3,5	3,7	-5,4
Leerstand Anlageobjekte	%	5,5	3,8	44,7
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,7	3,8	-2,6
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,2	3,3	-3,0
EPRA	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	49,0	60,2	-18,6
EPRA-NAV je Aktie ⁴	CHF	276.52	272.30	1,5
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	-0,0	-0,1	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	5,5	3,8	44,7
Mitarbeitende	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	159,6	161,5	-1,2
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	40,6	39,1	3,8
Umwelt	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Energieintensität	kWh/m ²	108	152	-28,9
Emissionsintensität	kg CO ₂ eq/m ²	16	25	-36,0
Aktie	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ⁵	Anzahl	6 594 117	6 597 165	0,0
Nominalwert je Aktie ⁶	CHF	13.40	23.40	-42,7
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	237.31	232.26	2,2
Gewinn je Aktie	CHF	14.64	15.64	-6,4
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	10.56	9.35	12,9
Ausschüttung je Aktie ⁶	CHF	10.00	10.00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	286.00	288.50	-0,9

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

² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

³ Bei der Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt werden die Mieterlasse Covid-19 eliminiert (siehe Seite 67). Unter Berücksichtigung der Mieterlasse Covid-19 beträgt die Nettorendite inkl. Covid-19-Effekt 3,3%.

⁴ Gemäss EPRA BPR sind ab dem Geschäftsjahr 2020 neue NAV-Kennzahlen offenzulegen (siehe EPRA-Performance-Kennzahlen ab Seite 146). Für die Vergleichbarkeit werden im Jahr 2020 nochmals die NAV-Kennzahlen EPRA NAV und EPRA NNNAV gezeigt, die ab 2021 nicht mehr offenzulegen sind.

⁵ Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 7 430 = Anzahl ausstehender Aktien 6 594 117.

⁶ Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 im Rahmen einer Nennwertrückzahlung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 30. März 2021.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen ist auf der Seite 153 ersichtlich (5-Jahres-Übersicht).

Unser Profil

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von knapp CHF 3,4 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.

Inhalt

Lagebericht

Brief an die Aktionäre	6
Strategie und Geschäftsmodell	8
Mobimo am Kapitalmarkt	10
Portfolio im Überblick	12
Geschäftsentwicklung Konzern	17
Nachhaltigkeit	20

Corporate Governance

Corporate-Governance-Bericht	25
Vergütungsbericht	46
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	52

Finanzbericht

Konzernrechnung	54
Detailangaben zum Immobilienportfolio	114
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	127
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	132
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	137
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	144
EPRA-Performance-Kennzahlen	146
5-Jahres-Übersicht	153

Webguide

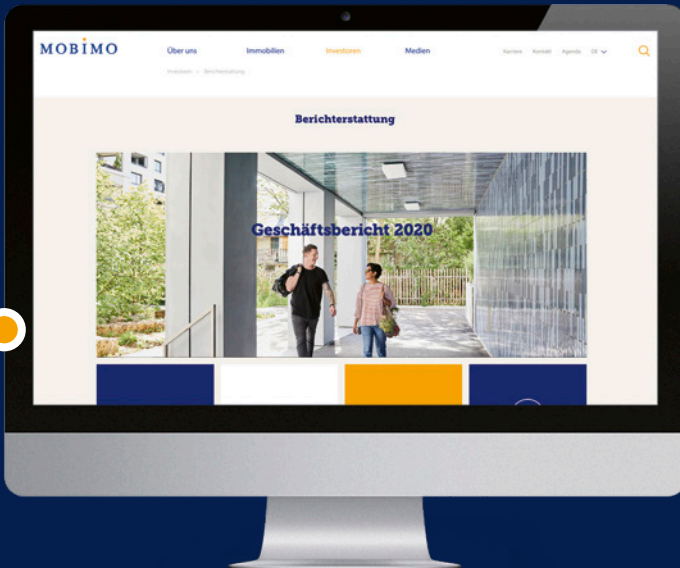
Online-Jahresabschluss

Führungsstruktur

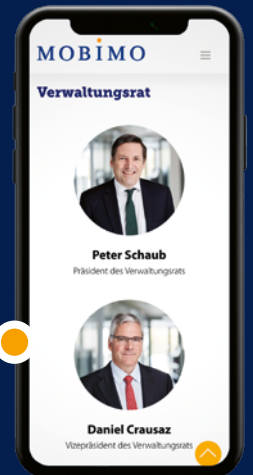
Portfolio

Risikobericht

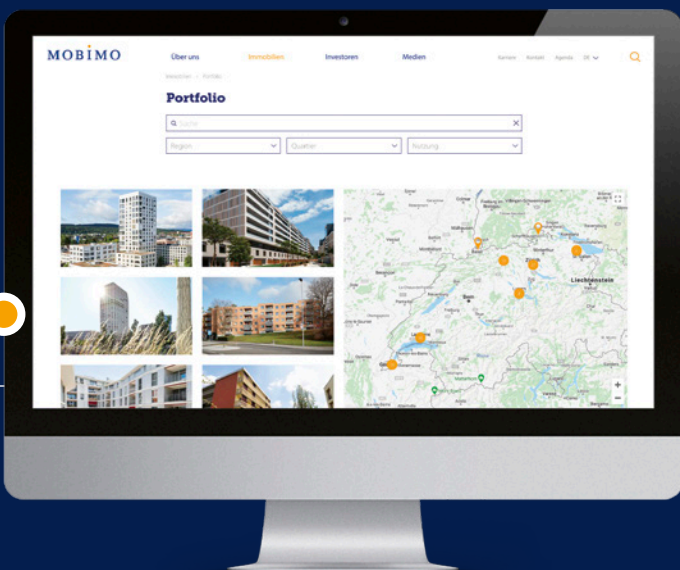
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Bericht in der Regel die männliche Form (generisches Maskulinum). Dies erfolgt zugunsten der Lesbarkeit und beinhaltet keine Wertung. Das generische Maskulinum gilt für beide Geschlechter.



www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung



www.mobimo.ch > Über uns > VR/GL



www.mobimo.ch > Immobilien > Portfolio



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

Brief an die Aktionäre



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

Mietertrag

CHF Mio.
2019: 125,0

122,5

Gewinn den Aktionären zurechenbar

CHF Mio.
2019: 103,2

96,6

Gewinn je Aktie

CHF
2019: 15.64

14.64

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Mobimo blickt auf ein herausforderndes, aber grundsätzlich erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Die Coronaviruspandemie war auch bei uns ein dominierendes Thema: Die Gesundheit unserer Mitarbeitenden, die Unterstützung der von den behördlichen Massnahmen betroffenen Geschäftsmieter sowie die neuen Formen der Zusammenarbeit und des Austauschs beschäftigten uns stark. Dank des hohen Digitalisierungsgrads, des diversifizierten Immobilienportfolios und unseres auf Agilität basierenden Geschäftsmodells kann Mobimo trotz Coronakrise ein auf vielen Ebenen erfreuliches Jahresresultat präsentieren.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios wuchs dank des Fortschritts der Anlageliegenschaften im Bau, gezielter Akquisitionen sowie positiver Neubewertungseffekte erneut und beträgt per Ende 2020 knapp CHF 3,4 Mrd. (Vorjahr CHF 3,3 Mrd.). Der den Aktionärinnen und Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbare Gewinn inklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 96,6 Mio. (Vorjahr CHF 103,2 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 69,7 Mio. (Vorjahr CHF 61,7 Mio.). Der Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 10.56. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 30. März 2021 wiederum eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung vorschlagen.

Wertschöpfung der eigenen Entwicklung

Das Anlageportfolio von Mobimo konnte aufgrund seiner Diversifikation und des hohen Wohnanteils Marktkorrekturen insbesondere bei Hotelimmobilien gut absorbieren. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 34,3 Mio. (Vorjahresperiode CHF 51,5 Mio.). Der Neubewertungserfolg ist zu einem grossen Teil operativ erwirtschaftet und widerspiegelt damit die Wertschöpfung der eigenen Entwicklung. Besonders substanziell wirkte sich der Projektfortschritt der Wohnliegenschaft im Entwicklungsgebiet Zürich-Manegg aus. Die Überbauung mit 157 Wohnungen wird im ersten Halbjahr 2023 bezugsbereit sein und die Mietertragsbasis von Mobimo weiter stärken.

Das Gewinnpotenzial der eigenen Entwicklung manifestierte sich im Jahr 2020 auch beim Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 36,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.). Dazu trugen der Verkauf von baubewilligten Projekten an institutionelle Investoren sowie die gute Resonanz auf die Stockwerkeigentumsüberbauung in Meggen (LU) bei: Die Hälfte der 30 entstehenden Wohnungen sowie die gesamte Gewerbefläche wurden bereits beurkundet.

Coronabedingte Stagnation im Mietgeschäft

Im Jahr 2020 floss der Mietertrag des Mattenhofquartiers erstmals für die gesamte Periode ein. Der Erfolg aus Vermietung lag per Ende Jahr mit CHF 105,1 Mio. dennoch knapp unter dem Niveau des Vorjahres (CHF 106,7 Mio.). Die Stagnation ist auf die Unterstützungsmassnahmen für die Mieterschaft aus den Branchen Gastronomie, Hotel und Detailhandel zurückzuführen. Diese beliefen sich auf insgesamt CHF 6,5 Mio.

Per Ende 2020 beträgt der Leerstand im Anlageportfolio 5,5% (Vorjahr 3,8%). Während die Vermietung im Bereich Wohnen weiterhin dynamisch ist, gestaltet sich die Erstvermietung von kommerziellen Flächen momentan eher anspruchsvoll.

Gelebte Nachhaltigkeit

Mobimo befasste sich im Jahr 2020 weiterhin stark mit der Nachhaltigkeit ihrer Aktivitäten und weist im vorliegenden Geschäftsbericht erstmals auch nicht finanzielle Kennzahlen aus (siehe Seite 1). Eine der wichtigsten Steuerungsgrössen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit ist die Emissionsintensität der Bestandesliegenschaften, die im vergangenen Jahr deutlich reduziert werden konnte. Der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bewertet das Anlageportfolio von Mobimo denn auch erneut als Green Star. Mobimo wird in naher Zukunft zudem einen CO₂-Absenkpfad definieren. Nachhaltigkeit wird bei Mobimo in ihrer Gesamtheit gelebt, was sich unter anderem auch in einer vertrauensvollen Kundenbeziehung widerspiegelt. In diesem Sinn unterstützten wir insbesondere im vergangenen Jahr eine Vielzahl von Mieterinnen und Mietern proaktiv.

Pipeline auf Kurs

Die Bau- und Entwicklungsprojekte von Mobimo sind auf Kurs. Die Coronakrise führte zu keinen nennenswerten Verspätungen, mit Ausnahme des Projekts Agglolac. Die Parlamentsdebatte sowie die Volksabstimmung in den Städten Biel und Nidau wurden um ein Jahr verschoben und werden im Verlauf des Jahres 2021 stattfinden.

Die Entwicklungen für das eigene Portfolio umfassen per Ende Jahr Anlageliegenschaften im Bau im Umfang von CHF 90 Mio. und in Planung im Umfang von CHF 490 Mio. Wir stellen eine unverändert hohe Nachfrage nach Stockwerkeigentum im mittleren Preissegment fest und haben unsere diesbezügliche Pipeline mit dem Kauf von zwei Grundstücken in Lausanne und einem in Uster (ZH) nochmals gestärkt. Im dynamischen Transaktionsmarkt ist Mobimo gut positioniert und offen für Opportunitäten.

Erfolgte und geplante Veränderungen in der Führung

Mobimo geht mit einer verstärkten Geschäftsleitung in das neue Jahr. Seit November 2020 amtet Stefan Hilber als CFO und seit Dezember 2020 zeichnet Gerhard Demmelmair verantwortlich für den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen. Die Veränderungen im Verwaltungsrat sehen wie folgt aus: Neues Mitglied des Gremiums ist seit der Generalversammlung vom 31. März 2020 Dr. Martha Scheiber. Mit Sabrina Contratto wird den Aktionärinnen und Aktionären an der kommenden Generalversammlung vom 30. März 2021 zudem eine ausgewiesene Expertin für Architektur, Städtebau und Raumplanung zur Wahl vorgeschlagen. Im Jahr 2020 verliessen die Geschäftsleitungsmitglieder Manuel Itten (CFO) und Marc Pointet (Leiter Westschweiz) sowie die Verwaltungsräte Wilhelm Hansen und Dr. Christoph Caviezel Mobimo nach langjähriger und erfolgreicher Tätigkeit. Unser langjähriger Verwaltungsratskollege Bernard Guillelmon wird wie angekündigt an der kommenden Generalversammlung nicht zur Wiederwahl antreten. Auf die verbleibenden Wochen der Zusammenarbeit mit ihm freuen wir uns daher sehr. Der Verwaltungsrat dankt allen ehemaligen Mitgliedern von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung herzlich für ihren grossen Einsatz für das Unternehmen und wünscht ihnen für die Zukunft nur das Beste.

Ausblick und Dank

Obwohl zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in der Schweiz noch stark eingeschränkt ist, sind wir bezüglich des weiteren Verlaufs der Pandemie und der konjunkturellen Erholung vorsichtig optimistisch. Bezüglich der Fähigkeit unserer Mieterschaft, zur gewohnten unternehmerischen Stärke zurückzufinden, sind wir überaus zuversichtlich.

Auch Mobimo wird im Jahr 2021 mit ihren Vorhaben gut vorankommen – unsere Erfolge im anspruchsvollen vergangenen Jahr bestärken uns in dieser Aussage. Mobimo wird sich auch künftig als agiles Unternehmen im Markt bewegen, ihre Wachstumschancen wahrnehmen und ein hohes Mass an Flexibilität – strategisch, operativ und finanziell – an den Tag legen. Das Unternehmen ist gut aufgestellt und für kommende Herausforderungen gerüstet.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in Mobimo.

Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats

Daniel Ducrey
CEO

Strategie und Geschäftsmodell

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

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

Mobimo ist solide finanziert. Neben der langfristig gesicherten 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

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

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

Ausgewogener Nutzungsmix

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

Aktive Portfoliobewirtschaftung

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

Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

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

Nachhaltigkeit

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

Solide Finanzierung

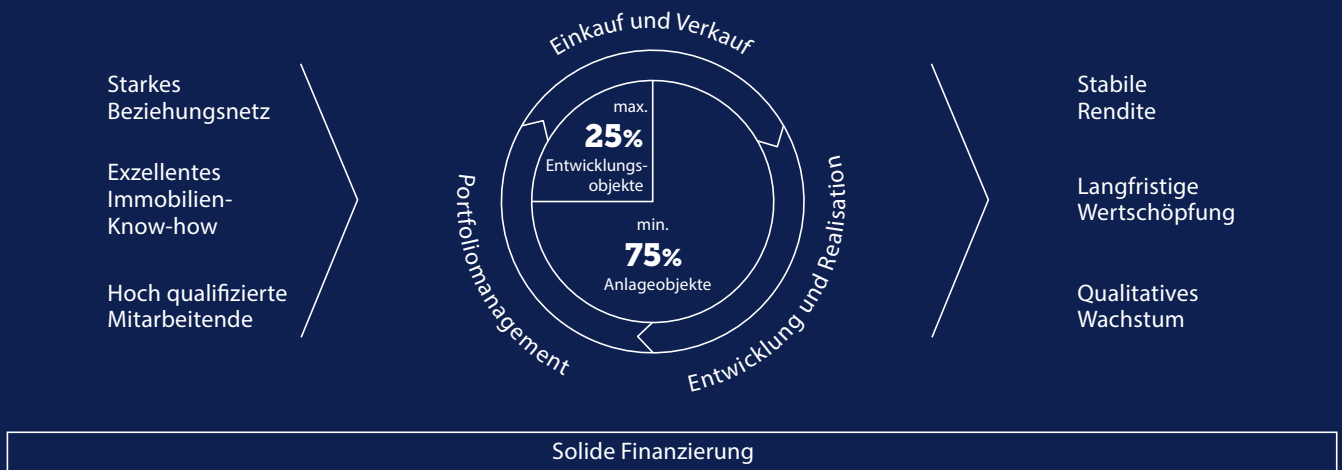
Mobimo kann kurz- und langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll mindestens 40% der Bilanzsumme betragen.

Rentable Anlage

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

Geschäftsmodell

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



Wertschöpfung

Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) CHF Mio. 36,8		Erfolg aus Vermietung CHF Mio. 105,1	
		Erfolg aus Neubewertung CHF Mio. 34,3	
Entwicklung Dritte	8% Promotion	7% für das eigene Portfolio	15% Entwicklungsobjekte
			Immobilienportfolio

Gewinn
CHF Mio. 96,6

Mobimo am Kapitalmarkt

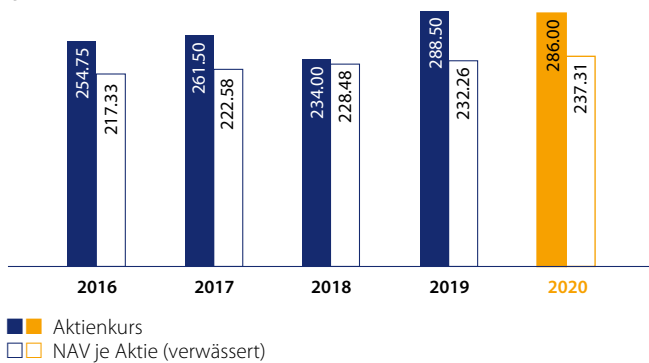
Die Mobimo-Aktie notierte per Ende 2020 bei CHF 286.00. Bezogen auf die Portfoliogrösse und die Börsenkapitalisierung bleibt Mobimo die viertgrösste börsennotierte Schweizer Immobiliengesellschaft.

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

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

Aktienkurs gegenüber NAV je Aktie

CHF

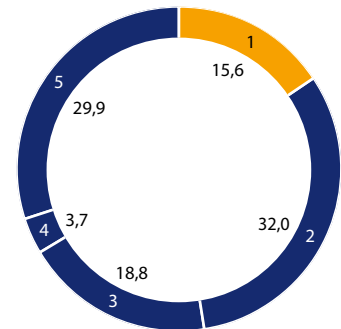


- › Net Asset Value (NAV) je Aktie betrug am 31. Dezember 2020 CHF 237.31 (Vorjahr CHF 232.26). Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr gab es keine Verwässerungseffekte. Die Differenz zum Vorjahr beträgt 2,2%.
- › Aktienkurs lag per 31. Dezember 2020 mit CHF 286.00 um 20,5% über dem verwässerten NAV von CHF 237.31.
- › Handel von durchschnittlich 12 098 Aktien täglich (Vorjahr 11 256 Aktien). Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 3,3 Mio. (Vorjahr CHF 2,9 Mio.).
- › Umsatz im Jahr 2020 von insgesamt CHF 835,2 Mio. (Vorjahr CHF 722,7 Mio.).

Zusammensetzung des Aktionariats

%

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



Per 31. Dezember 2020 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:

- › Credit Suisse Funds AG, 5,50%,
- › BlackRock, Inc., 3,92%,
- › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,00%,
- › Dimensional Holdings Inc., 3,00%.

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2020 100%.

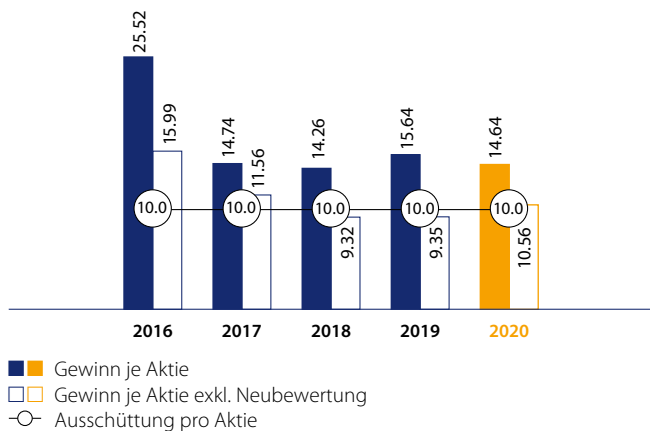
Börsenkapitalisierung im Branchenvergleich

- › Viertgrösste Schweizer Immobiliengesellschaft gemessen an Portfoliogrösse und Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2020.
- › Börsenkapitalisierung erhöhte sich im Zeitraum von Dezember 2005 bis Dezember 2020 von CHF 490 Mio. auf CHF 1 888,0 Mio.
- › Börsenkapitalisierung betrug per Jahresende CHF 1 888,0 Mio. (Vorjahr CHF 1 904,5 Mio.).

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

Gewinn und Ausschüttung je Aktie

CHF



- › Gewinn je Aktie CHF 14.64 (Vorjahr CHF 15.64). Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung CHF 10.56 (Vorjahr CHF 9.35).
- › Ausschüttung pro Aktie für Geschäftsjahr 2020 soll CHF 10.00 betragen (Vorjahr CHF 10.00), vorbehaltlich der Zustimmung der Generalversammlung.
- › Ausschüttungsrendite bezogen auf Jahresendkurs 2020 beträgt 3,5% (Vorjahr 3,5%).
- › Durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite von rund 3,8%, berechnet aus jeweiligem Jahresendkurs der Aktie über die letzten fünf Jahre.
- › Weiterhin langfristig orientierte und aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik. Attraktive Ausschüttung pro Aktie in Form einer verrechnungssteuerfreien und steuerfreien Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung für Privatpersonen seit Börsengang im Jahr 2005.

Kennzahlen der Mobimo-Aktie

	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020
Angaben zur Aktie per 31.12.						
Aktienkapital	CHF Mio.	180,3	180,3	154,5	154,5	88,5
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	6 218 170	6 218 170	6 601 547	6 601 547	6 601 547
Davon eigene Aktien	Anzahl	2 044	501	4 933	4 382	7 430
Ausstehende Namenaktien	Anzahl	6 216 126	6 217 669	6 596 614	6 597 165	6 594 117
Nennwert pro Namenaktie	CHF	29.00	29.00	23.40	23.40	13.40
Kennzahlen der Aktie per 31.12.						
Gewinn je Aktie	CHF	25.52	14.74	14.26	15.64	14.64
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	15.99	11.56	9.32	9.35	10.56
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	217.33	222.58	228.48	232.26	237.31
Ausschüttung pro Aktie ¹	CHF	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Ausschüttungsrendite	%	3,9	3,8	4,3	3,5	3,5
Ausschüttungsquote	%	39,2	67,8	70,1	63,9	68,3
Kurs der Aktie						
Börsenkurs – Höchst	CHF	254.75	279.25	268.00	291.50	319.00
Börsenkurs – Tiefst	CHF	206.10	250.25	217.00	234.00	234.50
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	254.75	261.50	234.00	288.50	286.00
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	10 035	7 516	7 439	11 256	12 098
Börsenkapitalisierung am 31.12.	CHF Mio.	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 904,5	1 888,0

¹ Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 10.00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 30. März 2021.

- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 6,0% seit Börsengang im Juni 2005.
- › Aktienkurs sank um 0,9% von CHF 288.50 zum Jahresbeginn auf CHF 286.00 zum Jahresende.
- › Gesamtrendite der Aktie (Kurs- und Dividendenrendite) im Jahr 2020 von 2,6%.

Die Eckdaten zu den Mobimo-Anleihen sind auf der Seite 86 zu finden.

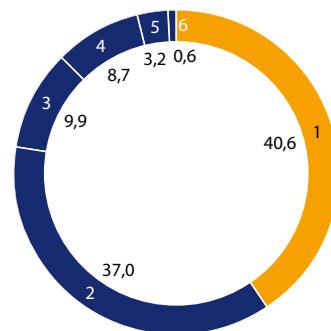
Portfolio im Überblick

Das Immobilienportfolio von Mobimo weist per Ende 2020 einen Gesamtwert von knapp CHF 3,4 Mrd. auf. Der bedeutendste Zugang in das Anlageportfolio ist der aus der eigenen Entwicklung stammende Mattenhof. Mobimo konzentriert ihre Aktivitäten auf die Schweizer Wirtschaftsräume.

Per 31. Dezember 2020 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo (inkl. Promotion) 135 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2 845 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 509 Mio. zusammen.

Verteilung Immobilienportfolio nach Wirtschaftsräumen¹

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



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

Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.
2019: 3 298

3 353

Liegenschaften (inkl. Promotion)

Anzahl
2019: 139

135

Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

%
2019: 79

85

Kennzahlen zum Immobilienportfolio

CHF Mio.	2020	%	2019	%
Gesamtwert des Portfolios	3 353	100	3 298	100
Anlageobjekte	2 845	85	2 600	79
Geschäftsliegenschaften ¹	1 625	49	1 377 ²	42
Wohnliegenschaften	1 220	36	1 223	37
Entwicklungsobjekte	509	15	698	21
Geschäftsliegenschaften (Anlage) ²	149	4	367	11
Wohnliegenschaften (Anlage)	110	3	72	2
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	36	1	31	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	214	7	228	7

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.

² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

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

Stabile Mietertragsbasis der Anlageobjekte

85% des Immobilienportfolios bestehen aus Anlageobjekten, die sowohl in Bezug auf die Standorte – die bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräume – als auch auf die Nutzung breit diversifiziert sind. Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte (exkl. Entwicklungsobjekte und Objekte im Umlaufvermögen) mit rund 529 000 m² Mietfläche beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 130,0 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte.

Eigene Bewirtschaftung und Portfoliomanagement

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

Detailangaben zu den Anlageobjekten

31.12.2020

Wirtschaftsraum Zürich

Marktwert TCHF ¹	1 116 080
Soll-Mietertrag TCHF	46 115
Leerstandsquote in %	2,4
Vermietbare Fläche in m ²	181 019

Wirtschaftsraum Westschweiz

Marktwert TCHF ¹	1 082 788
Soll-Mietertrag TCHF	48 489
Leerstandsquote in %	4,3
Vermietbare Fläche in m ²	174 422

Wirtschaftsraum Nordwestschweiz

Marktwert TCHF	282 230
Soll-Mietertrag TCHF	13 749
Leerstandsquote in %	8,6
Vermietbare Fläche in m ²	81 973

Wirtschaftsraum Zentralschweiz

Marktwert TCHF	256 020
Soll-Mietertrag TCHF	14 392
Leerstandsquote in %	17,6
Vermietbare Fläche in m ²	58 208

Wirtschaftsraum Ostschweiz

Marktwert TCHF	107 470
Soll-Mietertrag TCHF	7 009
Leerstandsquote in %	2,0
Vermietbare Fläche in m ²	33 362

Total

Marktwert TCHF	2 844 588
Soll-Mietertrag TCHF	129 753
Leerstandsquote in %	5,5
Vermietbare Fläche in m ²	528 983

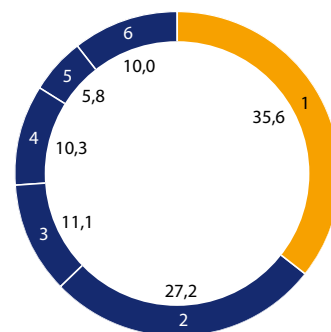
¹ Für enthaltene selbst genutzte Liegenschaften wird der Buchwert verwendet.

Die Angaben zu den Wirtschaftsräumen basieren auf den Detailangaben zu den Geschäfts- und Wohnliegenschaften, die ab der Seite 118 im Finanzbericht abgebildet sind.

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart¹

%

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



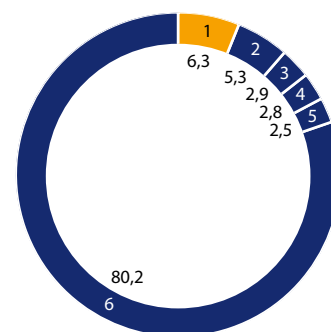
- 1 Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).
- 2 Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen 19,8% der Mieterträge. Die bestehenden festen Mietverträge weisen primär eine mittel- bis langfristige Fälligkeitsstruktur auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 7,3 Jahre.

Anteile der fünf wichtigsten Mieter

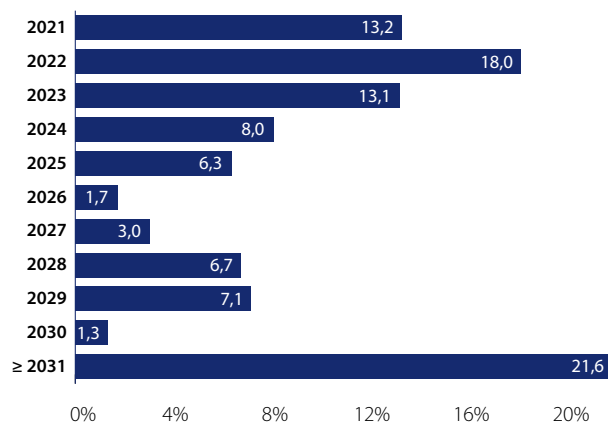
%

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



Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse

Bis zum jeweiligen Jahresende



👁 Detailangaben zu den Geschäfts- und Wohnliegenschaften ab der Seite 118.

Wertschöpfung durch Entwicklung

Derzeit plant und realisiert Mobimo Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 730 Mio. Davon entfallen CHF 580 Mio. auf Anlageobjekte für das eigene Portfolio, CHF 560 Mio. auf Entwicklungsobjekte für Dritte und CHF 590 Mio. auf Stockwerkeigentumsobjekte für den Verkauf.

Entwicklung für das eigene Portfolio

Treiber des Wachstums von Mobimo ist die eigene Immobilienentwicklung. Der Übergang der fertig gestellten Objekte in das Anlageportfolio des Unternehmens generiert einen doppelten Mehrwert: Die Ertragsbasis von Mobimo wird langfristig gestärkt und der Wert des Immobilienportfolios steigt.

Jede Entwicklung für das Anlageportfolio verfügt über ein in der Schweiz gängiges Nachhaltigkeitszertifikat. Diese Vorgabe trägt massgeblich und zusätzlich zu Sanierungen von bestehenden Liegenschaften zur kontinuierlichen Steigerung der Qualität des Anlageportfolios bei.

👁 [Detailangaben zu den Anlageliegenschaften im Bau ab der Seite 124.](#)

Angaben zur Entwicklungspipeline (ohne Entwicklung Dritte)

31.12.2020

Wirtschaftsraum Westschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio in %	32,3
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	4,3
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	428

Wirtschaftsraum Zürich

Entwicklung für das eigene Portfolio in %	10,9
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	14,5
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	297

Wirtschaftsraum Zentralschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio in %	0,0
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	22,2
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	260

Wirtschaftsraum Nordwestschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio in %	6,4
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	1,7
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	95

Wirtschaftsraum Bern

Entwicklung für das eigene Portfolio in %	0,0
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	7,7
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	90

Total

Entwicklung für das eigene Portfolio in %	49,6
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum in %	50,4
Geplantes Investitionsvolumen (in CHF Mio.)	1 170

Leistungsausweis und ausgewählte Projekte der Pipeline für das eigene Portfolio

Lausanne, Petit Mont-Riond



2015

Aarau, Aeschbachquartier



2019

Lausanne, Grand Mont-Riond



2020



2018

Zürich, Labitzke



Kriens, Mattenhof

Petit Mont-Riond	
Rue Voltaire 2 – 12, Lausanne	
Investitionsvolumen	56,7
CHF Mio.	
Marktwert	89,8
CHF Mio.	
Soll-Mietertrag	2,8
CHF Mio. p.a.	

Labitzke	
Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40, Zürich	
Investitionsvolumen	98,5
CHF Mio.	
Marktwert	165,9
CHF Mio.	
Soll-Mietertrag	5,1
CHF Mio. p.a.	

Aeschbachquartier	
Aeschbachweg 2, 6/8, 12, Buchserstrasse 9/11, 15, Aarau	
Investitionsvolumen	107,0
CHF Mio.	
Marktwert	110,5
CHF Mio.	
Soll-Mietertrag	4,8
CHF Mio. p.a.	

Mattenhof	
Am Mattenhof 4, 4a, 6, 8, 12/14, 16/16a, Kriens	
Investitionsvolumen	167,0
CHF Mio.	
Marktwert	184,5
CHF Mio.	
Soll-Mietertrag	9,9
CHF Mio. p.a.	

Grand Mont-Riond	
Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a, Lausanne	
Investitionsvolumen	37,1
CHF Mio.	
Marktwert	43,3
CHF Mio.	
Soll-Mietertrag	1,3
CHF Mio. p.a.	

Jumeaux	
Rue de Genève 19/21, Lausanne	
Investitionsvolumen	36,4
CHF Mio.	

Tiergarten	
Im Tiergarten 7, Zürich	
Investitionsvolumen	49,2
CHF Mio.	
Soll-Mietertrag	1,8
CHF Mio. p.a.	

Manegg	
Allmendstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, Zürich	
Investitionsvolumen	67,1
CHF Mio.	
Soll-Mietertrag	3,6
CHF Mio. p.a.	

- Anlageobjekte aus der eigenen Entwicklung
- Anlageobjekte im Bau und Entwicklungsobjekte für das eigene Portfolio

Lausanne, Jumeaux



Zürich, Manegg



2023

2022



Zürich, Tiergarten

Entwicklungen mit langfristigem Zeithorizont:

- > Aarau, Rockwell-Areal
- > Lausanne, Rasude
Investitionsvolumen CHF Mio. 270
- > Biel, Agglolac
Investitionsvolumen CHF Mio. 500
- > Zürich, RAD
Investitionsvolumen CHF Mio. 500

- Anlageobjekte aus der eigenen Entwicklung
- Anlageobjekte im Bau und Entwicklungsobjekte für das eigene Portfolio

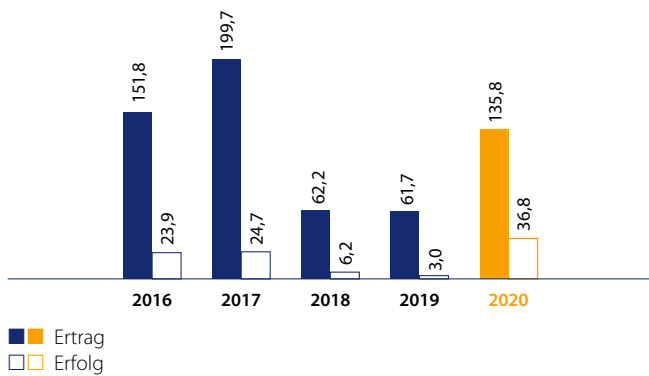
Stockwerkeigentum und Entwicklung Dritte

Neben den Entwicklungen für das eigene Portfolio sind Stockwerkeigentumsprojekte und Entwicklungen für Dritte weitere attraktive Tätigkeitsfelder von Mobimo. Das Unternehmen entwickelt insbesondere im stark nachgefragten mittleren Preissegment Stockwerkeigentum für den Verkauf an Private. Die Immobilienentwickler von Mobimo stellen ihre Entwicklungskompetenz institutionellen Investoren zur Verfügung. Das Angebot umfasst Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen bis hin zu schlüsselfertigen Immobilien.

Das Investitionsvolumen für Stockwerkeigentum im Bau und in Planung beläuft sich auf CHF 40 Mio. respektive CHF 550 Mio. Das Volumen von Anlageobjekten, die für Investoren im Bau oder in Planung sind, beläuft sich auf CHF 560 Mio.

Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

CHF Mio.



[Detailangaben zur Promotion ab der Seite 114.](#)

Leistungsausweis und ausgewählte Projekte Stockwerkeigentum und Entwicklung Dritte

2015

2016

2020

2021

2022

2023

2025

■ Entwicklung Dritte

□ Entwicklung Stockwerkeigentum

Geschäftsentwicklung Konzern

Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete Mobimo einen um 13,0% höheren Gewinn exklusive Neubewertung als im Vorjahr. Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 105,1 Mio. trotz coronabedingter Mieterlasse beinahe auf Vorjahresniveau. Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis vom Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion in der Höhe von CHF 36,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.).

Ertragslage

- › Der Erfolg aus Vermietung in der Höhe von CHF 105,1 Mio. lag trotz coronabedingter Mieterlasse von insgesamt CHF 6,5 Mio. praktisch auf Vorjahresniveau (Vorjahr CHF 106,7 Mio.).
- › Per 31. Dezember 2020 lag der Leerstand bei 5,5% (Vorjahr 3,8%). Diese Erhöhung hängt vorwiegend mit der anspruchsvollen Erstvermietung von kommerziellen Flächen zusammen, was durch die Coronakrise noch akzentuiert wurde.
- › Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft lag im Berichtsjahr mit CHF 36,8 Mio. auf erfreulich hohem Niveau und deutlich über dem Vorjahr (CHF 3,0 Mio.). Grund für den Erfolg sind primär die Verkäufe zweier Projekte in Regensdorf und Uster.
- › Der Erfolg aus Neubewertung betrug im Berichtszeitraum CHF 34,3 Mio. (Vorjahr CHF 51,5 Mio.) und ist primär durch die eigenen Entwicklungsleistungen getrieben. Abwertungen, vor allem bei Hotels, hielten sich durch den Aufwertungsdruck im Bereich Wohnen die Waage.

Mobimo erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 einen den Aktionären zurechenbaren Gewinn in der Höhe von CHF 96,6 Mio. (Vorjahr CHF 103,2 Mio.). Exklusive Neubewertung belief sich der den Aktionären von Mobimo zurechenbare Gewinn auf CHF 69,7 Mio. (Vorjahr CHF 61,7 Mio.). Das Unternehmen erzielte ein EBIT von CHF 145,8 Mio. (Vorjahr CHF 134,0 Mio.) bzw. von CHF 111,5 Mio. (Vorjahr CHF 82,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Daraus resultierte ein Gewinn je Aktie von CHF 14.64 (Vorjahr CHF 15.64) bzw. von CHF 10.56 (Vorjahr CHF 9.35) exklusive Neubewertung.

Vermietungsgeschäft und Transaktionsmarkt

Vorwiegend durch die situationsbedingte Unterstützung im Umfang von CHF 6,5 Mio. für die von den behördlich angeordneten Massnahmen zur Eindämmung des Coronavirus betroffenen Mietparteien reduzierte sich der Mietertrag von CHF 125,0 Mio. im Vorjahr um 2,0% auf CHF 122,5 Mio. Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung von 14,3% konnte gegenüber dem Vorjahr (14,7%) leicht gesenkt werden. Der Erfolg aus Vermietung liegt somit bei CHF 105,1 Mio. und um 1,5% tiefer als im Vorjahr (CHF 106,7 Mio.). Per 31. Dezember 2020 lag die Leerstandsquote mit 5,5% (Vorjahr 3,8%)

erwartungsgemäss leicht höher. Grund dafür ist die anspruchsvolle Marktsituation insbesondere bei der Erstvermietung von kommerziellen Flächen. Die Entwicklung der Mieterträge lag im Geschäftsjahr like for like bei 0,0% (Vorjahr -0,1%). Mobimo erzielte mit ihren Anlageobjekten per 31. Dezember 2020 der Markttendenz folgend eine leicht tiefere Nettorendite von 3,5% exklusive Covid-19-Effekt (Vorjahr 3,7%). Unter Berücksichtigung der coronabedingten Effekte lag die Nettorendite bei 3,3%.

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

- › Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102),
- › Kriens, Mattenhof,
- › Lausanne, Rue de la Vigie 3.

Das annualisierte Soll-Mietertragsvolumen der Zugänge beträgt CHF 13,2 Mio. (Vorjahr CHF 7,3 Mio.).

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	105,1	106,7	-1,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	36,8	3,0	1 117,4
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	34,3	51,5	-33,5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1,6	6,4	-74,7
EBIT	CHF Mio.	145,8	134,0	8,8
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	111,5	82,5	35,2
Finanzergebnis	CHF Mio.	-28,4	-28,4	0,0
Steueraufwand	CHF Mio.	-21,6	-5,1	320,2
Gewinn	CHF Mio.	96,6	103,1	-6,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	96,6	103,2	-6,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	69,7	61,7	13,0

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

Die Pipeline des Unternehmens umfasst weitere Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 90 Mio. Das Soll-Mietertragspotenzial dieser Projekte beträgt CHF 4 Mio.

In der Berichtsperiode wurde die Geschäftsliegenschaft Zürich, Seestrasse 356 gekauft (Soll-Mietertrag von CHF 1,2 Mio.). Zudem erfolgte der Kauf von Lausanne, Chemin Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36 (Soll-Mietertrag von CHF 1,4 Mio.) im Rahmen eines Tauschgeschäfts, wobei Mobimo die Gebäudeteile A und B der Liegenschaft Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 abgegeben (Soll-Mietertrag von CHF 1,7 Mio.) und dafür zusätzlich eine Ausgleichszahlung erhalten hat. Ausserdem veräusserte Mobimo im Geschäftsjahr 2020 zwei Geschäftsliegenschaften (Soll-Mietertrag von insgesamt CHF 0,4 Mio.). Aus den Verkäufen resultierte ein Erfolg von CHF 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 6,4 Mio.).

Neubewertung

Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften sowie der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 34,3 Mio. (Vorjahr CHF 51,5 Mio.). Davon sind CHF 31,0 Mio. (Vorjahr CHF 16,0 Mio.) auf die operativen Leistungen, sprich auf den Fortschritt bei der Realisierung der Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio, zurückzuführen. Die übrigen Anlageliegenschaften erzielten insgesamt eine Höherbewertung von CHF 3,2 Mio. (Vorjahr CHF 35,5 Mio.). Der vom unabhängigen Liegenschaftenschätzer in den Bewertungen angewandte durchschnittliche Diskontierungssatz (nominal) lag bei 3,7% (Vorjahr 3,8%). Der durchschnittliche Kapitalisierungssatz (real) lag bei 3,2% (Vorjahr 3,3%).

Entwicklungen und Verkauf Promotion

Aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) wurde ein Erlös von CHF 135,8 Mio. (Vorjahr CHF 61,7 Mio.) erzielt. Daraus resultierte ein Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 36,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.). Der Verkauf von baubewilligten Projekten an institutionelle Investoren sowie die gute Resonanz auf die Stockwerkeigentumsüberbauung Grace in Meggen (LU) trugen massgeblich zu diesem Ergebnis bei. Per Bilanzstichtag waren alle sechs Gewerberäume sowie 15 der 30 Wohnungen beurkundet.

Per 31. Dezember 2020 umfasste die Pipeline ein Stockwerkeigentumsprojekt im Bau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 40 Mio., geplante Projekte für Stockwerkeigentum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 550 Mio. sowie geplante Entwicklungen von Renditeliegenschaften für Dritte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut CHF 560 Mio.

Personal-, Betriebs-, Verwaltungs- und Steueraufwand

Die Anzahl Vollzeitstellen reduzierte sich per Stichtag leicht auf 159,6 (Vorjahr 161,5), davon sind 40,6 der Mobimo FM Service AG zuzuordnen (Vorjahr 39,1). Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei CHF 30,0 Mio. (Vorjahr CHF 28,9 Mio.).

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand konnte reduziert werden und belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf CHF 11,6 Mio. (Vorjahr CHF 14,0 Mio.).

Der Einmaleffekt aus Anpassungen der künftig anzuwendenden Steuersätze in verschiedenen Kantonen kam in der Berichtsperiode nicht mehr zum Tragen. Der Steueraufwand lag deshalb mit CHF 21,6 Mio. erwartungsgemäss höher als im Vorjahr (CHF 5,1 Mio.).

Finanz- und Vermögenslage

- › Die Bilanzsumme lag per 31. Dezember 2020 mit CHF 3 619,9 Mio. über dem Vorjahr (CHF 3 463,3 Mio.).
- › Die Eigenkapitalquote betrug solide 43,2% (Vorjahr 44,2%).

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 wuchs die Bilanzsumme weiter um 4,5% (Vorjahr 2,5%) auf CHF 3 619,9 Mio. Das Immobilienportfolio als wesentlichster Teil der Bilanz wuchs aufgrund von Investitionen und von positiven Neubewertungserfolgen um 1,7% gegenüber dem Vorjahr auf CHF 3 353 Mio. (Vorjahr CHF 3 298 Mio.).

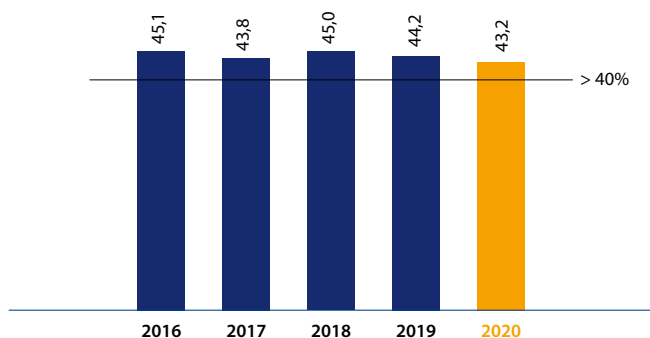
Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 619,9	3 463,3	4,5
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 150,1	3 093,8	1,8
Umlaufvermögen	CHF Mio.	469,8	369,5	27,1
Eigenkapital	CHF Mio.	1 564,8	1 532,3	2,1
Eigenkapitalrendite	%	6,4	7,1	-9,9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,6	4,2	9,5
Fremdkapital	CHF Mio.	2 055,1	1 931,1	6,4
› Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	395,5	270,7	46,1
› Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 659,5	1 660,4	-0,1
Eigenkapitalquote	%	43,2	44,2	-2,3

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 43,2% per 31. Dezember 2020 (Vorjahr 44,2%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Die Unternehmensstrategie gibt eine Eigenkapitalquote von mindestens 40% vor.

Eigenkapitalquote

%

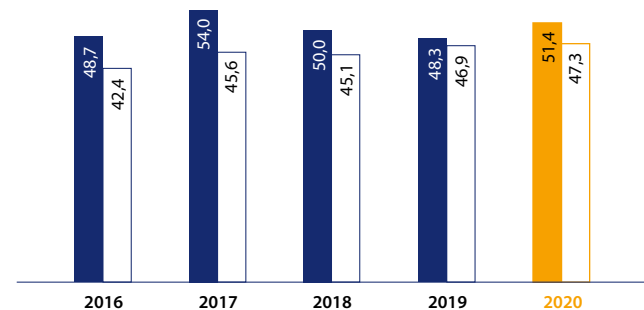


— minimaler Zielwert

Der Brutto-Loan-to-Value (LTV) lag per 31. Dezember 2020 bei 51,4% (Vorjahr 48,3%) und der Netto-LTV bei 47,3% (Vorjahr 46,9%). Der Zinsdeckungsfaktor lag mit 3,9 deutlich über dem minimalen Zielwert von 2,0. Mobimo ist somit gut in der Lage, die finanziellen Verpflichtungen aus der operativen Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing von maximal 150%. Am 31. Dezember 2020 lag das Net Gearing bei 101,3% (Vorjahr 101,1%).

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

%



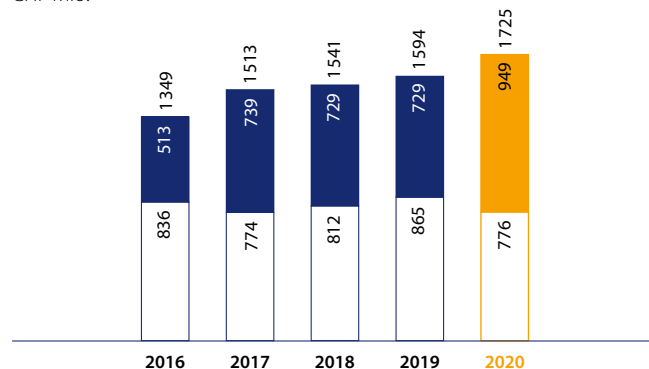
■ Brutto-LTV
□ Netto-LTV

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Im Geschäftsjahr 2020 lag der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten mit 1,6% unter dem Vorjahr (1,8%). Per Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz nochmals leicht und lag bei 1,5% (Vorjahr 1,7%). Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau anzubinden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per Stichtag bei 5,0 Jahren (Vorjahr 5,3 Jahre) weiterhin im anvisierten Bereich. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalquote bilden ein solides Fundament für die weitere Entwicklung der Gesellschaft.

Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



■ Anleihen □ Hypotheken

Investitionen

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt bei Mobimo in der Realisierung der Projektpipeline. Per 31. Dezember 2020 umfasste die Pipeline Projekte für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (ohne Bauland) von gut CHF 580 Mio. Dieses Volumen besteht aus:

- › Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio (im Bau): CHF 90 Mio.,
- › Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio (in Planung): CHF 490 Mio.

Die Pipeline für den Bereich Entwicklung Dritte und für Stockwerkeigentumsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 150 Mio. setzt sich zusammen aus:

- › Promotion: Stockwerkeigentum (im Bau): CHF 40 Mio.,
- › Promotion: Stockwerkeigentum (in Planung): CHF 550 Mio.,
- › Entwicklung Anlageobjekte für Dritte (im Bau und in Planung): CHF 560 Mio.

Aus den Arealentwicklungen besteht mittelfristig ein weiteres Potenzial für Investitionen im Gesamtwert von rund CHF 1 000 Mio.

Stefan Hilber, CFO

Nachhaltigkeit

Als langfristig ausgerichtetes Unternehmen lässt Mobimo seit vielen Jahren Nachhaltigkeitskriterien in ihre Geschäftstätigkeit einfließen. Regelmässige energetische Sanierungen von Anlageobjekten sind eine von vielen diesbezüglichen Massnahmen. Die Sensibilität der Anspruchsgruppen für das Thema ist über die Jahre erfreulicherweise stark gestiegen.

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

- 👁 **Nachrichtungsbericht gemäss GRI-Standards auf www.mobimo.ch > Über uns > Nachhaltigkeit.**
- 👁 **Beurteilung gemäss GRESB und CDP auf der Seite 1.**

Ziele	Massnahmen 2020
Senkung von Energieverbrauch und Emissionen sowie sorgsamer Umgang mit natürlichen Ressourcen	<ul style="list-style-type: none"> › Implementierung von Energieeffizienzzielen in die Portfoliostrategie › Umsetzung von diversen Sanierungsmassnahmen › Betriebsaufnahme ANergienetz im Mattenhof Kriens
Förderung erneuerbarer Energien und Innovationen	<ul style="list-style-type: none"> › Erarbeitung einer Strategie für den Betrieb von Photovoltaikanlagen › Aufbau intelligentes Gebäudemanagement
Stärkung der Arbeitgeberattraktivität	<ul style="list-style-type: none"> › Einführung Jahresarbeitszeit und Ausbau von Home-Office › Etablierung einer transparenten Beurteilungs- und Feedbackkultur
Schaffen von gesellschaftlichem Mehrwert	<ul style="list-style-type: none"> › Digitalisierung Kundenservice › Partizipationsverfahren für weitere Entwicklung des Aeschbachquartiers › Integration von Kunst am Bau für Wohnliegenschaft Zürich, Allmendstrasse (Manegg)
Stärkung der nachhaltigen Wertschöpfung in der Unternehmensführung	<ul style="list-style-type: none"> › Förderung der Diversität › Überarbeitung Risiko- und Compliancemanagement

Sanierungen im Immobilienbestand
Die Liegenschaft an der Friesenbergstrasse 75 wurde im Jahr 1976 erstellt und kürzlich umfassend saniert. Die komplette Fassade wurde erneuert, mit einer automatisierten Beschattung versehen und bezüglich Wärmedämmung verbessert. Die Sanierung steigerte zudem die Energieeffizienz der Gebäudebeleuchtung. Das erste Obergeschoss beinhaltet neu eine Cafeteria mit angenehmem Aufenthaltsbereich inkl. Terrasse. Der Energieverbrauch der Liegenschaft soll sich um 16%, die Treibhausgasemissionen um 30% reduzieren.



Umfassende Aufwertung der Liegenschaft aus dem Jahr 1976.

Umwelt

Mobimo achtet bei ihrer gesamten Geschäftstätigkeit auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen. Die Erhöhung der Energieeffizienz, die Senkung von umweltbelastenden Emissionen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien sind die langfristig wirksamsten und damit wichtigsten Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie. Die Investitionen in Sanierungen belaufen sich jedes Jahr auf durchschnittlich rund CHF 40 Mio. Weitere Pfeiler der Nachhaltigkeit in ökologischer Hinsicht sind Zertifizierungen, Biodiversität und umweltschonende Mobilität. Alle Entwicklungen von Mobimo erfüllen die Kriterien nachhaltigen Bauens und steigern die Qualität des Immobilienportfolios. Im Rahmen der Immobilienentwicklung trägt Mobimo dem Thema Biodiversität Rechnung, indem sie einheimische Pflanzenarten für die Umgebungsgestaltung verwendet, Wohnräume für Tiere schafft oder Bäche renaturiert. Zum Gebäude Horizon im Zentrum von Lausanne gehört zum Beispiel ein Biotop mit heimischen Wasserpflanzen. Auf dem Dach des Mattenhofs in Kriens wurden einheimische Gewächse angepflanzt. Die steigende Beliebtheit von Elektroautos widerspiegelt sich auch in der Parkplatzplanung: 50% der Parkplätze bei Wohnüberbauungen oder bei gemischt genutzten Liegenschaften werden für die Ausrüstung mit Ladestationen vorbereitet. Bei reinen Gewerbe- bzw. Bürobauten sind es 20%.

☑ Energie- und Emissionskennzahlen Portfolio

	2011 (Basisjahr)	2016	Δ in % ¹	2020 (Ist)	2019	Δ in % ²
Energiebezugsfläche (m ²) ³	401 392	597 732	48,9	624 113	449 847	38,7
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh) ⁴	85 947	81 841	-4,8	67 344	68 328	-1,4
Energieintensität (kWh/m ²)	214	137	-36,0	108	152	-28,9
Emissionen (t CO ₂ eq) ⁵	13 931	13 505	-3,1	9 744	11 251	-13,4
Emissionsintensität (kg CO ₂ eq/m ²)	35	23	-34,3	16	25	-36,0

☑ Verifizierung: Independent Limited Assurance Report, auf www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung verfügbar.

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

² Zwischen 2019 und 2020 (Ist).

³ Die Energiebezugsfläche wird ausgehend vom aktuellen Kenntnisstand laufend präzisiert. Für die Berechnung gilt der Stand per Stichtag (30. Juni). Bedeutende Zunahme in der aktuellen Periode, hauptsächlich aufgrund einer kalkulatorischen Bereinigung, zusätzlich aufgrund der effektiven Zunahme.

⁴ Entspricht in Rechnung gestellter Menge pro Objekt. Falls keine Rechnungen verfügbar sind, wird hochgerechnet.

⁵ Berechnung aufgrund von Heizsystem, Art der Energieträger und Verbrauch, inkl. Strom.

Die Jahresperioden beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Juli des Vorjahres bis zum 30. Juni des entsprechenden Jahres. Mobimo wendet bei den Berechnungen, da wo lieferantenspezifische Emissionsfaktoren vorliegen, den market-based Ansatz an.

Mobimo konnte den Energieverbrauch und die Emissionen von 2011 bis 2020 kontinuierlich reduzieren. Das Jahr 2019 stellt eine Ausnahme dar, die im Wesentlichen auf den Kauf der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG (Objekte mit Erdgasheizung) zurückzuführen ist. Die neu ins Anlageportfolio aufgenommenen, energieeffizienten Liegenschaften, insbesondere der Mattenhof in Kriens, die Zunahme der Energiebezugsfläche (siehe Fussnote 3) sowie der coronabedingt geringere Stromverbrauch von Geschäftsliegenschaften sind die hauptsächlichen Gründe für die Abnahme der Energieintensität im Jahr 2020. Die Abnahme der Emissionsintensität ist einerseits eine direkte Folge der tieferen Energieintensität, andererseits wirkten sich die kontinuierliche Anpassung der Energieträger und die Aktualisierung der Emissionsfaktoren positiv aus: Ab dem Berichtsjahr 2020 werden die Stromprodukte je Objekt erfasst und wo verfügbar werden produzentenspezifische Emissionsfaktoren verwendet. Dies betrifft 51,4% des direkt von Mobimo eingekauften Stroms. Für diese erneuerbaren Stromprodukte sind die Emissionsfaktoren um ein Mehrfaches tiefer als der ansonsten einkalkulierte Emissionsfaktor (Strommix Schweiz).

Zertifizierungen

% (Bezugsgrösse Energiebezugsfläche)

Entwicklungsobjekte

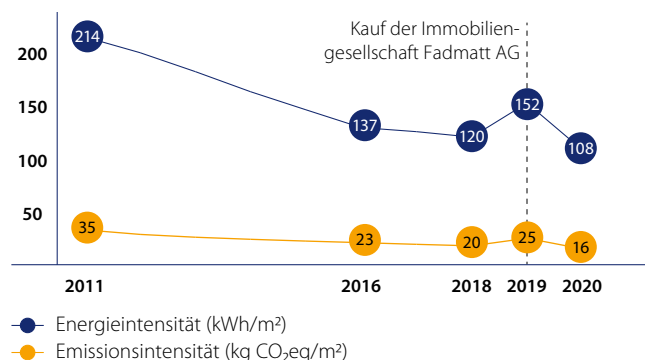
Zertifiziert oder gemäss
Zertifizierungsstandard
2019: 100

Anlageobjekte

Zertifiziert (mindestens Minergie)
2019: 25

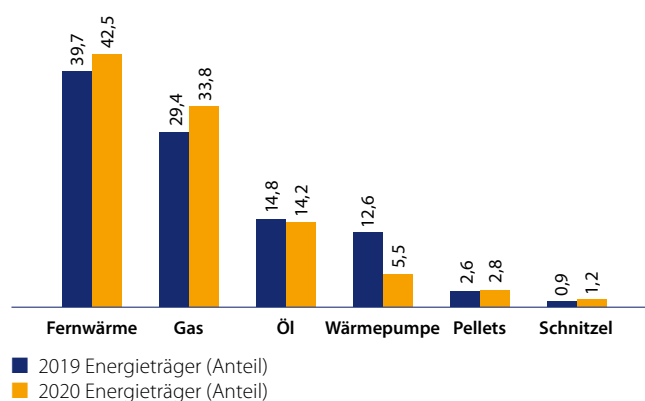
100
27

Energie- und Emissionsintensität im Portfolio



Energieträger für Wärme im Portfolio

% (Bezugsgrösse kWh)



Erneuerbare Energien im Portfolio

% (Bezugsgrösse kWh)



Bei den Geschäftsstandorten beträgt der Anteil 100%.

Photovoltaik

Auf den Seehallen Horgen wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die jährlich rund 125 000 kWh Strom produziert. Die allgemeinen Anlagen des Gebäudes werden mit diesem Strom betrieben. Unter der Leitung von Mobimo haben sich viele Mieter zu einem ZEV (Zusammenschluss für Eigenverbrauch), basierend auf Energiegesetz und Energieverordnung, zusammengeschlossen.



Gesellschaft

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

Kunden

Mobimo lässt die Zufriedenheit ihrer Kunden regelmässig durch einen unabhängigen Drittpartner erheben. Befragt werden alternierend alle zwei Jahre die Mieter von Wohn- bzw. von Geschäftsliegenschaften. Insbesondere bei den wichtigen Kriterien Zusammenarbeit, Informationsfluss und Erreichbarkeit ist die Rückmeldung der Befragten sehr positiv.

Kundenbefragung Geschäftsliegenschaften Deutschschweiz 2019¹



■ Eher gut bis sehr gut

¹ Die letzte Umfrage (Geschäftsmieter) fand im Jahr 2019 statt. Aufgrund der Coronakrise wurde im Jahr 2020 auf eine Befragung der Wohnungsmieter verzichtet.

Für Mobimo ist auch die Dauer der Kundenbeziehung ein Merkmal für die grundsätzlich hohe Zufriedenheit und für eine gute Produktqualität. Mit den fünf grössten Mietern (19,8% der Mieterträge) unterhält Mobimo langjährige Kundenbeziehungen (Ø 11,4 Jahre).

Verbindung von Kunst und Architektur

Kunst wirkt identitätsstiftend und ergänzt die funktionale Beziehung zwischen Liegenschaft und Nutzerinnen und Nutzern um eine emotionale Ebene. Die neuesten Werke im Kunstportfolio von Mobimo sind «My elastic eye» (Bild), eine Intervention des Künstlers Raphael Hefti, und «Rivière Suspendue» von Atelier Schlaepfer, dessen Gründer seit 1992 mit seinem Atelier im Quartier du Flon beheimatet ist.



Nachhaltigkeit in der Lieferkette

Als Bauherrin verpflichtet Mobimo ihre Vertragspartner, namentlich Totalunternehmer, alle geltenden und anwendbaren Gesetze, Normen, Vorschriften und Auflagen bezüglich Sicherheit und Arbeitsrecht zu befolgen und die Bestimmungen des Gleichstellungs- sowie des Entsendegesetzes einzuhalten. Darüber hinaus sind die relevanten Normen des nachhaltigen Bauens zu erfüllen. Mobimo bezieht sich dabei insbesondere auf die jeweils aktuellen Empfehlungen der KBOB/IPB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren bzw. Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren), zum Beispiel «Baumaterialien im Hochbau» oder «Bedingungen für Planungsleistungen (Hochbau) (im Sinn der Empfehlung SIA 112/1)».

Arealentwicklung und Arealmanagement

Mobimo verfügt als Eigentümerin des Quartier du Flon in Lausanne, des Aeschbachquartiers in Aarau, des Mattenhofs in Kriens und der Seehallen Horgen über langjährige Erfahrung in der Arealentwicklung und im Arealmanagement. Bei der Arealentwicklung setzt Mobimo von Anfang an, unterstützt von Experten, auf einen engen Austausch mit Behörden, Quartiervereinen, Nachbarn und anderen Anspruchsgruppen. Nur dank dieser Partizipation kann ein zu den lokalen Gegebenheiten passendes Gesamtkonzept entstehen. Für einen für alle Nutzer angenehmen Betrieb ist das Arealmanagement-Team zuständig, das vor Ort präsent ist.

Mitarbeitende

Mobimo bietet ihren Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen. Das Unternehmen zahlt marktgerechte Löhne, die Kriterien wie Ausbildung, Erfahrung, Funktion und Stufe sowie Anzahl Dienstjahre, individuelle Leistung und Erfolg berücksichtigen. Die Mitarbeitenden erhalten einen 13. Monatslohn, ein Mobiltelefon mit Abonnement, fünf Wochen Ferien und je nach Geschäftsgang und Leistung einen Bonus. Alle Angestellten haben eine Pensionsvorsorge nach dem Beitragsprimat und eine private Unfallversicherung. Für den Mutterschaftsurlaub bietet Mobimo eine über das Gesetz hinausgehende Regelung:

- › Mutterschaft bis zum vierten Dienstjahr:
112 Tage Mutterschaftsentschädigung zu vollem Lohn
- › Mutterschaft ab dem fünften Dienstjahr:
180 Tage Mutterschaftsentschädigung zu vollem Lohn

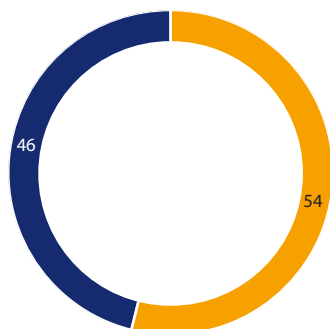
Seit 2017 bietet Mobimo den Mitarbeitenden die Möglichkeit des Ferienkaufs an. Pro Kalenderjahr können bis maximal zehn zusätzliche freie Tage gekauft werden. Mobimo verfügt über ein flexibles Arbeitszeitmodell und ermöglicht Home-Office sowie Teilzeitarbeit.

Mobimo fördert Weiterbildungen der Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen. Die Förderung erfolgt in Form von finanzieller Unterstützung und von zur Verfügung gestellter Arbeitszeit. Im Jahr 2020 waren elf Mitarbeitende (6,4%) in Weiterbildungen (Vorjahr 14, 7,9%). Im Jahr 2020 waren drei Lernende Kaufmann/Kauffrau EFZ bei Mobimo beschäftigt.

173 Mitarbeitende (nach Köpfen, -2,3% zum Vj.)

%

- Total Frauen (Anzahl)
 - Küsnacht 54
 - Lausanne 18
 - FM (diverse Standorte) 18
 - BSS&M Real Estate 4
- Total Männer (Anzahl)
 - Küsnacht 40
 - Lausanne 13
 - FM (diverse Standorte) 25
 - BSS&M Real Estate 1



Mitarbeiterkennzahlen

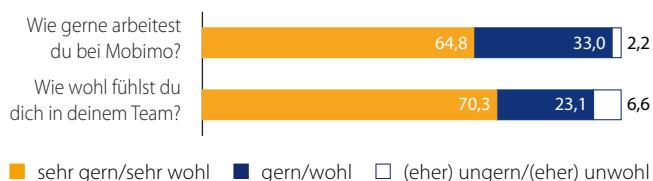
Anzahl

	2020	2019	Veränderung in %
Vollzeit	127	124	2,4
Teilzeit	46	53	-13,2
Unbefristet	171	173	-1,2
Befristet	2	1	100,0
Lehrlinge	3	3	0,0
Austritte	32	27	18,5
Eintritte	28	27	3,7
Anzahl Mitarbeitende in Weiterbildung	11	14	-21,4
Anzahl Beförderungen auf eine nächste Stufe	14	7	100,0
Betriebsunfälle (Tage)	240	0	nmf
Nichtbetriebsunfälle (Tage)	53	73	-27,4
Krankheit (Tage)	1 250	1 062	17,7
Mutterschaft (Tage)	314	386	-18,7

Mobimo hat sich im Jahr 2020 entschieden, im Human Resources Management auf das Konzept des regelmässigen Pulsmessens (Employee Pulse Survey) zu setzen. Dieses Vorgehen hat gegenüber den klassischen, meist sehr umfangreichen Mitarbeitendenbefragungen einige Vorteile. Mit deutlich tieferem Aufwand ermöglichen es Employee Pulse Surveys, wertvolle Rückmeldungen insbesondere zu aktuellen Themen zu erhalten. 91 Mitarbeitende der Standorte Lausanne und Küsnacht nahmen im Herbst 2020 an der Umfrage teil (Rücklaufquote 74%). Um die Zufriedenheit der Mitarbeitenden über die Jahre zu verfolgen, werden die Fragen «Wie gerne arbeitest du bei Mobimo?» und «Wie wohl fühlst du dich in deinem Team?» weiterhin einmal pro Jahr abgefragt.

Befragung der Mitarbeitenden

%



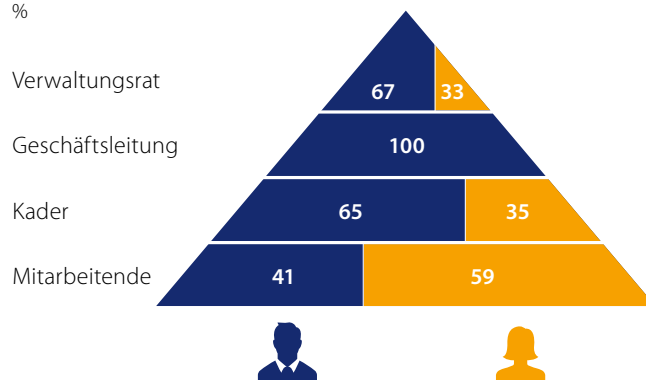
Unternehmensführung

Gute Corporate Governance ist ein zentrales Element der Unternehmensführung von Mobimo und soll sicherstellen, dass das Unternehmen seinem Ruf als verantwortungsbewusstes und nachhaltig agierendes Unternehmen weiterhin gerecht wird. Kein Mitglied des Verwaltungsrats von Mobimo ist exekutiv und kein Mitglied war in der Vergangenheit in der Geschäftsleitung des Unternehmens tätig. Die Frauenquote im Verwaltungsrat beträgt per Ende 2020 33% und wird sich, vorbehaltlich der Wahl von Sabrina Contratto in den Verwaltungsrat anlässlich der Generalversammlung 2021, nochmals erhöhen.

Für Mobimo sind auch regionale Herkunft, Ausbildung oder Alter wichtige Diversitätskriterien. Vor diesem Hintergrund ist die Diversität bei Neubesetzungen auf allen Stufen immer ein Thema.

Diversität

%



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

Whistleblowing

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

Risikomanagement

Als Bestandteil der Prozesse des integrierten Managementsystems kommt auch dem Risikomanagement grosse Bedeutung zu (mehr dazu im Corporate-Governance-Bericht auf der Seite 37). Im Rahmen des Risikomanagements wird auch den Nachhaltigkeitsaspekten Rechnung getragen.

👁 [Risikobericht auf www.mobimo.ch unter Investoren > Corporate Governance > Risikobericht.](#)

👁 [Corporate-Governance-Bericht ab der Seite 25.](#)

CORPORATE GOVERNANCE

25 Corporate-Governance-Bericht

46 Vergütungsbericht

52 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 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 31.12.20	CHF 1888,0 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 112 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 39 bis 42. 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 63 dieses Geschäftsberichts.

Bedeutende Aktionäre

Die Übersicht über die bedeutenden Aktionäre und weitere Angaben zum Aktionariat befinden sich auf den Seiten 10 und 11.

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

Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Kapital

Kapital per 31.12.2020	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	In %	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	88 461	6 601 547	100	13.40

Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

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

Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2020 CHF 88 460 729.80 und setzt sich aus 6 601 547 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 13.40 zusammen. Mit Ausnahme der von Mobimo gehaltenen eigenen Aktien hat jede im Aktienbuch der Gesellschaft mit Stimmrecht eingetragene Aktie an der Generalversammlung eine Stimme und ist jede Aktie (ob im Aktienbuch eingetragen oder nicht) dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien. Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

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

- › Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen; namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 mit Änderungen vom 30. April 1997 und dem Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bunds vom 14. Dezember 1962;
- › Wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird;
- › Wenn mit den erworbenen Aktien die Anzahl der vom Erwerber gehaltenen Aktien 5% der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet. Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im

Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung gemeinsam als ein einzelner Erwerber;

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

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

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

Per 31. Dezember 2020 sind 18,9% (davon 16,1 Prozentpunkte mit Stimmrecht) der eingetragenen Aktien in der Hand von Aktionären, die als Personen im Ausland oder als Personen in Abklärung (Eintragung ohne Stimmrecht) im Sinn der obigen Ausführungen qualifizieren.

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

- › Sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem Nominee abgeschlossen wird, der die Rechte und Pflichten des Nominee genau regelt, wird der Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von maximal 2% der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, ohne dass er Namen, Sitz/Adresse und den Aktienbestand jener Aktionäre offenlegen muss, für deren Rechnung der Nominee die Aktien hält.
- › Der Nominee darf ohne Offenlegung von Name, Sitz/Adresse und Aktienbestand maximal 0,25% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals für denselben Erwerber als Aktien mit Stimmrecht eintragen lassen.

- › Alle Nominee-Eintragungen dürfen in der Summe 10% der im Handelsregister eingetragenen Aktien nicht übersteigen. Bei Überschreitung dieser 10%-Grenze nimmt die Gesellschaft keine weiteren Nominee-Eintragungen vor. Die Anerkennungsquoten gemäss der vorliegenden Bestimmung sind nicht anwendbar auf Aktienbestände derjenigen Personen, von welchen der Nominee zumindest Namen, Adresse, Wohnort bzw. Sitz und Aktienbestand offenlegt. Es gelten die allgemeinen Anerkennungsbedingungen (5%-Klausel und maximaler Anteil ausländischer Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen). Per Bilanzstichtag beträgt der Prozentsatz der Nominee-Eintragungen 6,2% (davon alle mit Stimmrecht).

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

Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital per 31.12.2016	180 327	6 218 170	29.00
Aktienkapital per 31.12.2017	180 327	6 218 170	29.00
Aktienkapital per 31.12.2018	154 476	6 601 547	23.40
Aktienkapital per 31.12.2019	154 476	6 601 547	23.40
Aktienkapital per 31.12.2020	88 461	6 601 547	13.40
Genehmigtes Kapital per 31.12.2016	34 800	1 200 000	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2017	34 800	1 200 000	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2018	19 109	816 623	23.40
Genehmigtes Kapital per 31.12.2019	19 109	816 623	23.40
Genehmigtes Kapital per 31.12.2020	0	0	0.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2016	941	32 446	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2017	941	32 446	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2018	759	32 446	23.40
Bedingtes Kapital per 31.12.2019	759	32 446	23.40
Bedingtes Kapital per 31.12.2020	0	0	0.00

Im Jahr 2020 erfolgte eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 14 im Anhang zur Konzernrechnung (siehe Seite 90).

Weitere Informationen zur Mobimo-Aktie bzw. zur Ausschüttungspolitik befinden sich im Kapitel zum Kapitalmarkt auf den Seiten 10 und 11.

Verwaltungsrat

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG ist der Ansicht, dass die optimale Grösse des Verwaltungsrats bei sechs bis sieben Mitgliedern liegt. Mit dieser Anzahl ist eine effiziente Willensbildung und gleichzeitig eine angemessene Verteilung der Aufgaben auf die einzelnen Mitglieder sichergestellt. Sodann kann damit eine ausreichende Flexibilität bei der Besetzung der Komitees gewährleistet werden. Die erforderlichen Kompetenzen der Organe leiten sich aus dem Zweck der Gesellschaft, den strategischen und operativen Schwerpunkten, der geographischen Präsenz sowie der Börsenkotierung ab. Die Schlüsselkompetenzen der Mitglieder des Verwaltungsrats sind auf den folgenden Seiten abgebildet. Die Kompetenzen im Bereich Städtebau, Immobilien und Architektur sollen mit Sabrina Contratto, die an der Generalversammlung 2021 zur Wahl steht, gestärkt werden (siehe nachfolgend).

Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG umfasst per Bilanzstichtag sechs Mitglieder. Wie eingangs erwähnt, richtet sich die Beurteilung der Unabhängigkeit der Mitglieder des Verwaltungsrats nach den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse (SCBP). Per 31. Dezember 2020 waren alle Mitglieder des Verwaltungsrats unabhängig. Kein Mitglied des Verwaltungsrats unterhält wesentliche geschäftliche Beziehungen zur Mobimo Holding AG respektive zu einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe oder gehörte einmal der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG oder einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe an. Sodann gibt es keine kreuzweisen Einsitznahmen in den Verwaltungsräten.



Peter Schaub (CH)
Präsident

Rechtsanwalt
Jahrgang: 1960

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

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Verwaltungsratspräsident der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen
- › Verwaltungsratspräsident der Scobag Privatbank AG, Basel
- › Stiftungsratspräsident der Schweizerischen Stiftung für Taubblinde, Langnau am Albis
- › Verwaltungsratspräsident der Zindel Immo Holding AG, Chur
- › Vizepräsident des Verwaltungsrats der UBV Holding AG, Uetikon am See
- › Vizepräsident des Verwaltungsrats der Uetikon Industrieholding AG, Uetikon am See
- › Präsident der Vorsorgewerke der CPH-Gruppe
- › Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Hinwil

Schlüsselkompetenzen

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



Daniel Crausaz (CH)
Vizepräsident

Ingenieur EPFL, MBA
Jahrgang: 1957

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

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

1990 MBA, HEC Lausanne
1982 Ingenieur, EPFL Lausanne

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Schlüsselkompetenzen

- › Risikomanagement
- › Finance
- › Asset Management



Brian Fischer (CH)

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte
Jahrgang: 1971

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

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Diverse Verwaltungsratsmandate innerhalb der Vontobel-Gruppe

Schlüsselkompetenzen

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



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

Ingenieur EPFL, Master in Energie, MBA
Jahrgang: 1966

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

Beruflicher Werdegang

2008 – 2020 CEO, BLS AG, Bern
2001 – 2008 Leitende Positionen (Energie, Infrastruktur, Betriebsführung), SBB, Bern
1999 – 2000 Selbstständiger Berater, Les Giettes
1990 – 1998 Ingenieur, Abteilungsleiter, BKW AG, Bern

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Schlüsselkompetenzen

- › Mitarbeiterentwicklung
- › Vergütung
- › Leadership



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 Mitglied des Audit and Risk Committee und des Nomination and Compensation Committee.

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

1997 Eidg. dipl. Wirtschaftsprüferin
1993 Betriebsökonomin HWV

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Schlüsselkompetenzen

- › Audit
- › Rechnungslegung
- › Talent Management



Dr. Martha Scheiber (CH)
(seit 31. März 2020)

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

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

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Schlüsselkompetenzen

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

Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Wilhelm Hansen stellte sich an der Generalversammlung vom 31. März 2020 nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG zur Verfügung. Dr. Christoph Caviezel trat per 21. April 2020 aus dem Gremium aus, um ein neues Verwaltungsratsmandat bei einem anderen Immobilienunternehmen anzunehmen.



Dr. Christoph Caviezel (CH)
(bis 21. April 2020)

Dr. iur., Rechtsanwalt
Jahrgang: 1957

Christoph Caviezel war vom 2. April 2019 bis zum 21. April 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG und Mitglied des Immobilien-Committee. Vom 1. Oktober 2008 bis zum 2. April 2019 amtierte Christoph Caviezel als CEO der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Schlüsselkompetenzen

- › Immobilien- und Arealentwicklung
- › Kapitalmarkt
- › Unternehmensführung



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

Lic. rer. pol., Unternehmensberater
Jahrgang: 1953

Wilhelm Hansen war vom 8. Mai 2008 bis zum 31. März 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG. Er war Mitglied des Audit and Risk Committee und des Nomination and Compensation Committee.

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- › Mitglied des Verwaltungsrats der Psychiatrie Baselland, Liestal (bis Januar 2020)
- › Mitglied der Anlagekommission der Sammelstiftung Transparenta, Aesch (bis Januar 2020)

Schlüsselkompetenzen

- › Strategie- und Organisationsentwicklung
- › Corporate Governance
- › Personalvorsorge

Anstehende Veränderungen im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat wird dem Aktionariat der Gesellschaft anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 Sabrina Contratto zur Wahl vorschlagen. Sabrina Contratto (1973) hat an der ETH Zürich Architektur studiert und sich in Urban Management weitergebildet. Sie war 17 Jahre lang Teilhaberin und Leiterin des international tätigen Architekturbüros Baumschlager Eberle in Zürich. 2018 gründete sie die CONT-S GmbH. Seit 2019 unterrichtet Sabrina Contratto zudem in der Architekturwerkstatt der Fachhochschule Ost in St. Gallen und hält verschiedene Verwaltungsratsmandate privater Gesellschaften. Ausserdem ist sie regelmässig Mitglied von Beurteilungsgremien von Studienaufträgen. Mit dem Wahlvorschlag stärkt der Verwaltungsrat die Kompetenzen im Bereich Städtebau, Architektur und Raumplanung. Beabsichtigt wird im Fall der Wahl, dass Sabrina Contratto Einsitz im Immobilien-Committee nimmt.

Bernard Guillelmon wird nach zwölf Jahren erfolgreichen Wirkens für Mobimo nicht mehr zur Wiederwahl antreten. Die Zusammensetzung der Ausschüsse, vorbehaltlich der Wahl der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats bzw. der Kandidatin und der Wahl der Mitglieder des NCC durch die Generalversammlung, ist auf der Seite 34 abgebildet.

Ehrenpräsidenten

Dr. Alfred Meili ist Ehrenpräsident der Mobimo Holding AG. Er ist der Initiator der Mobimo-Gruppe und war bis 2008 Präsident des Verwaltungsrats. Laurent Rivier ist Ehrenpräsident der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, bei der er von 2000 bis 2009 Verwaltungsratspräsident war.

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mobimo Holding AG hat mit sämtlichen Verwaltungsräten und Geschäftsleitungsmitgliedern eine Vereinbarung zur Vermeidung von Interessenkonflikten abgeschlossen (Vereinbarung betreffend Regelung zur Beschränkung möglicher Interessenkonflikte und Massnahmen zur Vermeidung von Korruption). In diesen Vereinbarungen verpflichten sich die Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder:

- › ohne Zustimmung des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine Organstellung bei einer anderen Gesellschaft einzugehen. Der Verwaltungsrat berücksichtigt bei seinem Entscheid insbesondere folgende Aspekte: Interessenkonflikte, Reputationsrisiken für Mobimo sowie die zeitliche Belastung des entsprechenden Verwaltungsratsmitglieds.
- › die Gesellschaft über allfällige Angebote zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften zu orientieren und der Gesellschaft ein Vorrecht einzuräumen, soweit entsprechende Angebote nicht Immobilien betreffen, deren Wert insgesamt

unter CHF 10 Mio. liegt oder dem Verwaltungsratsmitglied nicht explizit als Organ eines vom Verwaltungsrat der Mobimo genehmigten weiteren Mandats zugehen.

- › auf zusätzliche Vergütungen wie Vermittlungsprovisionen zu verzichten.
- › keine Beteiligungsrechte an Immobiliengesellschaften zu erwerben, wenn die Beteiligung den Wert von CHF 5 Mio. überschreiten würde oder die Immobiliengesellschaft Grundstücke in der Schweiz besitzt. Eine Ausnahme sind an der Börse gehandelte Aktien.

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

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

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

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

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

Wahl und Amtszeit

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

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

Interne Organisation

Die Generalversammlung wählte im Jahr 2020 Peter Schaub wieder zum Präsidenten des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat ernannte erneut Daniel Crausaz zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

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

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

In der Berichtsperiode fanden neben einer eineinhalbtägigen Strategiesitzung 14 mehrheitlich mehrstündige Sitzungen statt. Aufgrund der Coronakrise tagte der Verwaltungsrat häufig (neunmal) per Video- bzw. Telefonkonferenz. An elf Sitzungen und an der Strategiesitzung waren alle Mitglieder anwesend. Peter Schaub fehlte an einer Sitzung, Bernard Guillelmon fehlte an zwei Sitzungen. Im Jahr 2020 betrug die kumulierte Sitzungsdauer 8,5 Tage.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten des Verwaltungsrats lag im Jahr 2020 zusätzlich zu den regelmässig auszuübenden Aufgaben auf der Überprüfung der strategischen Vorgaben bzw. auf der Weiterentwicklung der Fünfjahresstrategie der Mobimo-Gruppe. Ein besonderes Augenmerk legte das Gremium auf das Monitoring der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und operativen Auswirkungen der Coronakrise.

Präsidium und Vizepräsidium

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

Insbesondere ist der Verwaltungsratspräsident der direkte Vorgesetzte des Vorsitzenden der Geschäftsleitung (CEO). Die Wahrnehmung

dieser Aufgabe beinhaltet regelmässige Sitzungen sowie häufige telefonische Kontakte.

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

Selbstevaluation des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat führt in regelmässigen Abständen eine Selbstevaluation durch, die letzte fand im Jahr 2020 statt. Im Mittelpunkt des Beurteilungsprozesses stehen Kriterien wie die Zusammensetzung des Gremiums, die vorhandenen bzw. zu ergänzenden Kompetenzen der Mitglieder, die Effektivität der Zusammenarbeit oder die Diskussionskultur.

Ausschüsse

Gestützt auf die Statuten und das Organisationsreglement verfügt der Verwaltungsrat über drei Ausschüsse: den Immobilienausschuss (Immobilien-Committee, IC), 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 für das Immobilien-Committee und das Audit and Risk Committee werden vom Verwaltungsrat ernannt, die Mitglieder des Nomination and Compensation Committee von der Generalversammlung.

Per 31. Dezember 2020 setzten sich die Ausschüsse wie folgt zusammen:

Verwaltungsrat		
Präsident: Peter Schaub Vizepräsident: Daniel Crausaz		
Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Bernadette Koch, Martha Scheiber		
Immobilien-Committee (IC)¹	Audit and Risk Committee (AC)²	Nomination and Compensation Committee (NCC)³
Brian Fischer (Vorsitzender) Peter Schaub Martha Scheiber	Daniel Crausaz (Vorsitzender) Bernadette Koch Martha Scheiber	Bernard Guillelmon (Vorsitzender) Brian Fischer Bernadette Koch

¹ Beabsichtigt wird im Fall der Wahl von Sabrina Contratto, dass sie Einsitz in das IC nimmt.
² Sodann soll Martha Scheiber das Amt der Vorsitzenden des AC von Daniel Crausaz übernehmen und das IC verlassen.
³ Geplant ist, dass Bernadette Koch das Amt der Vorsitzenden des NCC von Bernard Guillelmon übernimmt und dass Daniel Crausaz dem Aktionariat als neues Mitglied dieses Ausschusses vorgeschlagen wird.

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

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

Immobilien-Committee

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

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

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

Das Immobilien-Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:

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

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Immobilien-Committee und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf von Immobilien sind auf der Seite 37 zusammengefasst.

Das Immobilien-Committee trifft sich auf Einladung des Vorsitzenden, so oft es die Geschäfte erfordern, in der Regel aber sechswöchentlich. Die Geschäftsleitung nimmt normalerweise auf Einladung an

diesen Sitzungen teil und die Mitglieder der Geschäftsleitung informieren die Mitglieder des Immobilien-Committee über ihren jeweiligen Geschäftsbereich. Zweimal jährlich diskutiert das Immobilien-Committee mit der Geschäftsleitung die von dieser vorbereiteten Informationen zum Entwicklungs-, Promotions- und Anlageportfolio, spiegelt die Strategiekonformität wider und prüft die Fortschritte im entsprechenden Bereich.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt acht Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund drei Stunden. Dazu kamen zahlreiche Besichtigungen in der ganzen Schweiz. Das IC war bis auf eine Ausnahme - Peter Schaub fehlte einmal - bei jeder Sitzung vollzählig.

Zusätzlich zu den regelmässig auszuübenden Pflichten legte das IC im Jahr 2020 ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen der Coronakrise auf die Mieterschaft. Aufgrund von hoher Dynamik und Opportunitäten im Markt stand zudem das Thema Stockwerkeigentum mehr im Fokus als in Vorjahren.

Audit and Risk Committee

Das Reglement für den Prüfungsausschuss (Audit and Risk Committee) 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 44 dieses Berichts),
- › Beurteilung der Konzeption und der operativen Umsetzung des Risikomanagements inklusive IKS,

- › Beurteilung und Überprüfung des Liquiditätsmanagements und der Finanzierungsstrategie,
- › Beurteilung und Überprüfung der Steuerstrategie,
- › Beurteilung von Due-Diligence-Dokumentationen und Transaktionsvereinbarungen bei der Übernahme von Gesellschaften, die in die Zuständigkeit des Verwaltungsrats fallen.

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

Im Jahr 2020 wurden insgesamt acht Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund drei Stunden. Das AC war bei jeder Sitzung vollzählig. Für das Traktandum Besprechung des Jahres- bzw. Halbjahresabschluss sind jeweils Vertreter der Revisionsstelle anwesend.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten des AC lag im Jahr 2020 zusätzlich zu den regelmässig auszuübenden Pflichten auf dem Monitoring der Auswirkungen der Coronakrise, der Überprüfung und Verfeinerung des Risikomanagements und auf der Neustrukturierung des Compliance Managements.

Nomination and Compensation Committee

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

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

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

Das Nomination and Compensation Committee erfüllt insbesondere folgende Funktionen:

- › Überprüfung der Übereinstimmung von Personalpolitik und strategischer Ausrichtung der Mobimo-Gruppe inklusive Einhaltung der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften,
- › Beurteilung des CEO in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsratspräsidenten,
- › Erstellen eines Antrags zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der erfolgsabhängigen Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung,
- › Erarbeitung/Prüfung des jährlichen Vergütungsberichts,
- › frühzeitige Planung von Ersatz/Nachfolge im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung sowie Erarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats,
- › Vorschlag zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der Vergabe von Mandaten der Gesellschaft oder Tochtergesellschaften an Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung, andere Mitarbeitende der Gruppengesellschaften und nahestehende natürliche oder juristische Personen,
- › Prüfung der von der Geschäftsleitung erarbeiteten Empfehlung zur jährlichen Lohnpolitik und zu den Sozialleistungen und Empfehlung zuhanden des Verwaltungsrats.

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

Im Jahr 2020 wurden insgesamt elf Sitzungen abgehalten. Die durchschnittliche Dauer der Sitzungen betrug rund zwei Stunden. Das ehemalige Mitglied Wilhelm Hansen konnte an einer Sitzung nicht teilnehmen, ansonsten war das NCC immer vollzählig.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten des NCC lag im Jahr 2020 auf der Rekrutierung eines neuen Mitglieds des Verwaltungsrats sowie zweier neuer Geschäftsleitungsmitglieder, der Überarbeitung der Personalpolitik des Unternehmens und der Einführung eines fokussierten Feedbackprozesses der Mitglieder der Geschäftsleitung an das NCC.

Kompetenzregelung

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

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

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

- › Festlegung der Strategie/Konzernpolitik, der Grundsätze zu deren Umsetzung sowie daraus abgeleitet die Festlegung der Geschäftspolitik der Gruppengesellschaften,
- › Grundsatzentscheide betreffend Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Gesellschaften der Mobimo-Gruppe, der Revisionsstellen von Gesellschaften der Mobimo-Gruppe, der mit der Vertretung betrauten Personen sowie des externen Liegenschaftenschätzers,
- › Festlegung der Grundsätze im Rechnungswesen inklusive Konsolidierung aller Jahresrechnungen,
- › Festlegung und Kontrolle der Finanz- und Investitionsbudgets der Mobimo-Gruppe und der Gruppengesellschaften,
- › Beschlüsse über die Gründung sowie den Erwerb und die Veräusserung von Gruppen- oder Beteiligungsgesellschaften,
- › Festlegung der Corporate Identity,
- › Genehmigung von Beteiligungs- und Optionsplänen,
- › Festlegung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie,
- › Kontrolle der mit der Börsenkotierung durchzuführenden Massnahmen.

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

Die Geschäftsleitung hat folgende Hauptaufgaben und Kompetenzen:

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

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

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

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident hält regelmässig Koordinations- und Informationssitzungen mit dem CEO ab. Weitere Details zur Zusammenarbeit im Rahmen der Ausschüsse finden sich im Abschnitt zur internen Organisation auf der Seite 34.

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

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

Risikomanagement

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

Geschäftsleitung

Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich aus dem CEO, dem CFO sowie den Leitern der Geschäftsbereiche Entwicklung, Realisierung, Bewirtschaftung und Portfolio und Transaktionen zusammen. Manuel Itten, CFO, sowie Marc Pointet, Leiter Suisse romande, haben Mobimo im Verlauf des ersten Halbjahres 2020 verlassen, um neue berufliche Herausforderungen anzunehmen. Neuer CFO wurde per 1. November 2020 Stefan Hilber. Seit dem Austritt von Marc Pointet sind die Aktivitäten in der Westschweiz gleich organisiert wie in der Deutschschweiz und werden vom entsprechenden Geschäftsleitungsmitglied geführt. Im Dezember 2020 übernahm Gerhard Demmelmair die Verantwortung für den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen. Der Bereich wurde bis dahin von CEO Daniel Ducrey geleitet. Die Neubesetzungen ermöglichten es, Schlüsselkompetenzen auf Geschäftsleitungsebene zu ergänzen bzw. zu verstärken.

Geschäftsleitung per 31. Dezember 2020

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



Daniel Ducrey (CH)
CEO

Architekt FH
Jahrgang: 1964

Daniel Ducrey ist seit dem 3. April 2019 CEO der Mobimo-Gruppe. Neben seiner Funktion als CEO führt er direkt das Corporate Center. Bis Ende November 2020 leitete er zudem den Bereich Portfolio und Transaktionen.

Verwaltungsratspräsidien innerhalb der Mobimo-Gruppe

Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real SA, Petit Mont-Riond SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Promisa SA, CC Management SA, Mobimo Zürich Nord AG, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, BSS&M Real Estate AG, Mobimo FM Service AG, Indigo Suisse SA, Flonplex 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, Fribourg
1986 – 1987	Bauzeichner, Architekturbüro Claude Biemann, Marly

Ausbildung

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



Stefan Hilber (CH)
CFO

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

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

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

Mobimo AG, Mobimo Management AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, O4Real SA, Promisa SA, CC Management SA, Mobimo Zürich Nord AG, Petit Mont-Riond SA, Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, BSS&M Real Estate AG, Mobimo FM Service AG

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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



Gerhard Demmelmair (CH)
Leiter Portfolio und Transaktionen

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

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

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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



Christoph Egli (CH)
Leiter Bewirtschaftung

Eidg. dipl. Immoilientreuhänder
Jahrgang: 1973

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

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

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

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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



Vinzenz Manser (CH)
Leiter Realisierung

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

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

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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



Marco Tondel (CH)
Leiter Entwicklung

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA ZHAW
Jahrgang: 1974

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

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

BSS&M Real Estate AG, Mobimo Zürich Nord AG

Beruflicher Werdegang

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

Ausbildung

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

Im Berichtsjahr aus der Geschäftsleitung ausgeschiedene Mitglieder



Manuel Itten (CH)
CFO (bis zum 31. Juli 2020)

Betriebsökonom FH
Jahrgang: 1965

Manuel Itten war vom 12. Dezember 2004 bis zum 31. Juli 2020 für Mobimo tätig, bis Februar 2009 als Verantwortlicher für das Controlling und ab dem 1. März 2009 als CFO.

Beruflicher Werdegang

2009 – 2020 CFO, Mobimo, Küsnacht
2004 – 2009 Leiter Controlling, Mobimo, Küsnacht
2000 – 2004 Leiter Controlling, Livit AG, Zürich
1999 – 2000 Wirtschaftsprüfer und Berater, Zürich
1988 – 1996 Verschiedene leitende Funktionen im Bereich Verkaufsförderung (Marketing)

Ausbildung

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



Marc Pointet (CH)
Leiter Suisse romande (bis zum 30. April 2020)

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA HSG
Jahrgang: 1974

Marc Pointet war vom 1. November 2006 für Mobimo tätig, seit dem 1. März 2013 als Leiter Suisse romande. Vom 1. April 2015 bis zu seinem Austritt am 30. April 2020 war er Mitglied der Geschäftsleitung.

Beruflicher Werdegang

2015 – 2020 Leiter Suisse romande (als Mitglied der Geschäftsleitung), Mobimo, Küsnacht
2013 – 2015 Leiter Suisse romande, Mobimo, Küsnacht
2006 – 2013 Teamleiter Projektmanagement, Mobimo, Küsnacht
2004 – 2006 Niederlassungsleiter, Karl Steiner AG, St. Moritz
2003 – 2004 Assistent des CEO, Karl Steiner AG, Zürich
2002 – 2003 Projektmitarbeiter, Credit Suisse, Zürich

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

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

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

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

Managementverträge

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

Vergütung und Beteiligungen

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Mobimo sind im separaten Vergütungsbericht ab der Seite 46 dieses Geschäftsberichts aufgeführt.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zur Übertragung von Namenaktien verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung

zu erbringen (insbesondere BewG). Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt, soweit die Aktionäre die zur Eintragung erforderlichen Informationen (siehe Seite 26) geliefert haben.

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

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

Statutarische Quoren

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

Einberufung der Generalversammlung

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

Die ordentliche Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, einberufen und einmal jährlich, innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, abgehalten. Der Verwaltungsrat kann jederzeit eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen sind durch den Verwaltungsrat aufgrund eines Generalversammlungsbeschlusses einzuberufen, auf Begehren der

Revisionsstelle oder wenn einer oder mehrere Aktionäre, die zusammen mindestens 5% des Aktienkapitals vertreten, dies schriftlich und unter Angabe der Geschäfte für die Tagesordnung verlangen.

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

Traktandierung

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

Eintragungen im Aktienbuch

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

Frühestens 20 Tage vor und bis zum Tag nach der Generalversammlung kann das Aktienbuch für Eintragungen geschlossen werden. Effektiv bleibt das Aktienregister vor der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 in Luzern ab dem 24. März 2021 bis zum 31. März 2021 für Eintragungen geschlossen.

Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat entschieden, den Aktionären jährlich den Vergütungsbericht zur Konsultativabstimmung vorzulegen, unabhängig davon, ob wesentliche Änderungen zum Vorjahr eingetreten sind. Der Vergütungsbericht befindet sich auf den Seiten 46 bis 51.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Angebotspflicht

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

Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Die Generalversammlung vom 31. März 2020 folgte dem Vorschlag des Verwaltungsrats und wählte erstmals die Ernst & Young AG, Luzern, zur neuen gesetzlichen Revisionsstelle der Mobimo Holding AG. Der Wahlvorschlag erfolgte aus Good-Governance-Überlegungen: KPMG AG, Luzern, war seit der Gründung und somit bereits während 20 Jahren gesetzliche Revisionsstelle der Gesellschaft. Mit dem Wechsel zur Ernst & Young AG wurde zudem die Trennung von Steuermandat und Revisionsmandat vollzogen. Neuer leitender Revisor ist seit dem Jahr 2020 Rico Fehr. Zuvor hatte Kurt Stocker von KPMG diese Position inne. Die maximale Amtsdauer des leitenden Revisors beträgt sieben Jahre. Der Rotationsrhythmus entspricht der gesetzlichen Regelung.

Revisionshonorar und zusätzliche Honorare

Die Honorare der Ernst & Young AG für Revisionsleistungen des Geschäftsjahres 2020 betragen CHF 0,4 Mio. (Vorjahr KPMG AG CHF 0,4 Mio.). Sie beinhalten die Honorarvergütungen für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung, der statutarischen Einzelabschlüsse aller Tochtergesellschaften, die Prüfung des Vergütungsberichts sowie die Review des Halbjahresabschlusses.

Als zusätzliche Honorare hat die Ernst & Young AG im Berichtsjahr CHF 0,04 Mio. (Vorjahr KPMG AG CHF 0,2 Mio.) in Rechnung gestellt. Die zusätzlichen Honorare betreffen die Assurance der Energie- und Emissionskennzahlen sowie weitere prüfungsnaher Dienstleistungen.

Die Honorare des unabhängigen Liegenschaftenschätzers Jones Lang LaSalle AG für das Geschäftsjahr 2020 betragen CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.). Das Honorar ist nicht erfolgsabhängig und basiert auf einem Festpreissystem. Die Preise können je nach Segment der Liegenschaft und Besonderheiten (z.B. mit oder ohne Besichtigung) variieren. Dazu kommen gegebenenfalls zusätzliche, erfolgsunabhängige Honorare für Schätzungen im Rahmen von Transaktionen oder von Projekten.

Informationsinstrumente der externen Revisionsstelle

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

Informationspolitik

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

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

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

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

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

Kontakt

Mobimo Holding AG
Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7

Investor Relations

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

Vergütungsbericht

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

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

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

Vergütung des Verwaltungsrats

Grundsätze

Die Vergütung an den Verwaltungsrat ist in Artikel 22 der Statuten geregelt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung sowie auf einen Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats werden nach den gleichen Grundsätzen entschädigt. Das Vergütungsmodell der Mitglieder des Verwaltungsrats

ist 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 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 im Rahmen der Vergütung erhaltenen Aktien sind mit einer Sperrfrist belegt.

Genehmigung durch die Generalversammlung

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

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

Modulare fixe Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung des Verwaltungsrats setzt sich entsprechend den Tätigkeiten aus verschiedenen Modulen zusammen. Sie bestehen aus einer fixen Basisvergütung sowie den fixen Zuschlägen für die weiteren ausgeübten Aufgaben und Funktionen. Als Basisentschädigung erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats eine Vergütung von CHF 70 000 pro Jahr. Mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 senkte der Verwaltungsrat die fixen Zuschläge für die weiteren Tätigkeiten deutlich.

Vergütungsregelung Verwaltungsrat, gültig ab GV 2019

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

Die Zuschläge für die weiteren Tätigkeiten sind wie folgt:

Für die Tätigkeiten in einem Verwaltungsratsausschuss:

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

Für die Funktionen als Präsident sowie Vorsitzender:

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

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

Entrichtung der fixen Vergütung

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

Vergütung der Geschäftsleitung

Grundsätze

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

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

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

Leistungsorientiert

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

Konkurrenzfähig, marktkonform und transparent

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

Ausgerichtet an den Interessen der Aktionäre

- › Förderung der überdurchschnittlichen Leistung und Wertschöpfung im Interesse der Aktionäre
- › Erfolgsabhängige Vergütung, davon 50% in Form von gesperrten Aktien

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

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

Genehmigung durch die Generalversammlung

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

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

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

Fixe Vergütung

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

Erfolgsabhängige Vergütung

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

Modell der Erfolgsbeteiligung

Gemäss dem seit 1. Januar 2020 gültigen Vergütungsreglement ist die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung zu 65% vom Erreichen bestimmter quantitativer Ziele durch die Gesellschaft und zu 35% vom Erreichen individueller Leistungsziele (qualitative Ziele) abhängig. Die erfolgsorientierte Vergütung ist gemäss dem Vergütungsreglement auf maximal 100% des fixen Bruttolohns begrenzt.

Der Verwaltungsrat hat, basierend auf der Unternehmensstrategie, als massgebende Erfolgszahl zur Berechnung der quantitativen Zielerreichung die Eigenkapitalrendite exklusive des Neubewertungserfolgs bestimmt. Der Anspruch auf eine Vergütung aus quantitativer Zielerreichung setzt jedoch voraus, dass eine Eigenkapitalrendite ohne Neubewertungserfolg von mindestens 4,5% erzielt worden ist. Seit dem Jahr 2020 liegt diese Grenze im Einklang mit den deutlich tieferen Immobilienmarktrenditen bei 4,0%. Sodann wird neu der Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften bei der Berechnung der massgebenden Eigenkapitalrendite nicht mehr berücksichtigt. Dafür werden der Netto-Neubewertungserfolg der Entwicklungen für das eigene Portfolio sowie der operative Netto-Neubewertungserfolg auf den Anlageliegenschaften angerechnet. Damit soll die aus der eigenen Entwicklung erzielte Wertschöpfung, nicht hingegen die rein marktbedingte Wertsteigerung incentiviert werden.

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

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

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

Entrichtung der erfolgsabhängigen Vergütung

Die erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils im Folgejahr bis spätestens vor der Generalversammlung ausbezahlt. 50% der erfolgsabhängigen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Sobald die Höhe der aktienbasierten Vergütungen abschätzbar ist, gibt der CFO in Absprache mit dem CEO einem externen Finanzinstitut den Auftrag zum Kauf der notwendigen Anzahl eigener Aktien. Diese sind vom Finanzinstitut zeitlich gestaffelt über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange zu erwerben und in das Wertpapierdepot der Mobimo Holding AG einzubuchen. Der Verwaltungsrat legt auf Antrag des Vergütungsausschusses den Zeitpunkt der Zuteilung und des Eigentumsübergangs sowie die Sperrfristen der Aktien fest. Der Wert der Aktien entspricht dem Börsenkurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Die Aktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt. Eine einmal festgelegte Sperrfrist kann für die betroffenen Aktien nicht geändert werden. Die Sperrfrist bleibt auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses bestehen. Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten grundsätzlich auch bei einer allfälligen Freistellung bis zur Beendigung ihres Arbeitsvertrags einen Pro-rata-Anteil der vertraglich vereinbarten Vergütung, sofern das Arbeitsverhältnis vom Arbeitgeber nicht aus einem wichtigen, vom Arbeitnehmer zu verantwortenden Grund gekündigt wurde. Die erfolgsabhängige Vergütung wird grundsätzlich ebenfalls entrichtet, sofern für die Kündigung kein wichtiger, vom Arbeitnehmer zu verantwortender Grund vorlag. Der Verwaltungsrat entscheidet im Einzelfall auf der Basis des Arbeitsvertrags und der konkreten Umstände über die Entrichtung dieser Vergütungen oder über deren Nichtgewährung.

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

Zusatzbetrag für die Vergütung an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder

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

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

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

Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen

Die unten stehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2020 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 2020 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

Verwaltungsrat

TCHF	Genehmigt		Geleistet	
	31.3.2020 – 30.3.2021	31.3.2020 – 31.12.2020 (9 Monate/pro rata)	31.3.2020 – 31.12.2020	2.4.2019 – 31.3.2020
Fixe Vergütung inkl. Aktien	1 100	825	728	1 100
				1 035

Geschäftsleitung

TCHF	Genehmigt		Geleistet	
	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2020 – 31.12.2020	1.1.2019 – 31.12.2019	1.1.2019 – 31.12.2019
Fixe Vergütung	3 000	2 163	3 100	3 069
Erfolgsabhängige Vergütung	3 000	1 858	3 000	768

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 gemäss VegüV

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

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

Vergütung an den Verwaltungsrat

Name, Funktion (TCHF)	Honorare, Löhne	Aktien	Sozialleistungen	2020 Total	Honorare, Löhne	Aktien	Sozialleistungen	2019 Total
Peter Schaub, Präsident VR (ab April 2019)	197	62	4	263	230	0	0	230
Brian Fischer, VR	124	32	11	167	151	0	11	162
Wilhelm Hansen, VR (bis April 2020)	3	27	1	31	125	0	6	131
Daniel Crausaz, VR	97	28	2	127	124	0	0	124
Bernard Guillelmon, VR	82	23	7	112	109	0	8	117
Bernadette Koch, VR (ab April 2019)	94	26	8	128	90	0	6	96
Christoph Caviezel, VR (ab April 2019 bis April 2020)	11	28	2	40	94	0	0	94
Georges Theiler, Präsident VR (bis April 2019)	n/a	n/a	n/a	n/a	85	0	5	90
Peter Barandun, VR (bis April 2019)	n/a	n/a	n/a	n/a	35	0	3	38
Martha Scheiber, VR (ab April 2020)	117	0	9	126	n/a	n/a	n/a	n/a
Total	725	225	45	995	1 043	0	39	1 082

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

An der Generalversammlung 2020 wurde kein Betrag mehr für zusätzliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehende Personen respektive Unternehmen beantragt.

Vergütung an die Geschäftsleitung

TCHF	2020 Total	2019 Total	2020 Daniel Ducrey, CEO	2019 Daniel Ducrey, CEO (ab 1. März 2019)
Honorare, Löhne	1 788	2 352	553	474
Erfolgsbeteiligung in bar	861	427 ¹	265	76
Erfolgsbeteiligung in Aktien	861	342	265	77
Übrige Leistungen ²	511	716	168	140
Total	4 021	3 837	1 251	767

¹ 2019 wurde bei einem austretenden Geschäftsleitungsmitglied der Erfolgsbeitrag pauschal in bar ausbezahlt.

² Die übrigen Leistungen enthalten Vorsorgebeiträge, allfällige Dienstaltersgeschenke bzw. Privatanteile auf Fahrzeugen sowie die Arbeitgeberbeiträge für Sozialversicherungen.

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2020 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

50% der variablen Vergütung erfolgte gemäss dem Vergütungsreglement in Form von Aktien der Mobimo Holding AG (Vorjahr 50%). Die Übersicht über die Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehender Personen befindet sich im Finanzbericht auf der Seite 142.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde durch die Generalversammlung vom 31. März 2020 eine fixe Vergütung von CHF 2,9 Mio. für die Geschäftsleitung genehmigt.

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

Es wurden im Geschäftsjahr 2020 keine Darlehen oder Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2020 bestanden keine derartigen Forderungen.

Zu genehmigende Vergütungsbeträge Generalversammlung 2021

An der Generalversammlung vom 30. März 2021 wird der Verwaltungsrat beantragen, CHF 1,1 Mio. als maximalen Gesamtbetrag der fixen Vergütung des Verwaltungsrats für die Periode ab dem 30. März 2021 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022 festzusetzen.

Für die Geschäftsleitung wird der Verwaltungsrat CHF 2,9 Mio. als maximalen Gesamtbetrag der nicht erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 vorschlagen. Für die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021 wird das Gremium einen Betrag von CHF 2,9 Mio. beantragen.



Ernst & Young AG
Alpenquai 28b
Postfach
CH-6002 Luzern

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

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 29. Januar 2021

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen auf den Seiten 46 bis 51 des Vergütungsberichts.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.



Verantwortung des Prüfers

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

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

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



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Sonstiger Sachverhalt

Der Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 6. Februar 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Bericht abgegeben hat.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

FINANZBERICHT

54	Konzernrechnung
114	Detailangaben zum Immobilienportfolio
127	Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung
132	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
137	Jahresrechnung der Mobimo Holding AG
144	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
146	EPRA-Performance-Kennzahlen

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2020	2019
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	4	122 549	125 013
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	135 796	61 674
Sonstige Erlöse		6 181	5 900
Umsatzerlöse		264 527	192 586
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	79 508	70 370
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	-45 254	-18 823
Erfolg aus Neubewertung		34 255	51 547
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	1 612	6 376
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4	-17 493	-18 344
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-99 019	-58 653
Direkter betrieblicher Aufwand		-116 512	-76 997
Aktivierte Eigenleistungen		7 677	7 058
Personalaufwand	16	-29 997	-28 928
Betriebsaufwand	20	-9 258	-11 172
Verwaltungsaufwand		-2 312	-2 800
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		149 992	137 670
Abschreibungen auf Sachanlagen	22	-2 222	-2 311
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	23	-2 002	-1 326
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		145 768	134 033
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		817	2 540
Finanzertrag		1 987	2 553
Finanzaufwand		-30 400	-30 910
Finanzergebnis	10	-28 413	-28 357
Gewinn vor Steuern (EBT)		118 172	108 216
Steueraufwand	19	-21 560	-5 131
Gewinn		96 612	103 086
Davon den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		96 612	103 161
Davon den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	-75
Gewinn je Aktie in CHF	28	14.64	15.64
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	28	14.64	15.64

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	2020	2019
Gewinn		96 612	103 086
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden			
Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	11	-1 953	-7 421
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge	11	132	134
Steuereffekte	11	84	1 177
Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden			
Neubewertung Personalvorsorge	17	4 823	-3 652
Steuereffekte	19	-850	578
Sonstiges Ergebnis			
Davon den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		2 236	-9 185
Gesamtergebnis			
Davon den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		98 848	93 975
Davon den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	-75

Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	13	99 518	45 823
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21	3 109	2 975
Finanzanlagen	25	40 000	124
Forderungen aus Ertragssteuern		20 715	17 147
Sonstige Forderungen		212	2 869
Vertragsvermögenswerte	8	32 304	15 854
Promotion (Liegenschaften)	9	249 793	259 332
Aktive Rechnungsabgrenzung		24 157	25 398
Total Umlaufvermögen		469 808	369 523
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
› Geschäftsliegenschaften	5	1 613 720	1 366 910
› Wohnliegenschaften	5	1 219 960	1 222 690
› Entwicklungsliegenschaften	5	95 588	95 280
› Anlageliegenschaften im Bau	5	163 730	343 360
Sachanlagen			
› Selbst genutzte Liegenschaften	22	12 990	14 734
› Übrige Sachanlagen	22	5 494	5 990
Immaterielle Anlagen	23	6 842	8 096
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	24	28 263	29 527
Finanzanlagen	25	2 482	4 922
Latente Steuerguthaben	19	1 043	2 302
Total Anlagevermögen		3 150 113	3 093 811
Total Aktiven		3 619 921	3 463 334

TCHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	314 726	182 020
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	11	268	297
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		14 012	15 327
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		6 817	5 697
Derivative Finanzinstrumente	11/15	707	105
Sonstige Verbindlichkeiten		1 565	4 625
Vertragsverbindlichkeiten	8	2 378	5 297
Käuferanzahlungen		108	90
Passive Rechnungsabgrenzung	26	54 966	57 244
Total kurzfristiges Fremdkapital		395 546	270 703
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	1 410 222	1 412 368
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	11	1 752	3 895
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	8 995	12 623
Derivative Finanzinstrumente	11/15	32 385	32 541
Latente Steuerverbindlichkeiten	19	206 177	198 948
Total langfristiges Fremdkapital		1 659 531	1 660 375
Total Fremdkapital		2 055 078	1 931 078
Eigenkapital			
Aktienkapital	14	88 461	154 476
Eigene Aktien		-1 994	-1 110
Kapitalreserven		136 723	136 604
Gewinnreserven		1 341 653	1 242 286
Total Eigenkapital		1 564 843	1 532 256
Total Passiven		3 619 921	3 463 334

Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	2020	2019
Gewinn vor Steuern		118 172	108 216
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	5	-34 255	-51 547
Aktienbasierte Vergütungen	18	1 088	304
Effekt aus Linearisierung der Mieterträge		-2 811	-1 183
Abschreibungen auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen	22	4 818	3 931
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	23	2 002	1 326
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	-1 612	-6 376
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-817	-2 540
Finanzergebnis	10	28 413	28 357
Veränderungen			
› Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 511	31 809
› Vertragsvermögenswerte		-22 512	-8 541
› Promotion (Liegenschaften)		24 745	-89 798
› Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		3 858	14 417
› Personalvorsorgeverbindlichkeiten		1 194	494
› Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-141	342
› Vertragsverbindlichkeiten		-2 457	171
› Käuferanzahlungen		1 435	-325
› Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		6 307	-8 712
Bezahlte Ertragssteuern		-16 815	-9 066
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		115 123	11 281
Aktivierete Eigenleistungen		-3 262	-4 192
Investitionen in Finanzanlagen	25	-150 000	-3 234
Investitionen in Anlageliegenschaften	5	-66 711	-80 815
Investitionen in Sachanlagen	22	-500	-958
Investitionen in immaterielle Anlagen	23	-748	-1 673
Devestition Finanzanlagen	25	110 000	0
Devestition Sachanlagen		0	53
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	6	13 572	22 526
Erhaltene Dividenden		2 299	2 396
Erhaltene Zinsen		196	199
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-95 154	-65 698
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	11	257 797	155 800
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	11	-126 776	-101 747
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten	11	-286	-276
Nennwertrückzahlung	14	-65 991	0
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14	0	-65 982
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen	29	0	-9 175
Erwerb eigener Aktien	14	-1 357	-300
Bezahlte Zinsen		-29 660	-31 638
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		33 726	-53 317
Veränderung flüssige Mittel		53 695	-107 733
Flüssige Mittel Anfang Periode		45 823	153 556
Flüssige Mittel Ende Periode		99 518	45 823

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Total Eigenkapital
Bestand 1.1.2019		154 476	-1 216	202 611	-19 461	1 170 776	1 151 315	1 507 185	6 324	1 513 509
Gewinn						103 161	103 161	103 161	-75	103 086
Cashflow-Hedges:	11									
› Marktwertänderungen					-7 421	-7 421	-7 421	-7 421		-7 421
› Transfer in die Erfolgsrechnung					134	134	134	134		134
› Steuereffekte					1 177	1 177	1 177	1 177		1 177
Personalvorsorge:	17									
› Neubewertung						-3 652	-3 652	-3 652		-3 652
› Steuereffekt						578	578	578		578
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-6 111	-3 074	-9 185	-9 185	0	-9 185
Gesamtergebnis		0	0	0	-6 111	100 087	93 975	93 975	-75	93 900
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14			-65 982				-65 982		-65 982
Aktienbasierte Vergütungen:	14/18									
› VR und Management	18		406	-24		-78	-78	304		304
Erwerb eigener Aktien			-300					-300		-300
Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	29					-2 926	-2 926	-2 926	-6 249	-9 175
Bestand 31.12.2019/1.1.2020		154 476	-1 110	136 604	-25 572	1 267 858	1 242 286	1 532 256	0	1 532 256
Gewinn						96 612	96 612	96 612	0	96 612
Cashflow-Hedges:	11									
› Marktwertänderungen					-1 953	-1 953	-1 953	-1 953		-1 953
› Transfer in die Erfolgsrechnung					132	132	132	132		132
› Steuereffekte					84	84	84	84		84
Personalvorsorge:	17									
› Neubewertung						4 823	4 823	4 823		4 823
› Steuereffekt						-850	-850	-850		-850
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-1 737	3 972	2 236	2 236	0	2 236
Gesamtergebnis		0	0	0	-1 737	100 585	98 848	98 848	0	98 848
Nennwertrückzahlung	14	-66 015	0	24				-65 991		-65 991
Aktienbasierte Vergütungen:	14/18									
› VR und Management	18		474	95		520	520	1 088		1 088
Erwerb eigener Aktien			-1 357					-1 357		-1 357
Bestand 31.12.2020		88 461	-1 994	136 723	-27 309	1 368 962	1 341 653	1 564 843	0	1 564 843

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

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

2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung Allgemeines

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

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

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

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

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

Anpassung der Bilanzierungsmethode

Mobimo hat bis anhin die zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten der Liegenschaften, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weiterverrechnet werden können, mit den per Bilanzstichtag geleisteten Akontozahlungen der Mieter für Heiz- und Betriebskosten pro Liegenschaft verrechnet und jeweils in den Forderungen bzw. den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Da die entsprechenden Abrechnungen zum Bilanzstichtag noch nicht erstellt waren, wurden die bilanzierten Forderungen dem Mieter auch noch nicht in Rechnung gestellt und waren daher nicht fällig. Mobimo kommt zum Schluss, dass eine Bruttodarstellung der aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten als aktive Rechnungsabgrenzung sowie der durch die Mieter geleisteten Akontozahlungen als passive Rechnungsabgrenzung diesen Umstand besser wiedergibt. Die Auswirkungen dieser geänderten Darstellung auf den Abschluss erachtet Mobimo als nicht wesentlich. Die Vorjahreszahlen wurden jedoch zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Die betroffenen Bilanzpositionen für den Abschluss per 31. Dezember 2019 sind in unten stehender Tabelle ersichtlich.

TCHF	31.12.2019	Überleitung	31.12.2019 angepasst
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13 047	-10 071	2 975
Aktive Rechnungsabgrenzung	2 768	22 630	25 398
Total Umlaufvermögen	356 964	12 559	369 523
Total Aktiven	3 450 775	12 559	3 463 334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18 209	-2 881	15 327
Passive Rechnungsabgrenzung	41 804	15 440	57 244
Total kurzfristiges Fremdkapital	258 144	12 559	270 703
Total Fremdkapital	1 918 519	12 559	1 931 078
Total Passiven	3 450 775	12 559	3 463 334

Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2019 beträgt neu 44,2% anstelle von 44,4% vor Anpassung.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

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

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

- › Fair Value der Anlageliegenschaften, Seite 66,
- › Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen und der Verkaufserlöse sowie der Gesamtkosten von Promotionen, Seite 77,
- › Ertragssteuern, Seite 101.

Als Folge der wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronakrise mussten Annahmen für die Mieterlasse der gestundeten Mietzinsforderungen auf Basis einer bestmöglichen Schätzung getroffen werden (vgl. Erläuterung 4). Für Auswirkungen auf die Bewertungen der Anlageliegenschaften, vgl. Erläuterung 5.

Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2020 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › Änderungen zu IFRS-Standards – Änderung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards,
- › Änderungen zu IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs,
- › Änderungen zu IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit,
- › Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Reform des Referenzzinssatzes (Phase 1).

Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung. Nachfolgend werden die Änderungen von IFRS 3, IAS 1 und IAS 8 sowie IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 näher erläutert.

Erstmalige Anwendung von IFRS 3

Die Ergänzungen in IFRS 3 stellen klar, dass ein Geschäftsbetrieb eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten umfasst, die mindestens einen Ressourceneinsatz und einen substantiellen Prozess beinhalten, die dann zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Leistungen zu produzieren. Demgegenüber handelt es sich

beim Erwerbsobjekt um keinen Geschäftsbetrieb, wenn nahezu der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte auf einen einzelnen identifizierbaren Vermögenswert oder eine Gruppe vergleichbarer Vermögenswerte entfällt. Aufgrund der Anpassungen von IFRS 3 ergeben sich für Mobimo keine wesentlichen Änderungen. Die von Mobimo im Zeitpunkt des Erwerbs einer Gesellschaft angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze sind unter Erläuterung 29 ersichtlich.

Erstmalige Anwendung von IAS 1 und IAS 8

Mobimo wendet seit dem 1. Januar 2020 die neuen Bestimmungen zu IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit an. Ein Unternehmen muss infolge der neuen Bestimmungen beurteilen, ob die Finanzinformationen entweder einzeln oder in Kombination mit anderen Informationen im Kontext des Abschlusses wesentlich sind. Die neuen Bestimmungen stellen klar, dass eine Verschleierung von wesentlichen Informationen durch unwesentliche Informationen oder durch nicht in angemessener Art und Weise aggregierte Informationen ähnliche Auswirkungen haben kann wie das Auslassen oder die falsche Angabe der Informationen. Des Weiteren wurde präzisiert, dass Jahresabschlüsse für Anwender erstellt werden, die über ausreichende Kenntnisse in Bezug auf Geschäfts- und sonstige wirtschaftliche Aktivitäten verfügen und es sich somit um den Kreis der primären Abschlussadressaten handelt. Informationen sind gemäss den neuen Bestimmungen zudem nur dann wesentlich, wenn sich diese vernünftigerweise auf die von den primären Abschlussadressaten getroffenen Entscheidungen auswirken können. Daher hat Mobimo beschlossen, im Vergleich zu den Vorjahren auf Offenlegungen zu den Positionen Verwaltungsaufwand, Sonstige Forderungen sowie Sonstige Verbindlichkeiten zu verzichten. Mobimo wird auch künftig die Offenlegungen periodisch überprüfen, um den primären Abschlussadressaten die wesentlichen Finanzinformationen bereitzustellen.

Erstmalige Anwendung von IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7

Aufgrund der Reform der Interbank Offered Rates (IBOR) wird in der Schweiz der LIBOR bis Ende 2021 durch den SARON abgelöst. Es bestehen wesentliche Unterschiede zwischen beiden Referenzzinssätzen, weshalb bestehende Verträge und Vereinbarungen mit den Finanzinstitutionen, die sich auf den CHF LIBOR beziehen, auf SARON umzustellen sind. Im Hinblick auf die aktuelle Reform hat der IASB verschiedene Änderungen an den bestehenden Standards IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 erlassen. Diese beinhalten insbesondere Erleichterungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und die Anwendung spezifischer Hedge-Accounting-Anforderungen im Zeitraum vor der tatsächlichen Umsetzung der Reform. Die Änderungen gelten für alle Sicherungsbeziehungen, die direkt von der IBOR-Reform betroffen sind.

Mobimo wendet diese neuen Bestimmungen seit dem 1. Januar 2020 an. Mobimo hat einen Teil der variablen Finanzierungen durch Zinsswaps abgesichert und die Swaps in Cashflow-Hedges gegen die Schwankungen der Cashflows der variablen Finanzierungen aufgrund von Änderungen des 3-Monats-CHF-LIBOR, dem aktuellen Referenzzinssatz, designiert. Die von Mobimo eingesetzten Sicherungsinstrumente mit einem Nominalwert von CHF 117,6 Mio.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Allgemeine Informationen

werden als Absicherungen von Zahlungsströmen (Cashflow-Hedges) gemäss IFRS 9 klassifiziert. Für diese Sicherungsgeschäfte macht Mobimo von den gewährten Erleichterungen Gebrauch und führt daher das Hedge-Accounting unverändert weiter.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung hat Mobimo noch keine Verträge angepasst. Mit den entsprechenden Banken wurden bereits die Gespräche bezüglich des Umstellungsprozesses aufgenommen. Für weitergehende Informationen hinsichtlich der Sicherungsinstrumente vgl. Erläuterungen 11 und 15.

Veröffentlichte, aber noch nicht angewendete Standards/Interpretationen

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, werden aber erst später in Kraft gesetzt und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet.

Standard/Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
Änderungen zu IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	*	1.6.2020	Geschäftsjahr 2021
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 (Phase 2)	Reform des Referenzzinssatzes	**	1.1.2021	Geschäftsjahr 2021
Änderungen zu IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IFRSs 2018 – 2020	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 – 2020	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IAS 16	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	*	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
IFRS 17 (inkl. Änderungen)	Versicherungsverträge	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	**	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023

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

** Die Auswirkungen wurden durch Mobimo analysiert. Vergleiche unten stehende Erläuterungen zu den einzelnen Standards.

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

Die Änderungen der Phase 2 beinhalten verschiedene Erleichterungen bezüglich der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Da Mobimo davon ausgeht, dass die vertraglichen Geldflüsse nach Vornahme der notwendigen Vertragsanpassungen wirtschaftlich gleichwertig sein werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung zu erwarten. Unter Anwendung der Erleichterungen werden die Sicherungsbeziehungen aufrechterhalten.

Änderungen zu IAS 1

Mobimo analysiert derzeit, ob für einzelne Finanzierungen die Klassifizierungen angepasst und diese neu als kurzfristige respektive als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden müssen.

Segmentberichterstattung

3. Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger von Mobimo orientiert sich unverändert an den zwei Geschäftssegmenten des Unternehmens. Neu werden jedoch die Entwicklungsliegenschaften des Anlageportfolios 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 jedoch aus der Vermietung, weshalb diese Neuzuteilung die Ergebnisse der Segmente besser widerspiegelt. Ebenfalls wurden in der Berichtsperiode Umlageverfahren und Schlüssel für die Zuteilung von Verwaltungskosten überarbeitet. Die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2019 wurden bezüglich Zuteilung der Entwicklungsliegenschaften und der Verwaltungskosten angepasst. In Folge der Anpassung hat beim Segment Immobilien für das Geschäftsjahr 2019 der Ertrag aus Vermietung Liegenschaften um CHF 4,8 Mio. zu- und der Erfolg aus Neubewertung um CHF 1,6 Mio. abgenommen. Das Segmentergebnis EBIT des Segments Immobilien fiel insgesamt um CHF 5,4 Mio. tiefer aus. Beim Segment Entwicklung resultierte jeweils ein gegenläufiger Effekt.

Die Geschäftstätigkeit dieser Segmente kann wie folgt umschrieben werden:

Immobilien

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

Entwicklung

Das Segment Entwicklung 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 Bau-phase sowie die Betreuung der Käuferschaft bei Stockwerkeigentumsprojekten und den Verkauf von Stockwerkeigentum. Die Entwicklungen für den Verkauf (Dritte und Stockwerkeigentum) werden unter den Positionen Promotion (Liegenschaften) sowie Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Erläuterungen 8 und 9). Die Entwicklungen für das eigene Portfolio werden in den Positionen Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften (vgl. Erläuterung 5) geführt.

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

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

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

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

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Segmentberichterstattung

Segmentinformationen 2020

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

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

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 2 378 gegenüber.

Segmentinformationen 2019 (angepasst)

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	109 732	15 281	125 013		125 013
Erfolg aus Neubewertung	44 111	7 436	51 547		51 547
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	61 674	61 674		61 674
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6 376	0	6 376		6 376
Sonstige Erlöse	5 900	0	5 900		5 900
Total Segmentertrag	166 118	84 391	250 509		250 509
Segmentergebnis EBIT¹	121 341	13 822	135 163	-1 129	134 034
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures					2 540
Finanzergebnis					-28 357
Gewinn vor Steuern (EBT)					108 216
Steuern					-5 131
Gewinn					103 086
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)	0	259 332	259 332		259 332
Vertragsvermögenswerte ²	0	15 854	15 854		15 854
Anlageliegenschaften	2 684 880		2 684 880		2 684 880
Selbst genutzte Liegenschaften	14 734		14 734		14 734
Anlageliegenschaften im Bau	0	343 360	343 360		343 360
Total Segmentaktiven	2 699 614	618 546	3 318 160		3 318 160
Nicht zugeteilte Aktiven				145 174	145 174
Total Aktiven					3 463 334
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-1 709	-1 928	-3 637		-3 637
Investitionen in Anlagevermögen	21 601	70 353	91 954	2 631	94 585

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

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 5 297 gegenüber.

Anlageportfolio

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Die Liegenschaften sind zu den Fair Values bewertet, die gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 ermittelt wurden. Die Bewertungen basieren auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, die in der Erläuterung 5 im Abschnitt «Angaben

zur Bewertung» ausgeführt sind. Ebenfalls sind eine qualitative Analyse der Sensitivität der Fair Values der Anlageliegenschaften auf eine Veränderung der Inputfaktoren sowie eine quantitative Analyse der Sensitivität der Fair Values auf eine Diskont- und Kapitalisierungssatzänderung ersichtlich.

4. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften beinhalten die Soll-Mieterträge abzüglich der Mieten, die auf Leerstände entfallen. Bei Mietverträgen, die als operatives Leasing einzustufen sind, werden die Mieten periodengerecht über die Laufzeit des Mietvertrags erfasst. Werden den Mietern wesentliche Mietanreize (z.B. mieterspezifische Ausbauten oder mietfreie Perioden) gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Ertrags aus Vermietung erfasst.

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

Als Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften gelten die Mieterträge aus Anlageliegenschaften, die hauptsächlich einer geschäftlichen Nutzung dienen, inklusive allfälliger Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften im Bereich Geschäft.

Als Mieterträge aus Wohnliegenschaften gelten die Mieterträge aus Anlageliegenschaften, die hauptsächlich einer Wohnnutzung dienen, inklusive allfälliger Mieterträge aus Wohnnutzungen im Bau und Entwicklungsliegenschaften im Bereich Wohnen.

Der Mietertrag Promotion ergibt sich aus Erträgen aus Umwandlungsobjekten bzw. zum Weiterverkauf erworbenen Objekten.

Der direkte Aufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung (inkl. Hauswartenschädigung, Vermarktung und Liegenschaftensteuern) stehenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwält wurden. Wesentliche Kosten zur Erlangung eines Mietvertrags werden aktiviert und über die Laufzeit des Vertrags als Aufwand erfasst.

Der Erfolg aus Vermietung setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2020	2019
Geschäftsliegenschaften	75 225	77 305
Wohnliegenschaften	44 457	43 818
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	119 683	121 123
Promotion	2 867	3 890
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	122 549	125 013
Geschäftsliegenschaften	-11 231	-11 745
Debitorenverlust		
Geschäftsliegenschaften	-659	-131
Wohnliegenschaften	-5 161	-5 741
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-102	-106
Aufwand Anlageliegenschaften	-17 152	-17 723
Vermietete Liegenschaften Promotion	-355	-533
Debitorenverlust Promotion	14	-88
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-17 493	-18 344
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	105 057	106 669

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

Der Mietertrag im Geschäftsjahr 2020 ist massgeblich beeinflusst durch die verordneten Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus.

Von den Betriebsschliessungen im Frühjahr betroffen waren insbesondere Einkaufsläden mit Ausnahme der Läden, die Lebensmittel anbieten, sowie Restaurationsbetriebe, Barbetriebe und Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe. Die Betriebsschliessungen führten bei den Mietern zu signifikanten Umsatzrückgängen. Für unten stehende Kategorien von Mietverhältnissen definierte Mobimo die Unterstützung wie folgt:

- › Nettomietzins unter CHF 5 000 und Wiedereröffnung am 27. April 2020: Erlass der Monate April und Mai.
- › Gastronomieanbieter in den grossen Quartieren: ebenfalls zweimonatiger Mietzinserrlass.
- › Restaurants oder Cafés mit einem Mietzins unter CHF 5 000 in anderen Liegenschaften: ebenfalls zweimonatiger Mietzinserrlass.

Mit jedem Mieter der oben stehenden Kategorien wurde eine Vereinbarung über den individuellen Mieterlass abgeschlossen.

Für die übrigen Mieter wurden Vereinbarungen auf individueller Basis getroffen. Dabei wurde der Situation der Mietpartei, ihrer Finanzkraft und ihren Zukunftsperspektiven Rechnung getragen.

Für grössere Mieter wurden neben Mietzinserrlassen vertragliche Änderungen wie Staffelmieten oder Verlängerungen der Laufzeiten vereinbart. Bei wesentlichen Änderungen werden die Effekte linear über die Vertragslaufzeit erfasst. Forderungen für grössere Mieter, für die noch keine Vereinbarungen abgeschlossen werden konnten, für die jedoch ein Mieterlass erwartet wird, sind unter den erwarteten Mieterlassen aufgeführt. Die erneute verordnete Schliessung von Gastronomie- und Freizeitbetrieben in Lausanne und Genf ab November hat auch für Mieter der Mobimo weitreichende Auswirkungen. Erwartete Mieterlasse für betroffene Mieter wurden auf Basis einer bestmöglichen Schätzung antizipiert und unter den erwarteten Mieterlassen verbucht.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronakrise setzt sich der Mietertrag per 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

TCHF	2020	2019
Vertragliche Mieten Geschäftsliegenschaften	81 473	77 305
Vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-3 912	0
Erwartete Mieterlasse Covid-19	-2 335	0
Mietertrag Geschäftsliegenschaften	75 225	77 305
Vertragliche Mieten Wohnliegenschaften	44 721	43 818
Vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-246	0
Erwartete Mieterlasse Covid-19	-19	0
Mietertrag Wohnliegenschaften	44 457	43 818
Vertragliche Mieten Promotion	2 881	3 890
Vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-15	0
Erwartete Mieterlasse Covid-19	0	0
Mietertrag Promotion	2 867	3 890
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	122 549	125 013

Mieterlasse von Mietverhältnissen, für die zum Bilanzstichtag unterzeichnete Vereinbarungen vorlagen, werden als Vereinbarte Mieterlasse Covid-19 berücksichtigt.

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

Mobimo als Vermieterin

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

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	2020 Total
innerhalb des				
1. Jahres	73 432	4 676	3 184	81 293
innerhalb des				
2. Jahres	60 733	3 370	1 589	65 691
innerhalb des				
3. Jahres	50 867	2 869	767	54 503
innerhalb des				
4. Jahres	43 285	2 383	88	45 756
innerhalb des				
5. Jahres	37 824	1 482	69	39 374
innerhalb des				
6. Jahres und länger	316 698	2 512	92	319 303
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	582 840	17 292	5 788	605 920

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

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

Per 31. Dezember 2020 stammen CHF 120,1 Mio. bzw. 98,9% (Vorjahr CHF 122,7 Mio. bzw. 98,9%) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit einer Indexklausel oder einer Bindung an den Hypothekarzinsatz. Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 1,4 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) stammen aus variablen Mietverträgen.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	31.12.2020	31.12.2019
Swisscom-Gruppe	6,3	6,5
SV Group	5,3	5,8
Coop-Gruppe	2,9	3,0
Senevita AG	2,8	2,9
Rockwell Automation Switzerland	2,5	2,7
Total	19,8	20,9

5. Anlageliegenschaften

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Geschäftsliegenschaften

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

Wohnliegenschaften

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

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

Entwicklungsliegenschaften

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

Anlageliegenschaften im Bau

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

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

Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Grundstücken im Baurecht

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

Die Anlagelienschaften haben sich wie folgt entwickelt:

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

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

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

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

⁴ Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von 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.

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

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

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

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

³ In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

Bewegungen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Geschäftsliegenschaften Zürich, Seestrasse 356 und Lausanne, Chemin Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36 erworben. Der Zugang der Liegenschaft Lausanne, Chemin Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36 erfolgte im Rahmen eines Tauschgeschäfts. Dabei hat Mobimo die Gebäudeteile A und B der Liegenschaft Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 abgegeben und dafür die Liegenschaft sowie eine Ausgleichszahlung erhalten.

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

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Dübendorf, Zürichstrasse 98	
Geschäftsliegenschaften	Promotion (Liegenschaften)
Zürich, Allmendstrasse 90 – 104, Manegg	
Promotion (Liegenschaften)	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Katzenbach 239	
Wohnliegenschaften	Promotion (Liegenschaften)
Lausanne, Rue des Côtés-de-Montbenon 16 (Restfläche Untergeschoss)	
Selbst genutzte Liegenschaften	Geschäftsliegenschaften
Aarau, Bahnhofstrasse 102	
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	
Kriens, Am Mattenhof 8	
Kriens, Am Mattenhof 12/14	
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	
Lausanne, Rue de la Vigie 3	
Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Kriens, Am Mattenhof 6	
Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften

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 2020 und 2019 sind sämtliche Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften sowie die Anlageliegenschaften im Bau durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG (JLL) bewertet worden.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften (Geschäfts-, Wohn-, Entwicklungsliegenschaften) sowie teilweise der Anlageliegenschaften im Bau erfolgt mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge (Mieteinnahmen abzüglich Betriebs- und Unterhaltskosten) bestimmt. Für die Bewertungen der Anlageliegenschaften im Bau kann auch das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Per 31. Dezember 2020 wurden keine Liegenschaften nach dem Residualwertverfahren bewertet. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung, unter zusätzlicher Rücksichtnahme des Risikos und des Zeiteffekts, verbleibt ein Residuum, das den wirtschaftlich vertretbaren Betrag zum Ankauf des Projekts darstellt. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

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

In der Folge des Ausbruchs des neuen Coronavirus (Covid-19), der am 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur «Globalen Pandemie» erklärt wurde, sind die Immobilienmärkte durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt. Gemäss JLL sind sieben Bewertungen von Immobilien im Portfolio der Mobimo aus den Sektoren Hotellerie sowie Freizeiteinrichtungen per Bewertungsstichtag mit einer erhöhten Bewertungsunsicherheit behaftet. Für diese Liegenschaften geht JLL von erhöhten Risiken aus, da einerseits die Liquidität dieser Liegenschaften als geringer eingeschätzt wird und andererseits rasche Änderungen der Mieterbonitäten vorkommen können. Insgesamt machen diese sieben Liegenschaften, für die eine erhöhte Unsicherheit ausgewiesen wird, lediglich rund 8,5% des gesamten Portfolio-werts aus, weshalb JLL die deklarierten Unsicherheiten im Portfolio-kontext als unwesentlich erachtet. Mobimo kommt diesbezüglich zum selben Schluss und befindet die von JLL beschriebenen Unsicherheiten im Portfoliokontext ebenfalls als unwesentlich.

Weiterführende Informationen zur Bewertungsmethode und zu den Auswirkungen von Covid-19 auf die Bewertungen sind im Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers auf den Seiten 132 bis 134 enthalten.

Mieteinnahmen und Leerstand

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

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

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

Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten

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

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

Entwicklungs- und Baukosten

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

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

Nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

Anlageklasse/Stufe/ Bewertungsmethode	Fair Value in CHF Mio.	Inputfaktoren	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2020	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2019
Geschäftsliegenschaften Stufe 3 DCF	2020: 1 614 2019: 1 365	Diskontierungssatz (nominal)	3,30% bis 5,65% (4,14%)	3,70% bis 6,20% (4,17%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,80% bis 5,15% (3,64%)	3,20% bis 5,70% (3,67%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 291)	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 297)
		Strukturelle Leerstandsquote	0,00% bis 19,95% (6,21%)	0,00% bis 20,00% (5,87%)
Wohnliegenschaften Stufe 3 DCF	2020: 1 220 2019: 1 223	Diskontierungssatz (nominal)	2,85% bis 3,65% (3,18%)	3,00% bis 3,60% (3,30%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,35% bis 3,15% (2,68%)	2,50% bis 3,10% (2,80%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 162 bis CHF 387 (CHF 288)	CHF 174 bis CHF 385 (CHF 296)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,00% bis 6,39% (2,83%)	1,00% bis 6,39% (2,52%)
Entwicklungs- liegenschaften Stufe 3 DCF	2020: 95 2019: 95	Diskontierungssatz (nominal)	3,35% bis 5,50% (4,14%)	3,60% bis 5,50% (4,23%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,85% bis 5,00% (3,64%)	3,10% bis 5,00% (3,73%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 106 bis CHF 401 (CHF 255)	CHF 106 bis CHF 401 (CHF 255)
		Strukturelle Leerstandsquote	3,90% bis 19,32% (5,57%)	3,24% bis 19,39% (5,43%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2020: 164 2019: 343	Diskontierungssatz (nominal)	3,15% bis 4,05% (3,61%)	3,40% bis 4,60% (4,15%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,65% bis 3,55% (3,11%)	2,90% bis 4,10% (3,65%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 245 bis CHF 285 (CHF 257)	CHF 176 bis CHF 253 (CHF 238)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,45% bis 10,10% (5,56%)	1,45% bis 12,54% (7,41%)

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2020 3,73% (Vorjahr 3,82%), in der Bandbreite von 2,85% bis 5,65% (Vorjahr 3,00% bis 6,20%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt per 31. Dezember 2020 3,23% (Vorjahr 3,32%), in der Bandbreite von 2,35% bis 5,15% (Vorjahr 2,50% bis 5,70%).

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 Marktchocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungszinssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren respektive Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch Mobimo beeinflusst werden. Derzeit kann am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass institutionelle Anleger aufgrund des aktuellen Negativzinsumfelds sowie ihres damit verbundenen Anlagenotstands Liegenschaften teils zu sehr tiefen Renditen an guten Lagen kaufen. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von der letzten Verkehrswertschätzung positiv abweichen kann.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2020 um 9,1% bzw. um CHF 281 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2020 um 7,7% bzw. um CHF 238 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 31.12.2020	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2020	Veränderung Fair Value in % 31.12.2019	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2019
-0,40	15,4%	476	14,5%	438
-0,30	11,1%	344	10,5%	317
-0,25	9,1%	281	8,6%	260
-0,20	7,1%	221	6,7%	204
-0,10	3,5%	107	3,3%	99
+0,10	-3,2%	-100	-3,1%	-93
+0,20	-6,3%	-194	-5,9%	-180
+0,25	-7,7%	-238	-7,3%	-221
+0,30	-9,1%	-282	-8,7%	-262
+0,40	-11,8%	-365	-11,2%	-340

Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2020 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 42,5 Mio. (Vorjahr CHF 9,2 Mio.) Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 141,7 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
Basel, Lyonstrasse 40	Geschäftsliegenschaft
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	Geschäftsliegenschaft
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 (Gebäudeteile A und B)	Wohnliegenschaft

Der Erfolg aus Verkauf ergibt sich wie folgt:

TCHF	2020	2019
Verkaufserlös Anlageobjekte	7 725	22 550
Anlagewert	-6 280	-16 266
Auflösung von Kostenabgrenzungen für Verkäufe aus Vorjahren	320	116
Verkaufskosten	-153	-24
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 612	6 376

Beim Abgang von Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 A und B handelte es sich um einen Liegenschaftentausch (nur bilanzwirksam), vgl. Erläuterung 5.

Im Vorjahr wurde die folgende Liegenschaft verkauft:

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

Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

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

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

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

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

7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze

Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)

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

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

Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)

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

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

TCHF	2020	2019
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	107 888	32 466
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	27 908	29 208
Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	135 796	61 674
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	-67 496	-30 081
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-26 523	-27 331
Veränderungen von Wertberichtigungen	-5 000	-1 241
Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-99 019	-58 653
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	36 777	3 021

Der Ertrag aus Entwicklungen umfasst die Erträge aus laufenden Verträgen mit Drittinvestoren (POC) für Entwicklungen sowie dem Verkauf der Liegenschaften inklusive der Entwicklungsprojekte Regensdorf, Althardstrasse 30 sowie Uster, Berchtoldstrasse.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) ist der Verkauf der letzten vier Wohnungen in Salenstein sowie der letzten Parkplätzen in Aarau, Torfeld 4 enthalten. Beim Stockwerkeigentumsprojekt Meggen, Gottliebenrain 5/7 wurden im zweiten Halbjahr 2020 15 Wohnungen sowie alle sechs Gewerberäume beurkundet. Für diese beurkundeten Wohnungen wurde erstmals Umsatz im Rahmen des Projektfortschritts erfasst. Ebenfalls im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) ist der Verkauf der Liegenschaft Weggis, Hertensteinstrasse 105 enthalten, bei der das ursprünglich geplante Stockwerkeigentumsprojekt nicht realisiert wurde.

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:

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

Im Vorjahr ergaben sich folgende Veränderungen:

	2019 Vertrags- vermögens- wert	2019 Vertrags- verbindlich- keit
Bestand 1. Januar	17 450	5 126
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren		-4 585
Erfasste Erlöse, die zu Beginn der Periode nicht im Bestand der Vertragsverbindlichkeiten enthalten waren	16 505	-18 654
Veränderungen aufgrund von erhaltenen Anzahlungen	-7 965	23 411
Transfers zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-10 047	0
Sonstige Veränderungen	-90	0
Bestand 31. Dezember	15 854	5 297

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

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

TCHF	Erwarteter Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	Erwarteter Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	2019 Total
Erwartet innerhalb des 1. Jahres	49 235	0	49 235
Erwartet innerhalb des 2. Jahres	5 850	0	5 850
Total	55 085	0	55 085

9. Promotion (Liegenschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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	31.12.2020	31.12.2019
Bauland/Entwicklungsprojekte	124 733	149 404
Immobilien im Bau	12 567	17 494
Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	112 493	92 434
Total Promotion (Liegenschaften)	249 793	259 332

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

Beim Stockwerkeigentumsprojekt Maur, Dorfacherstrasse konnte eine Parzelle zur Arrondierung erworben werden.

Für die Entwicklung von Stockwerkeigentumsprojekten konnten Kaufrechtsverträge für die Liegenschaften Lausanne, Avenue de Beaumont 76 sowie Lausanne, Chemin de Montétan 11 abgeschlossen werden. Da beide Grundstücke bebaut sind, dürften sie nach der Ausübung der Kaufrechte in den Umwandlungsobjekten geführt werden. Für den Erwerb der Liegenschaft Uster, Brauereistrasse 7 konnte im Berichtsjahr der Kaufvertrag beurkundet werden. Dabei handelt es sich um ein Bauland für ein Stockwerkeigentumsprojekt. Der Vollzug des Erwerbs erfolgte erst am 13. Januar 2021. Für die ursprünglich für den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte erworbene Liegenschaft Zürich, Allmendstrasse 90 – 104 (Manegg) wurde der Gestaltungsplan bewilligt. Mobimo hat sich entschieden, die Liegenschaft ins eigene Portfolio zu übernehmen, weshalb sie zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert wurde. An einen Investor verkauft wurde das Entwicklungsprojekt Uster, Berchtoldstrasse. Ebenfalls verkauft wurde die Liegenschaft Weggis, Hertensteinstrasse 105.

Beim sich im Bau befindlichen Stockwerkeigentumsprojekt Meggen, Gottliebenrain 5/7 konnten im zweiten Halbjahr die ersten Kaufverträge mit den Käufern beurkundet werden. Für die beurkundeten Einheiten wurde ein anteiliger Erlös in den Vertragsvermögenswerten erfasst (vgl. Erläuterung 7).

Bei den Fertig gestellten Immobilien und Umwandlungsobjekten konnten im Berichtsjahr vier Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie restliche Parkplätze verkauft werden (vgl. Erläuterung 7). Im Weiteren wurde die Liegenschaft Regensdorf, Althardstrasse 30 inklusive des Entwicklungsprojekts an einen Investor verkauft. Als Umwandlungsobjekt aus den Anlageliegenschaften wurde die Geschäftsliegenschaft Dübendorf, Zürichstrasse 98 umklassiert. Für diese Liegenschaft wird ein Neubauprojekt entwickelt. Der Gestaltungsplan für dieses Projekt wurde in der Berichtsperiode genehmigt. Mobimo hat entschieden, dass dieses Projekt an einen Drittinvestor verkauft werden soll. Ebenfalls aus den Anlageliegenschaften den Umwandlungsobjekten zugewiesen wurde die Wohnliegenschaft Zürich, Katzenbachstrasse 239. Hier wird ein Projekt für Wohnungen im Stockwerkeigentum entwickelt.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 5,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.). Der Buchwert der wertberichtigten Liegenschaften/STWE-Einheiten beträgt CHF 15,6 Mio. (Vorjahr CHF 7,2 Mio.).

Für eine vollständige Übersicht über die unter Promotion (Liegenschaften) geführten Objekte, vgl. Detailangaben zum Immobilienportfolio auf den Seiten 114 bis 117.

Die in Promotion (Liegenschaften) enthaltenen Vermögenswerte aus Nutzungsrechten haben sich im Vorjahr wie folgt verändert:

TCHF	Fertig erstellte Immobilien und Um- wandlungs- objekte	2019 Total
Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 1. Januar	476	476
Abschreibungen	-7	-7
Transfer an Anlageliegenschaften	-470	-470
Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember	0	0

Finanzierung und Risikomanagement

10. Finanzergebnis

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Baukreditzinsen von total CHF 1,1 Mio. (Vorjahr CHF 1,3 Mio.) auf Promotionen, Entwicklungs- und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 1,60% (Vorjahr 1,91%). In den sonstigen Finanzaufwendungen ist eine Wertberichtigung in der Höhe der über die Laufzeit erwarteten Ausfallverluste von CHF 1,8 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) für Finanzanlagen enthalten.

Der Finanzerfolg des Berichtsjahres ergibt sich wie folgt:

TCHF	2020	2019
Finanzertrag		
Zinsen aus Bank- und anderen Guthaben	115	90
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	81	109
Dividendenerträge von Finanzanlagen	177	147
Verkehrswertanpassung der Finanzanlagen	103	78
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	1 507	2 129
Sonstige Erträge	3	0
Total Finanzertrag	1 987	2 553
Finanzaufwand		
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten	-27 737	-29 232
Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten	-166	-232
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	-178	-178
Sonstige Finanzaufwendungen	-2 320	-1 269
Total Finanzaufwand	-30 400	-30 910
Total Finanzergebnis	-28 413	-28 357

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

11. Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie derivative Finanzinstrumente

Rechnungslegungsgrundsätze

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten bestehen aus ausstehenden Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten.

Bei langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die vereinbarte Restlaufzeit grösser als zwölf Monate. Alle anderen Verträge werden als kurzfristig eingestuft, inklusive Amortisationszahlungen, die innerhalb von zwölf Monaten nach Bilanzstichtag fällig werden.

Finanzverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit gemäss der Effektivzinsmethode amortisiert wird.

Leasingverbindlichkeiten

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

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

Derivative Finanzinstrumente

Mobimo setzt derivative Finanzinstrumente (z.B. Zinssatz-Swaps und Forward Rate Agreements) zur Absicherung von Zinsrisiken der Finanzverbindlichkeiten ein.

Derivative Finanzinstrumente werden bei der Ersterfassung und auch nachfolgend zu Verkehrswerten bewertet. Die Gewinne und Verluste aus der Anpassung der Verkehrswerte werden wie folgt behandelt:

Die Absicherung von Zinsrisiken auf Finanzverbindlichkeiten wird in bestimmten Fällen als Cashflow-Hedge eingestuft. Der effektive Teil der Veränderung der Verkehrswerte der Derivate wird erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort in der Erfolgsrechnung erfasst. Sobald die abgesicherten Transaktionen (Zinszahlungen) eintreten, erfolgen eine Übertragung der kumulierten nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung und ein Ausweis im Finanzergebnis.

Die Verkehrswertänderungen auf allen übrigen Derivaten werden erfolgswirksam im Finanzergebnis ausgewiesen.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

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

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

Im Vorjahr haben sich folgende Veränderungen ergeben:

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Finanzverbindlichkeiten

In den Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	0,25%-Anleihe (2020 – 2028)	Total
Emissionserlös	197 967	154 474	149 452	225 119	0	727 012
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	1 632	133	279	-23	0	2 021
Bestand 1.1.2020	199 599	154 607	149 731	225 096	0	729 033
Emissionserlös netto	0	0	0	0	219 297	219 297
Amortisationen Emissionskosten	302	111	63	-7	72	541
Bilanzwert 31.12.2020	199 901	154 718	149 793	225 089	219 369	948 870

Eckwerte	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	0,25%-Anleihe (2020 – 2028)
Volumen	CHF 200 Mio.	CHF 155 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.	CHF 220 Mio.
Laufzeit	7 Jahre (19.5.2014 – 19.5.2021)	5 Jahre (2.10.2018 – 2.10.2023)	10 Jahre (16.9.2014 – 16.9.2024)	9 Jahre (20.3.2017 – 20.3.2026)	8 Jahre (23.3.2020 – 23.3.2028)
Zinssatz	1,625% p.a., zahlbar jährlich am 19.5., erstmals am 19.5.2015	0,875% p.a., zahlbar jährlich am 2.10., erstmals am 2.10.2019	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmals am 16.9.2015	0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmals am 20.3.2018	0,25% p.a., zahlbar jährlich am 23.3., erstmals am 23.3.2021
Effektivzinssatz	1,7921%	0,9562%	1,9264%	0,7550%	0,3015%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	24298406	39863345	25237980	35483611	50607121

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

TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Fällig innerhalb des 1. Jahres	314 726	182 020
Fällig innerhalb des 2. Jahres	154 504	258 413
Fällig innerhalb des 3. Jahres	203 985	154 707
Fällig innerhalb des 4. Jahres	170 044	203 685
Fällig innerhalb des 5. Jahres	127 840	169 636
Fällig innerhalb des 6. Jahres	264 779	91 407
Fällig innerhalb des 7. Jahres	68 942	264 820
Fällig innerhalb des 8. Jahres	219 634	68 942
Fällig innerhalb des 9. Jahres	265	265
Fällig innerhalb des 10. Jahres	265	265
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	199 965	200 230
Total Finanzverbindlichkeiten	1 724 948	1 594 388

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 5,0 Jahre (Vorjahr 5,3 Jahre).

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

TCHF	31.12.2020	31.12.2019
bis zu 1 Jahr	314 726	182 020
bis 2 Jahre	154 504	258 413
bis 3 Jahre	203 985	154 707
bis 4 Jahre	170 044	203 685
bis 5 Jahre	127 840	169 636
mehr als 5 Jahre	753 850	625 928
Total Finanzverbindlichkeiten	1 724 948	1 594 388

Per 31. Dezember 2020 sind unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps CHF 1 669,5 Mio. (Vorjahr CHF 1 532,5 Mio.) fest und CHF 55,5 Mio. (Vorjahr CHF 61,9 Mio.) variabel verzinslich. Als variabel gelten neben variablen Hypotheken und Roll-over-Hypotheken Kredite mit einer Gesamtlaufzeit von unter einem Jahr (feste Vorschüsse).

Der durchschnittliche Zinssatz der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps betrug 1,56% (Vorjahr 1,82%).

Leasingverbindlichkeiten

Im Berichtsjahr wurden aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft Basel, Lyonstrasse 40 (vgl. Erläuterung 6) und der gleichzeitig erfolgten Übertragung des Baurechtes Leasingverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 1,9 Mio. ausgebucht.

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

Den Leasingverbindlichkeiten stehen folgende Vermögenswerte aus Nutzungsrechten gegenüber:

TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Anlageliegenschaften	468	2 140
Sachanlagen	1 480	1 851
Total Nettobuchwert Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 948	3 991

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

TCHF	Hedging- reserve 2020	davon Cash- flow-Hedge- Reserve für laufende Zinsabsiche- rungen	davon Cash- flow-Hedge- Reserve aus Zinsabsiche- rungen, für die Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird	Hedging- reserve 2019	davon Cash- flow-Hedge- Reserve für laufende Zinsabsiche- rungen	davon Cash- flow-Hedge- Reserve aus Zinsabsiche- rungen, für die Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird
Bestand 1. Januar	25 572	25 419	153	19 461	19 189	272
Verlust/Gewinn Finanzinstrumente für Hedge Accounting	1 953	1 953		7 421	7 421	
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge	-132	0	-132	-134		-134
Steuereffekte	-84	-101	17	-1 177	-1 192	15
Total derivative Finanzinstrumente	27 309	27 271	38	25 572	25 419	153

Der Bestand an Cashflow-Hedge-Reserven aus Zinsabsicherungen, für die Hedge Accounting nicht mehr angewendet wird, ergab sich aus der Absicherung mittels eines Zinssatz-Swaps über CHF 10 Mio., für die das Hedge Accounting im Verlauf des Jahres 2016 aufgrund zu hoher Ineffektivität beendet wurde. Die bis zur Beendigung des Hedge Accounting im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Bewertungsänderungen werden über die Restlaufzeit des Zinssatz-Swaps in die Erfolgsrechnung umgebucht. Für das Berichtsjahr beträgt der Effekt CHF –0,2 Mio. (Vorjahr CHF –0,2 Mio.). Per Bilanzstichtag verblieben noch CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) der ursprünglich erfassten Ineffektivität in der Cashflow-Hedge-Reserve.

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

	Nominalwert in TCHF 2020	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 2020	Nominalwert in TCHF 2019	Durchschnittlicher fixierter Zinssatz in % 2019
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	1 325	1,8%	1 325	1,8%
Fällig innerhalb von 6 bis 10 Jahren	17 566	1,8%	1 325	1,8%
Fällig innerhalb von 11 bis 15 Jahren	61 224	1,8%	65 230	1,8%
Fällig innerhalb von 16 bis 20 Jahren	37 500	1,8%	50 000	1,8%
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	117 615	1,8%	117 880	1,8%

12. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beträgt:

TCHF	2020	2019
Finanzanlagen	40 000	0
Promotionen	7 082	8 638
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	2 248 280	2 412 530
Selbst genutzte Liegenschaften	11 108	12 669
Buchwert der verpfändeten Aktiven	2 306 470	2 433 837

Es handelt sich hierbei um den Buchwert jener Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen und freier Limiten der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit Hypotheken im Umfang von CHF 773,9 Mio. (Vorjahr CHF 865,3 Mio.) belastet (vgl. Erläuterung 11).

13. Flüssige Mittel

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die flüssigen Mittel enthalten Bargeldbestände und Kontokorrentguthaben von CHF 89,5 Mio. (Vorjahr CHF 35,8 Mio.) und Geldmarktkontoguthaben von CHF 10,0 Mio. (Vorjahr CHF 10,0 Mio.) bei Schweizer Finanzinstituten. Die maximale Kündigungsfrist der Geldmarktkontoguthaben beträgt 35 Tage. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,00% (Vorjahr 0,00%).

14. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze

Aktienkapital

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

Eigene Aktien

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

Aktienbestand

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1.1.2019	6 601 547	-4 933	6 596 614
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		1 601	1 601
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital zum Erwerb Immobiliengesellschaft Fadmat AG			
Rückkauf eigener Aktien		-1 050	-1 050
Bestand 31.12.2019/1.1.2020	6 601 547	-4 382	6 597 165
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		1 952	1 952
Rückkauf eigener Aktien		-5 000	-5 000
Bestand 31.12.2020	6 601 547	-7 430	6 594 117

Kapitalstruktur

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

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

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 wurde eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion mit Mittelfreigabe beschlossen. Die Aktienkapitalherabsetzung wurde am 2. Juli 2020 im Handelsregister eingetragen und am 15. Juli 2020 an die Aktionäre ausbezahlt. In der Folge reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 66 Mio. Per 31. Dezember 2020 beträgt das Aktienkapital somit CHF 88,5 Mio. und setzt sich aus 6 601 547 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 13.40 zusammen.

Des Weiteren wurde anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 der Antrag zur Aufhebung des bestehenden bedingten Kapitals sowie die dazu notwendige Statutenanpassung durch die Generalversammlung genehmigt, während das genehmigte Kapital nicht mehr verlängert wurde. Per 31. Dezember 2020 ist somit weder genehmigtes noch bedingtes Aktienkapital vorhanden.

Dividende/Ausschüttung

Der Verwaltungsrat plant an der kommenden Generalversammlung vom 30. März 2021 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion zu beantragen. Die Ausschüttung wird nach Abschluss des Kapitalherabsetzungsverfahrens voraussichtlich Mitte Juli erfolgen.

Die Ausschüttungsrendite (Kapitaleinlage- bzw. Nennwertrückzahlung) beträgt, unter Berücksichtigung der geplanten Ausschüttung für das Geschäftsjahr, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre rund 3,8% (Vorjahr 4,0%).

15. Finanzielles Risikomanagement

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

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

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

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

Ausfallrisiko (Kreditrisiko)

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

Um das Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben bei erstklassigen Instituten angelegt. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Forderungen aus Immobilienverkäufen, Forderungen aus Mietverträgen und Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften). Das Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Immobilienverkäufen ist begrenzt, da diesen ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zugrunde liegt – regelmässig sichergestellt durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen. Das Ausfallrisiko bei Mietverträgen wird über Bonitätsprüfungen sowie über die Überwachung der Altersstruktur der Ausstände vermindert. Zusätzlich werden Mieterkautionen, Bank- oder Versicherungsgarantien im Umfang von drei bis sechs Monatsmieten verlangt. Diese Sicherheiten betragen per Ende Jahr CHF 46,5 Mio. (Vorjahr CHF 44,1 Mio.). Die Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und die Vertragsvermögenswerte werden entweder durch Zahlungsverprechen abgedeckt oder bestehen gegenüber institutionellen Investoren mit guter Bonität. Deshalb wird bei den Forderungen aus Entwicklungen (Liegenschaften) und der Vertragsvermögenswerte mit einem geringen Ausfallrisiko gerechnet. Aufgrund der unwesentlichen erwarteten Verluste hat

Mobimo darauf verzichtet, eine Wertberichtigung zu erfassen. Für die Finanzanlagen wurde das Kreditausfallrisiko beurteilt und eine entsprechende Wertberichtigung erfasst (vgl. Erläuterung 25).

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

Das maximale Ausfallrisiko per Bilanzstichtag war wie folgt:

TCHF	Buchwerte 2020	Buchwerte 2019
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	99 518	45 823
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 109	2 975
Sonstige Forderungen ¹	81	2 553
Vertragsvermögenswerte	32 304	15 854
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	1 395	1 630
Finanzanlagen (Festgelder und Darlehen)	40 000	2 667
Total	176 407	71 503

¹ Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.

² Ohne vorausbezahlte Kosten.

Liquiditätsrisiko

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

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 2020	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1 – 3 Monate	3 – 12 Monate	1 – 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	4 618	4 618	4 618				
Sonstige Verbindlichkeiten ²	773	773	173	600			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	28 643	28 643		28 643			
Finanzverbindlichkeiten	1 724 948	1 829 118	1 504	73 873	260 451	699 553	793 737
Leasingverbindlichkeiten							
Leasingverbindlichkeiten	2 020	3 054	31	61	275	732	1 955
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	33 092	32 109	0	1 053	2 842	11 334	16 881
Total	1 794 094	1 898 315	6 325	104 230	263 567	711 619	812 573

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

² Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

TCHF	Buchwert 2019	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1 – 3 Monate	3 – 12 Monate	1 – 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	5 986	5 986	5 986				
Sonstige Verbindlichkeiten ²	4 345	4 345	3 745	600			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	31 198	31 198		31 198			
Finanzverbindlichkeiten	1 594 388	1 715 286	2 652	62 919	139 840	839 903	669 973
Leasingverbindlichkeiten							
Leasingverbindlichkeiten	4 192	10 977	43	86	386	1 403	9 058
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	32 646	32 253	0	1 189	3 570	11 498	15 996
Total	1 672 756	1 800 045	12 425	95 992	143 797	852 804	695 027

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

² Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

Marktrisiken

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

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

Währungsrisiko

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Fair-Value-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

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

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

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

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte den Gewinn vor Steuern durch die Fair-Value-Änderung der nicht als Hedge Accounting eingestuften Swaps um CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.) erhöht. Für die als Hedge Accounting eingestuften Swaps hätte sich durch die Fair-Value-Änderung das sonstige Ergebnis ohne Berücksichtigung des darauf entfallenden Steuereffekts um CHF 16,4 Mio. (Vorjahr CHF 17,4 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte den Gewinn vor Steuern sowie das sonstige Ergebnis in ähnlichem Umfang verringert. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Cashflow-Sensitivitätsanalyse für variabel verzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo ist bei den variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten dem zinsbedingten Cashflow-Risiko ausgesetzt. In der Regel werden diese Finanzverbindlichkeiten zum Dreimonats-Libor inklusive Marge verzinst. Von den per Stichtag offenen variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten waren CHF 117,6 Mio. (Vorjahr CHF 117,8 Mio.) durch Zinssatz-Swaps abgesichert. Eine Veränderung des Zinssatzes resultiert somit in einer Veränderung der Fair Values der Zinssatz-Swaps (vgl. Erläuterung 11). Für die übrigen CHF 55,5 Mio. (Vorjahr CHF 61,9 Mio.) variablen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten und die flüssigen Mittel hätte eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte das Konzernergebnis aufgrund des negativen Zinsniveaus nur unwesentlich beeinflusst. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Fair Values

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

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

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

31. Dezember 2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 482
Derivative Finanzinstrumente	0	33 092	0
31. Dezember 2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 379
Derivative Finanzinstrumente	0	32 646	0

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

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

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

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

Bei den festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread zwischen 88 und 130 Basispunkten je nach Laufzeit (Vorjahr zwischen 71 und 110 Basispunkten). Die per 31. Dezember 2020 verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 0,42% und 1,25% (Vorjahr zwischen 0,45% und 1,27%). Der Fair Value der Anleihen entspricht dem Börsenschlusskurs per Bilanzstichtag.

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

TCHF	Buchwert 31.12.2020	Fair Value 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019	Fair Value 31.12.2019
Hypo- theken (Stufe 2)	776 078	813 999	865 356	910 855
Anleihen (Stufe 1)	948 870	970 170	729 033	761 808
Total	1 724 948	1 784 169	1 594 388	1 672 662

Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

TCHF	Buchwert 2020	Buchwert 2019
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	99 518	45 823
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 109	2 975
Sonstige Forderungen ¹	81	2 553
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	1 395	1 630
Finanzanlagen (Festgelder und Darlehen)	40 000	2 667
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	144 103	55 648
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen (nicht konsolidierte Beteiligungen)	2 482	2 379
Total erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	2 482	2 379
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	4 618	5 986
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	773	4 345
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	28 643	31 198
Finanzverbindlichkeiten	1 724 948	1 594 388
Leasingverbindlichkeiten	2 020	4 192
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	1 761 002	1 640 110
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	707	2 214
Zu Absicherungszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	32 385	30 432

¹ Ohne Steuerforderungen und Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.

² Ohne vorausbezahlte Kosten.

³ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

⁴ Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

⁵ Ohne Ertragssteuerabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

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 verwendeten Kennzahlen sind Eigenkapitalquote, Net Gearing und Zinsdeckungsfaktor. Sie wurden während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten.

Die Kennzahlen sind per Bilanzstichtag wie folgt:

TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	1 564 843	1 532 256
Bilanzsumme	3 619 921	3 463 334
Eigenkapitalquote	43,2%	44,2%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	314 726	182 020
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 410 222	1 412 368
Flüssige Mittel	-99 518	-45 823
Kurzfristige Finanzanlagen (Festgelder)	-40 000	0
Nettofinanzschulden	1 585 430	1 548 566
Eigenkapital	1 564 843	1 532 256
Net Gearing	101,3%	101,1%

Personal

16. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2020	2019
Gehälter	-18 177	-19 615
Erfolgsbeteiligungen (Geschäftsleitung/Mitarbeitende)	-3 637	-1 405
Sozialversicherungen	-2 088	-2 021
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	0	-43
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	-2 878	-2 306
Entschädigung Verwaltungsrat	-950	-1 048
Externe Weiterbildungskosten	-161	-178
Sonstiger Personalaufwand	-2 105	-2 311
Total Personalaufwand	-29 997	-28 928
Personalbestand 31. Dezember (Vollzeitstellen)	159,6	161,5
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	158,5	161,2

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

TCHF	2020	2019
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	-5 016	-4 880
Davon entfallen auf		
› Gehälter	-3 374	-3 821
› aktienbasierte Vergütungen	-1 086	-342
› Sozialleistungen	-556	-717

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

17. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Personal

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

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

TCHF	Planvermögen zu Marktwerten 2020	Barwert Vorsorge- verpflichtungen 2020	Netto- verbindlichkeit 2020	Planvermögen zu Marktwerten 2019	Barwert Vorsorge- verpflichtungen 2019	Netto- verbindlichkeit 2019
Bestand 1. Januar	39 565	-52 188	-12 623	37 307	-45 784	-8 477
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers		-2 839	-2 839		-2 335	-2 335
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand		0	0		116	116
Zinsertrag/Zinsaufwand	122	-155	-33	337	-385	-48
Total Nettovorsorgeaufwand in der Erfolgsrechnung	122	-2 993	-2 872	337	-2 603	-2 266
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	-95		-95	649		649
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste						
> Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen		2 975	2 975		0	0
> Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen		-1 094	-1 094		-4 282	-4 282
> Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen		3 037	3 037		-20	-20
Total Neubewertung Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis (OCI)	-95	4 918	4 823	649	-4 302	-3 652
Arbeitgeberbeiträge	1 677		1 677	1 773		1 773
Arbeitnehmerbeiträge	1 376	-1 376	0	1 350	-1 350	0
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-3 988	3 988	0	-1 851	1 851	0
Bestand 31. Dezember	38 657	-47 652	-8 995	39 565	-52 188	-12 623

Der Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen (Zunahme von CHF 3,0 Mio.) resultiert hauptsächlich aus der Anpassung der Gewichtung bezüglich der Invalidisierungswahrscheinlichkeit (neu 80%, Vorjahr 100%) und der Anpassung bezüglich der Annahme der Geltendmachung der Kapitaloption (neu 25%, Vorjahr 0%).

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Zunahme um CHF 1,1 Mio.) im Geschäftsjahr 2020 erklärt sich hauptsächlich durch die Senkung des Diskontsatzes von 0,30% auf 0,10%. Die Zunahme von CHF 4,3 Mio. im Vorjahr erklärt sich hauptsächlich durch die damalige Senkung des Diskontsatzes von 0,85% auf 0,30%.

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2021 betragen CHF 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 1,8 Mio.).

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Plan-aktiven 2020 in %	Markt- werte 2020 in TCHF	Plan- aktiven 2019 in %	Markt- werte 2019 in TCHF
Flüssige Mittel	1%	463	1%	469
Aktien (kотиert)	24%	9 286	24%	9 583
Obligationen (kотиert)	51%	19 622	51%	19 984
Immobilien	19%	7 332	19%	7 503
Alternative Anlagen	5%	1 955	5%	2 026
Total	100%	38 657	100%	39 565

Im Planvermögen per 31. Dezember 2020 sind weder Aktien der eigenen Firmen noch von den Firmen genutzte Immobilien vorhanden.

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

	2020	2019
Annahmen für den in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand:		
Diskontsatz	0,30%	0,85%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,25%	1,25%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,00%	0,00%
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren für heute 45 Jahre alte aktiv Versicherte		
> Mann	24,6	24,5
> Frau	26,6	26,5
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
> Mann	22,8	22,7
> Frau	24,9	24,8

Annahmen für die in der Bilanz aus-
gewiesenen Pensionsverpflichtungen:

Diskontsatz	0,10%	0,30%
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,25%	1,25%
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,00%	0,00%

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

	2020	2020	2020
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgever- pflichtungen bei oben erwähnten Änderungen in Basispunkten:		Salär- steigerungen	Renten- erhöhungen
Anstieg	-3,3%	0,5%	0,9%
Senkung	3,5%	-0,5%	-0,9%
	2019	2019	2019

Einfluss auf den Barwert
der Vorsorgever-
pflichtungen bei
oben erwähnten
Änderungen in
Basispunkten:

	Diskontsatz	Salär- steigerungen	Renten- erhöhungen
Anstieg	-3,9%	0,7%	1,2%
Senkung	4,2%	-0,7%	-1,2%

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige
Leistungszahlungen der Pensionskasse erwartet:

TCHF	2020	2019
bis zu einem Jahr	1 947	554
bis 5 Jahre	7 127	3 025
mehr als 5 Jahre	38 577	48 609
Total	47 652	52 188

Die Duration der Vorsorgeverpflichtungen per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 21,1 Jahre (Vorjahr 19,6 Jahre).

18. Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat erhält eine fixe Entschädigung, die modular aufgebaut ist. Die Module entsprechen den einzelnen Tätigkeiten im Verwaltungsrat, wodurch eine aufwand- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt wird. Der Verwaltungsrat hat mit Wirkung ab der Generalversammlung 2019 beschlossen, dass ca. 25% der Vergütung in Form von Aktien ausgerichtet werden. Für die Bestimmung des Werts der Aktien und damit der Anzahl der zugeteilten Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Die Zuteilung aller Aktien erfolgt einmal jährlich per 31. März. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Die Sperrfrist beträgt drei Jahre. Die Aktien sind während der Sperrfrist in einem Depot beim Aktienregister zu führen. Das Ausscheiden eines Verwaltungsrats aus dem Gremium hat weder einen Einfluss auf die Sperrfrist noch auf den Besitz der Aktien. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 Vergütungen in der Höhe von CHF 0,7 Mio. in bar (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) und CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,0 Mio.) in Form von Aktien (859 Stück) ausgerichtet. Da die effektive Auszahlung in Aktien für den Verwaltungsrat erstmals per 31. März 2020 erfolgte, waren im Vorjahr keine Zahlungen in Aktien enthalten.

Geschäftsleitung

Gemäss dem seit 1. Januar 2020 gültigen Vergütungsreglement ist die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung zu 65% vom Erreichen bestimmter quantitativer Ziele durch die Gesellschaft und zu 35% vom Erreichen individueller Leistungsziele (qualitative Ziele) abhängig. Die erfolgsorientierte Vergütung ist gemäss dem Vergütungsreglement auf maximal 100% des fixen Bruttolohns begrenzt.

Der Verwaltungsrat hat, basierend auf der Unternehmensstrategie, als massgebende Erfolgszahl zur Berechnung der quantitativen Zielerreichung die Eigenkapitalrendite exklusive des Neubewertungserfolgs bestimmt. Der Anspruch auf eine Vergütung setzt jedoch voraus, dass eine Eigenkapitalrendite ohne Neubewertungserfolg von mindestens 4,0% (Vorjahr 4,5%) erzielt worden ist. Entgegen dem Vorjahr wird der Erfolg aus Verkauf von Anlagelienschaften bei der Berechnung der massgebenden Eigenkapitalrendite nicht mehr berücksichtigt. Dafür werden neu der Netto-Neubewertungserfolg der Entwicklungen für das eigene Portfolio sowie der operative Netto-Neubewertungserfolg auf den Anlagelienschaften angerechnet.

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

Mindestens 50% der erfolgsabhängigen Vergütung wird in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Der Wert der Aktien entspricht dem Börsenkurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Die Aktien sind in der Regel mit einer Sperrfrist von fünf Jahren belegt. Weitere Informationen zum ab dem 1. Januar 2020 geltenden Modell der Erfolgsbeteiligung befinden sich im Vergütungsbericht auf Seite 46.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 3 011 Aktien (Vorjahr 1 184 Aktien) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2020 von CHF 286.00 (Vorjahr CHF 288.50) pro Aktie. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Aktienbezugsquote von 50% (Vorjahr 50%) zur Anwendung gelangt.

Optionsprogramm

Es existieren keine ausstehenden Optionen.

Ertragssteuern

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 2021 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit um CHF 12,2 Mio. (Vorjahr CHF 10,2 Mio.) erhöhen. Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstückgewinnsteueranlagungen für Liegenschaftsverkäufe der laufenden Periode sowie vergangener Perioden noch nicht definitiv. Sofern das Ergebnis dieser Veranlagungen von den ursprünglichen Berechnungen abweicht, kann der Steueraufwand zukünftiger Perioden massgeblich beeinflusst werden.

19. Ertragssteuern

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2020	2019
Total Aufwand für laufende Steuern	-11 631	-3 460
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	-10 326	-14 251
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	398	12 580
Total Ertrag/Aufwand für latente Steuern	-9 929	-1 671
Total Aufwand für Ertragssteuern	-21 560	-5 131

Als Folge der Steuerreform und AHV-Finanzierung entfiel ab dem 1. Januar 2020 das Holdingprivileg, während demgegenüber die Steuersätze verschiedener Kantone gesunken sind.

Da diverse Kantone die Steuersätze bereits in den vergangenen Jahren neu festgelegt haben, konnten im Vorjahr die latenten Steuern um CHF 12,5 Mio. reduziert werden. Im Berichtsjahr konnten die latenten Steuern aufgrund der Steuersatzsenkungen im Kanton Thurgau um CHF 0,4 Mio. reduziert werden.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Ertragssteuern

Im Aufwand für laufende Steuern sind netto Aufwendungen in der Höhe von CHF 1,4 Mio. für Gewinnsteuern aus den Vorperioden enthalten. Dieser entstand hauptsächlich aus den von den Steuerbehörden im Berichtsjahr vorgenommenen Aufrechnungen der negativen Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente in Folge eines kürzlich veröffentlichten Bundesgerichtsentscheids. So mussten die laufenden Steuerrückstellungen um insgesamt CHF 1,5 Mio. erhöht werden. Aufgrund des Eingangs von sonstigen definitiven Veranlagungen sowie Neueinschätzungen bezüglich bestehender Steuerrückstellungen resultierte im Berichtsjahr für die Vorjahre gleichzeitig eine Minderung der laufenden Steueraufwendungen von CHF 0,2 Mio.

Im Vorjahr resultierte für die Vorperioden eine Minderung der laufenden Steuern in der Höhe von CHF 2,1 Mio. Diese betrafen hauptsächlich Anpassungen und Neueinschätzungen für Steuerrückstellungen für noch offene Grundstückgewinnsteuerfälle.

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

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	Einheit	2020	2019
Konzernergebnis vor Steuern	TCHF	118 172	108 216
Anwendbarer Steuersatz	%	19,5	19,5
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	TCHF	-23 044	-21 102
Steuerlich nicht wirksame Aufwände/Erträge	TCHF	459	423
Bildung/Auflösung Steuern für Vorjahre	TCHF	17	2 090
Nichtansatz von Verlustvorträgen	TCHF	-15	-11
Verrechnete steuerliche Verlustvorträge	TCHF	9	-25
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	TCHF	615	1 161
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	TCHF	398	12 580
Übrige Effekte	TCHF	0	-247
Total Steuern	TCHF	-21 560	-5 131

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.

Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

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

TCHF	2020 Aktiven	2020 Passiven	2019 Aktiven	2019 Passiven
Anlagelienschaften		206 720		196 425
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	1 586		2 226	
Sonstige Positionen	11 687	11 686	3 988	8 353
Latente Steuern auf temporären Differenzen	13 273	218 407	6 213	204 778
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	0		1 919	
Total latente Steuern	13 273	218 407	8 132	204 778
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-12 230	-12 230	-5 830	-5 830
Latente Steuerguthaben/-verbindlichkeiten	1 043	206 177	2 302	198 948

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

Gemäss der bis Ende 2018 angewendeten Praxis der Steuerverwaltung des Kantons Zürich konnten kantonale Verluste der Gewinnsteuer nicht vollständig mit Gewinnen im gleichen Jahr verrechnet werden. Diese Verluste werden jedoch vorgetragen und können mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden. Im Vorjahr hatte Mobimo einen steuerlichen Nutzen von CHF 1,6 Mio. aus solchen kantonalen Verlusten bilanziert. Aufgrund der von den Steuerbehörden vorgenommenen Aufrechnungen der negativen Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente wurde dieser steuerliche Nutzen jedoch vollumfänglich geltend gemacht. Die übrigen Verlustvorträge aus dem Vorjahr (CHF 1,6 Mio.) mit einem steuerlichen Nutzen von CHF 0,3 Mio. konnten im Berichtsjahr genutzt werden, weshalb per Bilanzstichtag keine latenten Steuerguthaben auf verrechenbaren Verlustvorträgen bei den direkten Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern mehr bestehen (Vorjahr CHF 1,9 Mio.).

Im Umfang von CHF 0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.) bestehen Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern im Umfang von CHF 0,04 Mio. (Vorjahr CHF 0,03 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 8,5 Mio. (von CHF 196,6 Mio. auf CHF 205,1 Mio.) resultierte aus der erfolgswirksamen Erfassung eines Aufwandes von CHF 9,9 Mio. und der Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 0,7 Mio., die zu einer Zunahme führten. Gegenläufig wirkte sich aus, dass in Folge der Aufrechnung der negativen Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente Guthaben in der Höhe von CHF 2,2 Mio., die bisher unter den laufenden Steuerrückstellungen ausgewiesen wurden, in die latenten Steuerguthaben umgegliedert wurden. Gleichzeitig resultierte aus der Aufrechnung für die Vorjahre eine Minderung des latenten Steueraufwandes im Umfang CHF 3,0 Mio.

Im Vorjahr resultierte eine Nettoveränderung von CHF 1,1 Mio. von CHF 195,5 Mio. auf CHF 196,6 Mio. Die Veränderung der Position resultierte aus einer erfolgswirksamen Erfassung von CHF 1,7 Mio. (Zunahme) und einer Erfassung im sonstigen Ergebnis von CHF 0,6 Mio. (Abnahme).

Übrige Erläuterungen

20. Betriebsaufwand

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Im Betriebsaufwand sind unter anderem der Dritteistungsaufwand der Mobimo FM Service AG, Aufwendungen für IT, Kommunikation und Marketing, allgemeiner Büroaufwand und nicht rückforderbare Vorsteuern enthalten. Ebenfalls im Betriebsaufwand enthalten sind Kapital- und Minimalsteuern von CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 0,7 Mio.) und Projektierungskosten von CHF 1,4 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.). Bei den Projektierungskosten handelt es sich um Aufwendungen für Projektentwicklungen und Machbarkeitsstudien für Projekte, bei denen aufgrund von externen Einflüssen, die Mobimo nicht beeinflussen kann, eine Unsicherheit besteht, ob diese Projekte überhaupt realisiert werden können. Daher werden diese Kosten dem Aufwand belastet, bis Sicherheit bezüglich der Realisierung besteht. Ab dann erfolgt die Aktivierung der Kosten.

21. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	2020	2019
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	0	430
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	4 419	3 604
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	66	70
Ausstehende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Personen	0	3
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	-1 375	-1 131
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 109	2 975

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

TCHF	2020	2019
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	2 378	2 330
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	717	261
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	15	384
Total	3 109	2 975

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

TCHF	2020	2019
Wertberichtigungen		
Bestand 1. Januar	1 131	999
Veränderung Wertberichtigungen	244	132
Bestand 31. Dezember	1 375	1 131

22. Sachanlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer beträgt für:

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

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

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

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

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

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 0,6 Mio.) in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht. In der Kategorie Übrige Sachanlagen Bestand werden Computer-Hardware, Mobilien und Fahrzeugen ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurde der selbst genutzte Anteil der Liegenschaft Rue des Côtes-de-Montbenon 16 (Nettobuchwert CHF 0,5 Mio.) in den Bestand der Geschäftsliegenschaften transferiert. Der Raum im Untergeschoss wurde bis anhin für kulturelle Veranstaltungen verwendet und im Berichtsjahr neu an einen Dritten vermietet. Nach der Fertigstellung der Anergieanlage in Kriens, die Wärme und Kälte an Mieter und Dritte des Quartiers Mattenhof in Kriens liefert, wurde diese im Vorjahr aus den Übrigen Sachanlagen im Bau in die Übrigen Sachanlagen Bestand transferiert.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Übrige Erläuterungen

TCHF	Selbst genutzte Liegens- schaften	Übrige Sachan- lagen Bestand	Übrige Sachan- lagen im Bau	2019 Total
Kumulierte Anschaffungswerte				
Bestand 1. Januar	24 488	6 869	3 667	35 024
Zugänge	142	568	316	1 026
Abgänge	0	-206	0	-206
Transfer zwischen Kategorien	0	3 983	-3 983	0
Bestand 31. Dezember	24 630	11 215	0	35 844
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand 1. Januar	-8 653	-4 309	0	-12 962
Abschreibungen	-1 243	-1 068	0	-2 311
Abgänge	0	153	0	153
Transfer zwischen Kategorien	0	0	0	0
Bestand 31. Dezember	-9 896	-5 224	0	-15 120
Nettobuchwert 31. Dezember				
davon				
Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 798	53	0	1 851
Nettobuchwert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 31. Dezember	12 936	5 938	0	18 873

23. Immaterielle Anlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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 musste für das Kaufrecht eine Wertminderung erfasst werden, die dem Segment Entwicklung zugeordnet wurde.

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

24. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Rechnungslegungsgrundsätze

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

TCHF	2020	2019
Indigo Suisse SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	19 717	20 008
Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	8 547	9 520
Total	28 263	29 527

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Übrige Erläuterungen

Beteiligungen an Joint Ventures

Indigo Suisse SA

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

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

	Einheit	2020	2019
Kurzfristige Aktiven	TCHF	1 623	1 474
Langfristige Aktiven	TCHF	49 125	50 108
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 779	1 785
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	9 537	9 781
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:			
Flüssige Mittel	TCHF	901	1 071
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (exkl. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstigen Verbindlichkeiten oder Rückstellungen)	TCHF	200	200
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	6 100	6 300
Umsatz	TCHF	5 998	7 751
Abschreibungen	TCHF	-1 024	-1 008
Finanzaufwand	TCHF	-139	-206
Steueraufwand	TCHF	-322	-470
Gewinn	TCHF	2 018	3 166
Eigenkapital	TCHF	39 433	40 015
Beteiligungsquote	%	50	50
Wert der Beteiligung	TCHF	19 717	20 008
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	1 300	1 500

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	2020	2019
Kurzfristige Aktiven	TCHF	2 283	5 099
Langfristige Aktiven	TCHF	22 276	22 921
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 398	2 499
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 794	1 722
Umsatz	TCHF	3 388	10 854
Gewinn	TCHF	-480	2 393
Eigenkapital	TCHF	21 367	23 799
Beteiligungsquote	%	40	40
Wert der Beteiligung	TCHF	8 547	9 520
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	781	800

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	31.12.2020	31.12.2019
Darlehen an Dritte	0	124
Festgelder	40 000	0
Kurzfristige Finanzanlagen	40 000	124
Darlehen an Dritte	0	2 543
Nicht konsolidierte Beteiligungen	2 482	2 379
Langfristige Finanzanlagen	2 482	4 922
Total	42 482	5 046

Die Zuflüsse aus der im Berichtsjahr aufgenommenen Anleihe wurden im Umfang von CHF 150 Mio. in kurzfristige Festgeldanlagen mit gestaffelten Laufzeiten investiert. Per Bilanzstichtag sind noch CHF 40 Mio. vorhanden.

Bei den Darlehen an Dritte handelte es sich um ein Darlehen an einen Mieter für den Mieterausbau. Dieses musste in Folge des Konkurses des Mieters wertberichtigt werden.

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

Die Finanzanlagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

TCHF	2020	2019
Bestand 1. Januar	5 046	2 701
Zugänge	150 500	3 267
Abgänge	-110 000	0
Verkehrswertanpassung	103	78
Wertberichtigung	-1 767	-1 000
Umgliederung	-1 400	0
Bestand 31. Dezember	42 482	5 046

26. Passive Rechnungsabgrenzung

TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Abgrenzungen Baufortschritt	11 494	15 505
Abgrenzungen aus Liegenschaftensabrechnungen	29 718	28 609
Abgrenzungen Zinsen	5 131	4 709
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	861	339
Sonstige Posten	7 762	8 082
Total passive Rechnungsabgrenzung	54 966	57 244

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 Indigo Suisse SA (vgl. Erläuterung 24) enthalten:

TCHF	2020	2019
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	405	532
Sonstige Erlöse für erbrachte Dienstleistungen	156	266
Liegenschaftsaufwand	0	-14
Betriebsaufwand (Mietaufwand für Parkplätze)	-37	-17
Total	524	767

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

TCHF	2020	2019
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	187	210
Sonstige Erlöse für erbrachte Dienstleistungen	22	22
Total	209	232

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

28. Gewinn je Aktie

Rechnungslegungsgrundsätze

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

	2020	2019
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 1. Januar	6 597 165	6 596 614
+ Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	0	0
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien und aus aktienbasierter Vergütung	1 147	1 250
= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 598 312	6 597 864
= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	6 598 312	6 597 864
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	96 612	103 161
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	-34 255	-51 547
+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	7 310	10 052
= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	69 668	61 665
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	96 612	103 161
EBITDA exkl. Neubewertung in TCHF	115 738	86 123
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung in TCHF	111 514	82 487
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung in TCHF	83 917	56 669
Gewinn exkl. Neubewertung in TCHF ¹	69 668	61 665
Gewinn je Aktie in CHF	14.64	15.64
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	14.64	15.64
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	10.56	9.35
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	10.56	9.35
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 31. Dezember	6 594 117	6 597 165
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	6 594 117	6 597 165
Eigenkapital 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 564 843	1 532 256
NAV je Aktie in CHF	237.31	232.26
NAV je Aktie verwässert in CHF	237.31	232.26

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

29. Konsolidierungskreis (Konzerngesellschaften)

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) werden nach der Equity-Methode erfasst, vgl. Erläuterung 24. Sonstige Beteiligungen werden als Finanzanlagen geführt, vgl. Erläuterung 25.

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

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungsmethode
Mobimo Holding AG	Luzern	86 467		V
BSS&M Real Estate AG	Küsnacht	500	100,00	V
CC Management SA	Genf	4 700	100,00	V
Immobilien-gesellschaft Fad-matt AG	Küsnacht	3 260	100,00	V
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00	V
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00	V
Mobimo AG	Küsnacht	72 000	100,00	V
Mobimo FM Service AG	Küsnacht	100	100,00	V
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,00	V
Mobimo Zürich Nord AG	Küsnacht	100	100,00	V
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	V
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	100,00	V
Promisa SA	Lausanne	100	100,00	V
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Indigo Suisse SA	Lausanne	6 000	50,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,59 ¹	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung.

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

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

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

Erworbene bzw. veräusserte Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurde weder eine Gesellschaft erworben noch veräussert. Im Vorjahr wurde die Kumag AG erworben.

Kumag AG

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

Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises

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

Im Vorjahr hatte Mobimo am 27. Juni 2019 die restlichen 34% der Aktien der BSS&M Real Estate AG, Küsnacht zu einem Übernahmepreis von CHF 9,2 Mio. übernommen und war somit im Besitz von 100% der Aktien, womit per 31. Dezember 2019 keine nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital mehr bestanden. Zudem wurde die Immobilien Invest Holding AG, Glarus im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises per 17. Mai 2019 in die LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne fusioniert.

30. Bedeutende Aktionäre

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

%	2020	2019
Credit Suisse Funds AG	5,50	5,50
BlackRock, Inc.	3,92	4,95
UBS Fund Management (Switzerland) AG	3,00	3,18
Dimensional Holding Inc.	3,00	3,08
Pensionskasse des Kantons Zug	n/a	3,00

31. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 29. Januar 2021 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 30. März 2021.

Am 8. Januar 2021 hat Mobimo die Geschäftsliegenschaften Zürich, Badenerstrasse 694 und St. Gallen, Oberer Graben 16 sowie am 14. Januar 2021 die Liegenschaft Zug, Poststrasse 30 für insgesamt CHF 41,7 Mio. als Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio erworben.

Am 13. Januar erfolgte für den per Bilanzstichtag beurkundeten Kaufvertrag der Liegenschaft Uster, Brauereistrasse 7 die Eigentumsübertragung.

Nachdem bereits am 22. Dezember 2020 die Restaurants, Bars, Kultur-, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe schweizweit geschlossen wurden (davor in gewissen Kantonen), sind ab 18. Januar 2021 schweizweit auch Läden mit Waren des nicht täglichen Bedarfs bis mindestens Ende Februar geschlossen. Obwohl für die betroffenen Betriebe teilweise Entschädigungen durch Bund und Kantone bereitgestellt werden, können diese Massnahmen einen negativen Einfluss auf den zukünftigen Mietertrag haben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2020 zur Folge hätten, und keine weiteren Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Projektbeschreibung ²	Buchwert in CHF ³	Baujahr
Arlenheim, Bruggweg 60	NW	offen	7 971	1904
Brugg, Hauptstrasse	NW	offen	2 120	
Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux	W	offen	20 515	
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	BE	offen	6 403	
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	BE	offen	10 355	
Köniz, Niederwangen, Ried Ost ⁴	BE	offen	674	
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	BE	offen	2 093	
Lausanne, Avenue de Beaumont 76 ⁵	W	offen	893	1938
Lausanne, Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66 ⁵	W	offen	1 153	1902/1930
Maur, Dorfacherstrasse	ZH	offen	12 214	1959
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	Z	79 STWE	16 928	
Oberägeri, Lutisbachweg	Z	offen	43 392	1904/1917
Uster, Brauereistrasse ⁶	ZH	offen	22	
13 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte			124 733	
Meggen, Gottliebenrain 5/7	Z	36 STWE	12 567	
1 Immobilie im Bau			12 567	
Allaman, Chemin des Grangettes 2 ⁷	W	offen	25 180	1991
Dübendorf, Birchenstrasse 20 – 26 ⁷	ZH	offen	15 759	1951
Dübendorf, Zürichstrasse 98 ⁸	ZH	offen	25 897	1965
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39 ⁷	ZH	offen	16 855	1955
Zürich, Katzenbachstrasse 239 ⁷	ZH	offen	7 082	1969
Zürich, Letzigraben 114/116 ⁷	ZH	offen	18 632	1960
Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	ZH	53 STWE	3 087	
7 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte			112 493	
21 Promotionen (Liegenschaften)⁹			249 793	

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

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 12 bis 14 aufgeführt.

² STWE: Stockwerkeigentum.

³ Angaben per 31.12.2020.

⁴ An der Volksabstimmung vom Mai 2019 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Köniz der Abgabe des Lands im Baurecht an Mobimo und eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zugestimmt. Zwischen der Gemeinde und Mobimo wurde im April 2020 ein Baurechtsvorvertrag abgeschlossen, der den Abschluss eines Baurechtsvertrags vorsieht. Somit wird Mobimo dieses Projekt realisieren können, jedoch sind die genauen Termine noch nicht bekannt.

⁵ Bei Grundstücken mit Wohnnutzung haben im Kanton Waadt die Gemeinden und der Kanton ein Vorkaufsrecht. Diese Vorkaufsrechte werden nicht wahrgenommen, weshalb die Eigentumsübertragungen im ersten Quartal 2021 erwartet werden.

⁶ Die Eigentumsübertragung findet im ersten Quartal 2021 statt.

⁷ Umwandlungsobjekte.

⁸ Verkauf als Projekt.

⁹ Allaman, Chemin des Grangettes 2 und Köniz, Hallmatt, Unders Juuch sind als Geschäftliegenschaften (Promotion) eingeteilt, weil mehrheitlich eine geschäftliche Nutzung vorgesehen ist. Die übrigen Promotionen sind als Wohnliegenschaften (Promotion) klassiert (vgl. Immobilienportfolio Seite 12). Die geplante Nutzung der einzelnen Promotionen kann in der Planungsphase ändern und stellt die aktuelle Erwartung dar.

Realisations- zeitraum	Projektstand ³	Verkaufs- volumen in TCHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag) ³	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
offen	in Planung	offen	offen	Mai 2019	3 758	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	4 228	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	21 231	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	Nov 2018	10 273	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2018	21 407	Nein
offen	in Planung	offen	offen	offen	7 740	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	13 080	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	offen	2 190	Nein
offen	in Planung	offen	offen	offen	1 406	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2019/Juni 2020	5 033	Nein
offen	in Planung	offen	offen	2014/2015	15 522	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Okt 2019	24 167	Nein
offen	in Planung	offen	offen	offen	5 335	Nein
					135 370	
2020/2022	Bauprojekt	49 850	21/36	Juli 2017	5 207	Nein
		49 850			5 207	
offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	23 213	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Jan 2019	4 846	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Jan 2000	9 809	Ja (Tankstelle)
offen	in Planung	offen	offen	Feb 2018	5 526	Nein
offen	in Planung	offen	offen	März 2008	1 987	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2019	2 330	Nein
2008/2011	im Verkauf	166 083	52/53	Mai 2008	1 936	Nein
		166 083			49 647	
		215 933			190 224	

Projektbeschreibungen

Dübendorf, Zürichstrasse 98

Projektbeschreibung	Beim Projekt Cosmos in Dübendorf werden auf einer Fläche von ca. 9000 m ² vier Gebäude (zwei reine Wohnhäuser, ein Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzung und ein Geschäftshaus) erstellt. Das Projekt wird an einen Investor verkauft.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung liegt vor. Aktuell findet die TU-Submission statt, damit das Projekt mit einem unterschriftsreifen TU-Vertrag verkauft werden kann.
Vermarktung	Die Suche nach einem Investor wurde gestartet und erste Gespräche wurden geführt.

Maur, Dorfacherstrasse

Projektbeschreibung	In Maur werden an Hanglage mit Sicht auf die Berge und den Greifensee 30 Stockwerkeinheiten in fünf Häusern geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die für Anfang 2021 geplante Baueingabe wird voraussichtlich im Sommer 2021 in Rechtskraft erwachsen. Die Fertigstellung wird 2023 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Meggen, Gottliebenrain 5/7

Projektbeschreibung	In Meggen werden für das Projekt Grace drei Minergie-Mehrfamilienhäuser mit 30 Stockwerk-Wohneinheiten, sechs Gewerbe-Einheiten, 56 Tiefgaragenplätzen und acht Aussenparkplätzen an leichter Hanglage mit Sicht auf den Vierwaldstättersee erstellt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt auf einer Grundstücksfläche von 5207 m ² (Wohnanteil 90%, Gewerbeanteil 10%) wird mit einem Generalplaner realisiert. Die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2022 geplant.
Vermarktung	Per Stichtag waren von den 36 Einheiten eine Wohneinheit reserviert und 15 Wohneinheiten bzw. sechs Gewerbeeinheiten beurkundet.

Merlischachen, Chappelmt-Strasse (Burmatt)

Projektbeschreibung	In Merlischachen ist der Bau von 79 Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Gegen die Baubewilligung wurde Einsprache erhoben und es wurde eine Projektänderungseingabe eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellung 2025 erfolgt.
Vermarktung	Die Vermarktung wird ab Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung gestartet.

Oberägeri, Lutisbachweg

Projektbeschreibung	In Oberägeri werden auf einem Grundstück an bevorzugter Hanglage mit Sicht auf den Ägerisee 90 Stockwerkwohneinheiten in zehn Häusern geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Anfang 2021 erfolgt die Baueingabe. Mobimo erwartet die Rechtskraft ebenfalls 2021. Der Baubeginn soll 2022 erfolgen und die Fertigstellung wird 2025 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Zürich, Letzigraben 114/116

Projektbeschreibung	Im Westen der Stadt Zürich werden 36 Wohnungen geplant. Es ist noch nicht entschieden, ob das gesamte Projekt an einen Drittinvestor verkauft werden soll oder die Wohnungen als Stockwerkeigentumseinheiten verkauft werden sollen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baueingabe für das Projekt ist 2020 erfolgt, weshalb die Rechtskraft der Baubewilligung 2021 erwartet wird. Die TU-Submission soll ebenfalls 2021 abgeschlossen werden. Der Verkauf als Projekt soll mit einem unterschriftsreifen TU-Vertrag erfolgen, während die Fertigstellung beim Verkauf als Stockwerkeigentum 2023 erwartet wird.
Vermarktung	Nach Festlegung der Verkaufsstrategie (STWE-Verkauf oder Projektverkauf an Dritte) werden die Vermarktungsunterlagen vorbereitet.

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

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschrieb ²	Marktwert in TCHF ³	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ⁴	Soll-Mietertrag in TCHF ⁵
Aarau, Aeschbachweg 6/8	NW	GH/WH	20 600	2018		5,1	1 049
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	NW	GH	35 890	1975	2019	6,0	2 167
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	NW	GH	23 910	2012		5,3	1 263
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	NW	GH	26 770	1905/1916/1929/ 1943/1954/1973/ 1974		7,1	1 896
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	ZH	GH/WH	79 830	2014		4,3	3 442
Brugg, Bahnhofstrasse 11	NW	GH	24 280	2005		5,2	1 261
Cham, Brunnmatt 4/6/8	Z	GH/H	36 300	2012		6,5	2 361
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Z	GH	9 720	1990	2007	8,1	792
Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5	ZH	GH	28 810	1975	2000	6,3	1 826
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	W	GH/WH	10 990	1910		4,7	514
Horgen, Seestrasse 80	ZH	GH	7 470	1960	2000/2008	6,9	518
Horgen, Seestrasse 82	ZH	P	6 590	2010/2011		4,9	323
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	ZH	GH	45 360	1956	2018	6,5	2 926
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	O	GH	6 230	2007		5,1	318
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	O	GH	51 310	1983/2003	2003	7,1	3 662
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126	O	BR	1 860	n/a		4,3	80
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	Z	GH/WH	35 800	2019		5,1	1 832
Kriens, Am Mattenhof 8	Z	GH/WH	20 280	2019		6,7	1 369
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	Z	P	18 230	1986	2016	4,3	791
Kriens, Am Mattenhof 12/14	Z	GH/WH	72 450	2019		5,4	3 883
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	Z	GH/H	41 060	2019		5,3	2 195
Kriens, Sternmatt 6	Z	GH	7 270	1986	2008	7,1	515
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	W	GH	73 680	1962	2013	4,2	3 127
Lausanne, Chemin de Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36	W	GH/WH	40 040	1955		3,4	1 363
Lausanne, Place de la Gare 4	W	GH	32 640	1961	2000	4,7	1 526
Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	W	GH	63 520	1955/1958		3,6	2 270
Lausanne, Place de l'Europe 6	W	GH/H	5 840	1905	2012	4,7	273
Lausanne, Place de l'Europe 7	W	GH	8 800	1905	2001	5,0	441
Lausanne, Place de l'Europe 8	W	GH	12 890	1911	1989	4,8	620
Lausanne, Place de l'Europe 9	W	GH	25 510	1900	2002	5,1	1 297
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	W	GH	23 440	1904	2002	5,4	1 272
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH ⁹	34 300	1932	1992/2011	4,7	1 602
Lausanne, Rue de Genève 17	W	GH	22 250	1884	2002	6,7	1 482
Lausanne, Rue de Genève 23	W	GH	4 400	1915	2005	6,4	281
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	BR	9 530	n/a		5,3	506
Lausanne, Rue de la Vigie 3	W	H/GH	23 110	2019		4,8	1 111
Lausanne, Rue de la Vigie 5	W	GH	14 760	1963	1988	5,8	860
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	W	GH	10 650	2017		4,6	489
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	W	GH	8 670	1921	2009	4,1	358

¹ NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 12 bis 14 aufgeführt.

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

³ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

⁴ Soll-Mietertrag per 31.12.2020 in % vom Marktwert.

⁵ Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in % ⁶	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in % ⁷	Anteil Verkauf in % ⁷	Anteil Gewerbe in % ⁷	Anteil Wohnungen in % ⁷	Übrige Nutzungen in % ⁷	Leerfläche in % ⁷	Eigentum ⁸	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
51,7	5 697	0,0	0,0	60,8	34,2	5,0	65,7	AE	Okt 2006	3 813	Ja (unbedeutend)
9,0	13 306	61,7	0,0	8,0	1,4	28,9	11,0	AE	März 2004	5 675	Nein
0,0	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	Juni 2001	2 379	Ja (zu überprüfen)
0,0	29 615	0,0	0,0	81,9	0,0	18,1	0,0	AE	Juni 2001/ Okt 2006	14 893	Ja (unbedeutend)
0,0	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	Aug 2011	6 455	Nein
7,3	4 056	33,1	33,6	20,9	0,0	12,4	3,3	STWE (773/1000)	Juni 2006	2 726	Nein
1,3	9 870	0,0	20,3	0,0	0,0	79,7	0,0	AE	Juli 2016	7 958	Nein
33,9	4 377	59,8	15,9	15,1	0,0	9,2	34,9	AE	Mai 2009	4 396	Nein
1,1	9 451	16,8	0,0	73,5	0,0	9,7	0,6	AE	März/Dez 1999	4 269	Ja (zu überprüfen)
37,2	2 130	14,6	16,6	0,0	68,5	0,3	25,7	AE	Nov 2015	484	Nein
0,0	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
0,2	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2005	0	Nein
5,9	16 508	16,6	0,0	65,3	0,0	18,1	7,9	AE	Nov 2005	10 542	Ja
0,0	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	April 2007	6 993	Nein
0,9	17 823	8,5	89,5	0,0	0,0	2,0	1,2	AE	Nov 2006	25 529	Nein
0,0	2 214	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2006	2 214	Nein
19,7	7 729	52,5	12,1	0,0	32,9	2,5	21,6	AE	März 2005/ Feb 2013	3 139	Nein
61,3	4 839	53,1	11,7	0,0	29,0	6,2	67,2	AE	März 2005/ Feb 2013	1 796	Nein
0,0	137	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,7	AE	Feb 2004	5 073	Nein
9,0	13 519	55,2	8,9	0,0	32,4	3,5	9,5	AE	März 2005/ Feb 2013	4 799	Nein
26,9	8 551	28,4	0,0	0,8	0,0	70,8	27,2	AE	März 2005/ Feb 2013	3 683	Nein
13,2	6 505	0,6	0,0	54,4	0,0	45,0	9,6	AE	Feb 2004	5 678	Nein
0,0	8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	Mai 2010	12 612	Ja (unbedeutend)
2,0	5 408	61,0	11,9	0,0	20,5	6,6	4,8	AE	Nov 2020	1 236	Nein
0,0	4 795	63,4	0,0	0,0	0,0	36,6	0,3	AE	Nov 2009	630	Nein
11,2	10 001	70,3	21,9	0,0	1,1	6,7	15,2	AE	Dez 2017	2 105	Nein
0,0	796	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	519	Ja (unbedeutend)
13,4	1 451	64,2	7,9	0,0	0,0	27,9	12,0	AE	Nov 2009	550	Ja (unbedeutend)
0,0	1 677	75,6	24,4	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	743	Ja (unbedeutend)
0,0	3 512	49,5	4,3	0,0	0,0	46,2	0,0	AE	Nov 2009	1 502	Ja (unbedeutend)
8,6	4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	5,9	AE	Nov 2009	3 181	Ja (unbedeutend)
38,4	5 325	12,3	53,5	0,0	20,7	13,5	33,6	AE	Nov 2009	2 636	Ja (unbedeutend)
14,2	7 072	46,1	21,6	3,0	0,0	29,3	9,2	AE	Nov 2009	3 257	Ja (unbedeutend)
0,0	2 255	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 056	Ja (unbedeutend)
0,0	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	6 526	Ja (unbedeutend)
0,0	3 941	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	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	37,3	0,0	0,0	42,0	0,0	AE	Nov 2009	1 386	Ja (unbedeutend)
1,1	2 188	53,2	19,7	0,0	0,0	27,1	2,3	AE	Nov 2009	750	Ja (unbedeutend)

⁶ Leerstand per 31.12.2020 in % vom Soll-Mietertrag.

⁷ Angaben per 31.12.2020 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁹ Anteil Renditeobjekt.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF ³	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ⁴	Soll-Mietertrag in TCHF ⁵
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	W	GH	9 300	1946	1998	5,5	510
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	W	GH	3 370	1918	2004	7,2	242
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH	6 440	1912	2007	5,3	339
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	W	GH	45 930	2013		4,9	2 253
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	W	BR	1 760	n/a		4,5	79
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	W	BR	1 970	n/a		3,7	74
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	W	GH	7 580	1927	2009	4,5	344
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	W	GH	14 000	2008		5,3	735
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	BR	4 720	n/a		4,4	210
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	W	GH	17 630	2002		5,6	993
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	W	GH	42 520	2007		6,1	2 596
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	W	GH	21 960	2007		4,6	1 005
Lausanne, Voie du Chariot 3	W	GH	16 540	2008		5,0	819
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	W	GH	39 690	2008		5,1	2 030
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	W	GH	36 710	2008		4,7	1 709
St. Gallen, Schochengasse 6	O	GH	18 400	1974	2000	6,0	1 112
St. Gallen, Wassergasse 42/44	O	GH	16 440	1967	2000	6,1	1 002
St. Gallen, Wassergasse 50/52	O	GH	13 230	1998		6,3	834
Winterthur, Industriestrasse 26	ZH	GH	19 130	1994	2002	8,2	1 561
Zürich, Friedaustrasse 17	ZH	GH	15 750	1968	2013	4,4	687
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	ZH	GH	66 720	1974	2001/2008	4,7	3 163
Zürich, Rautistrasse 12	ZH	GH	21 830	1972	2011	5,8	1 272
Zürich, Seestrasse 356	ZH	GH	25 970	1897	1994	4,4	1 151
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	ZH	GH	14 560	1963/1968/1985	1998	6,3	917
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	ZH	H	106 530	2011		5,3	5 618
64 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			1 613 720			5,3	85 113
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	W	GH	59 970	1962		4,8	2 853
Lausanne, Rue de Genève 19, 21	W	GH	7 010	1893/1902	2002	21,0	1 475
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	W	GH	1 210	1963		3,1	38
St. Erhard, Längmatt ³	Z	GH	4 290	1979		10,9	467
Zürich, Im Tiergarten 7	ZH	WH ⁴	22 640	1992	1999	6,6	1 497
5 Entwicklungsliegenschaften			95 120			6,7	6 328

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 1 487 937**.

Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 118 455**.

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

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 12 bis 14 aufgeführt.

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

³ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

⁴ Soll-Mietertrag per 31.12.2020 in % vom Marktwert.

⁵ Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in % ⁶	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in % ⁷	Anteil Verkauf in % ⁷	Anteil Gewerbe in % ⁷	Anteil Wohnungen in % ⁷	Übrige Nutzungen in % ⁷	Leerfläche in % ⁷	Eigentum ⁸	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
0,0	2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7	1,7	AE	Nov 2009	1 116	Ja (unbedeutend)
0,0	978	21,4	0,0	0,0	0,0	78,6	0,0	AE	Nov 2009	466	Ja (unbedeutend)
0,0	1 113	27,0	0,0	0,0	25,2	47,8	0,0	AE	Nov 2009	763	Ja (unbedeutend)
0,0	7 747	19,5	0,0	0,0	0,0	80,5	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)
0,0	1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	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)
0,2	9 768	52,9	14,0	0,0	0,0	33,1	0,2	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	2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3	0,0	AE	Nov 2009	993	Ja (unbedeutend)
0,0	5 884	34,7	47,9	0,0	0,0	17,4	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)
0,8	4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	Feb 2004	1 315	Nein
								STWE			
9,6	3 965	86,3	0,0	0,0	9,3	4,4	12,3	(867/1000)	Feb 2004	1 713	Nein
0,0	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	AE	Feb 2004	1 372	Nein
25,3	11 313	62,8	0,8	22,1	0,0	14,3	22,5	AE	Okt 1999	3 583	Ja (zu überprüfen)
5,6	2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	12,6	AE	Okt 1998	869	Nein
0,0	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	Nov 1999	1 975	Ja
2,6	6 018	76,7	9,5	4,7	1,3	7,8	3,0	AE	Nov 1999	1 894	Ja (Tankstelle)
8,0	4 310	88,9	0,0	3,4	0,0	7,7	11,0	AE	März 2020	1 684	Nein
8,2	3 812	60,5	6,9	7,1	0,0	25,5	6,6	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
6,8	366 331	36,1	12,8	15,3	7,2	28,6	7,4			215 994	
2,9	25 681	51,1	8,7	0,3	0,0	39,9	29,6	AE	Mai 2010	12 612	Ja (unbedeutend)
87,3	7 098	4,1	9,1	0,6	0,0	86,2	72,0	AE	Nov 2009	3 122	Ja (unbedeutend)
0,0	841	0,0	86,2	0,0	0,0	13,8	0,0	AE	Nov 2009	662	Ja (unbedeutend)
42,3	4 522	5,5	0,0	90,5	0,0	4,0	39,8	AE	Okt 2012	5 801	Nein
90,8	6 003	65,6	0,0	0,0	0,0	34,4	85,9	AE	Feb 2014	4 708	Nein
46,3	44 145	39,9	8,2	9,5	0,0	42,4	44,6			26 905	

⁶ Leerstand per 31.12.2020 in % vom Soll-Mietertrag.

⁷ Angaben per 31.12.2020 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁹ Umnutzung in Planung (von Geschäftshaus zu Wohnhaus).

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in CHF	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ³	Soll-Mietertrag in CHF
Aarau, Aeschbachweg 2	NW	WH/GH	27 640	2018		4,6	1 271
Aarau, Aeschbachweg 12	NW	WH/GH	25 630	2018		3,8	980
Aarau, Buchserstrasse 9/11	NW	WH/GH	21 350	2018		4,3	927
Aarau, Buchserstrasse 15	NW	WH/GH	15 310	2018		4,0	607
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	ZH	WH	31 870	2013		3,7	1 173
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	ZH	WH	56 950	1974/1975	2016/2017	3,2	1 840
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	NW	WH	25 450	1973/1980	1992/2007	3,7	954
Carouge, Rue de la Fontenette 13	W	WH	9 010	1973	2014	3,9	355
Genf, Boulevard de la Cluse 18	W	WH	6 820	1951		3,9	268
Genf, Rue Chandieu 5	W	WH	14 160	1976	2005	3,9	546
Genf, Rue de la Canonnière 11	W	WH	9 140	1951	2005/2010/ 2011/2013	4,5	413
Genf, Rue de la Ferme 6	W	WH	7 180	1900	2008/2010/ 2012/2014	4,5	322
Genf, Rue de la Poterie 34	W	WH	3 860	1895	2012	4,6	179
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	W	WH	4 550	1900	2014	4,5	203
Genf, Rue de Malatrex 30	W	WH	10 110	1951	2012	4,8	482
Genf, Rue de Vermont 9	W	WH	8 300	1969	2014	5,1	421
Genf, Rue des Confessions 9	W	WH	9 110	1923	2013	3,3	301
Genf, Rue des Cordiers 5	W	WH	20 790	1965	2008	4,0	842
Genf, Rue des Photographes 12	W	WH	4 980	1905	2013	4,1	205
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	W	WH	4 610	1950	2010	4,0	185
Genf, Rue du 31 Décembre 35	W	WH	8 790	1956	2014	4,3	381
Genf, Rue Henri-Blancalet 14	W	WH	6 670	1915	2012	4,2	280
Genf, Rue Schaub 3	W	WH	11 190	1960	2010	3,9	437
Genf, Rue Zurlinden 6	W	WH	12 630	1985	2012	4,3	538
Kriens, Am Mattenhof 6	Z	WH/GH	14 910	2019		4,4	654
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W	WH/GH	30 300	1895/1906/1907	2004	4,2	1 261
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	W	WH	67 630	2011		3,6	2 464
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	W	WH	5 700	1910/1963	1993	3,5	200
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	W	WH	89 830	2015		3,2	2 830
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	ZH	WH	13 940	1963		3,4	479
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	W	WH	39 760	1964	2012/2014	4,7	1 855
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	ZH	WH	33 490	2008		3,2	1 080
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	ZH	WH	64 440	2015		3,5	2 254
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	NW	WH	35 400	1972	2017	3,9	1 374
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	ZH	WH	13 090	1961	2000	4,4	579
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	ZH	WH	30 920	1950/1972/1973	1990	2,8	874
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonstrasse 22, 24	ZH	WH ⁷	102 890	1964 – 68/ 1991/1997	2017	3,5	3 629
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84; Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	ZH	WH ⁸	30 790	1983/1984	2008	3,3	1 017
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	ZH	WH	46 880	2015/2016		3,1	1 464
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	ZH	WH/GH	165 850	2018		3,1	5 064
Zürich, Letziggraben 134 – 136	ZH	WH	78 040	2016		2,9	2 238
41 Anlageobjekte Wohnliegenschaften			1 219 960			3,6	43 426

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total CHF 924 838.

¹ NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 12 bis 14 aufgeführt.

² GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

³ Soll-Mietertrag per 31.12.2020 in % vom Marktwert.

Leerstand in % ⁴	Total nutzbare Fläche in m ²	1 – 1 ½- Zimmer- Wohnungen	2 – 2 ½- Zimmer- Wohnungen	3 – 3 ½- Zimmer- Wohnungen	4 – 4 ½- Zimmer- Wohnungen	5 – (und mehr) Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen in % ⁵	Leerfläche in % ⁵	Eigentum ⁶	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
4,5	4090	0	28	21	0	0	49	0,6	4,3	AE	Okt 2006	4056	Ja (unbedeutend)
1,7	3813	0	18	21	1	0	40	6,0	4,4	AE	Okt 2006	2110	Ja (unbedeutend)
17,9	3523	3	9	12	3	3	30	1,2	19,7	AE	Okt 2006	2027	Ja (unbedeutend)
8,6	2658	0	12	8	2	0	22	16,1	18,1	AE	Okt 2006	1636	Ja (unbedeutend)
0,1	4706	0	1	15	26	0	42	0,8	0,0	AE	Aug 2011	5173	Nein
										STWE			
0,2	6922	0	21	47	21	0	89	0,5	0,0	(966/1000)	Aug 2018	17342	Nein
4,0	5230	0	8	18	28	0	54	5,9	3,6	AE	Okt 2007	11131	Nein
0,0	1343	1	7	7	3	5	23	0,0	0,0	AE	Nov 2015	230	Nein
5,2	1012	0	14	5	2	0	21	0,0	3,9	AE	Nov 2015	228	Nein
2,0	1948	0	0	12	12	2	26	0,0	0,0	AE	Nov 2015	315	Nein
5,8	1316	1	14	12	1	0	28	0,0	4,8	AE	Nov 2015	248	Nein
3,9	929	5	16	4	0	0	25	2,9	3,6	AE	Nov 2015	272	Nein
8,7	715	2	7	4	2	0	15	0,0	5,7	AE	Nov 2015	242	Nein
0,0	1064	0	0	6	4	0	10	0,0	0,0	AE	Nov 2015	492	Nein
8,0	1314	20	10	0	0	0	30	0,0	6,9	AE	Nov 2015	241	Nein
19,5	1177	10	0	0	6	4	20	0,0	15,6	AE	Nov 2015	426	Nein
13,3	1409	0	3	15	5	0	23	1,6	8,2	AE	Nov 2015	351	Nein
3,7	2825	0	0	3	21	3	27	12,9	6,2	AE	Nov 2015	1157	Nein
9,5	743	1	2	4	1	1	9	6,5	6,5	AE	Nov 2015	188	Nein
0,0	696	0	8	6	1	0	15	0,0	0,0	AE	Nov 2015	234	Nein
16,7	1644	1	17	0	6	0	24	19,8	11,6	AE	Nov 2015	290	Nein
6,1	847	0	7	3	4	0	14	3,0	6,7	AE	Nov 2015	260	Nein
4,0	1938	0	0	14	12	1	27	4,1	2,5	AE	Nov 2015	439	Nein
3,5	1802	0	3	4	8	0	15	18,1	3,5	AE	Nov 2015	437	Nein
										März 2005/			
2,9	2681	0	0	28	0	0	28	6,8	3,1	AE	Feb 2013	1029	Nein
0,1	5002	0	2	5	6	15	28	9,0	0,0	AE	Nov 2009	1710	Ja (unbedeutend)
1,2	5931	0	13	32	10	6	61	0,9	0,9	AE	Nov 2009	1995	Nein
										Nov 2009/			
0,0	1100	1	0	0	4	4	9	0,0	0,8	AE	April 2013	853	Nein
1,6	8663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,1	AE	Okt 2012	4743	Nein
1,1	2072	2	9	3	5	6	25	0,0	0,0	AE	Aug 2018	2469	Nein
7,6	6372	0	0	54	52	0	106	0,0	6,2	AE	Nov 2015	930	Nein
0,7	3608	1	13	15	10	0	39	0,4	0,0	AE	Dez 2010	3840	Nein
1,4	8716	0	16	50	30	0	96	0,0	0,0	AE	Juni 2007	10551	Nein
1,8	5520	8	30	0	46	0	84	0,5	1,4	AE	Sept 2006	14831	Nein
7,9	3491	6	12	16	11	3	48	1,7	7,3	AE	Aug 2018	5248	Nein
1,0	3658	0	20	18	15	0	53	1,9	0,5	AE	Aug 2018	4466	Nein
3,3	15191	21	46	48	61	15	191	1,3	1,9	AE	Aug 2018	32851	Nein
0,1	6035	0	0	0	18	26	44	0,3	0,0	AE	Aug 2018	9521	Nein
0,0	5632	0	8	24	15	6	53	3,7	0,0	AE	Aug 2018	6831	Nein
0,1	15663	28	85	75	13	0	201	0,0	0,0	AE	April 2010	8190	Nein
0,8	6975	0	33	34	5	0	72	2,2	0,3	AE	Sept 2006	5003	Nein
2,9	159974	118	513	684	491	108	1914	2,4	2,5			164586	

⁴ Leerstand per 31.12.2020 in % vom Soll-Mietertrag.

⁵ Angaben per 31.12.2020 in % der total nutzbaren Fläche.

⁶ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁷ Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.

⁸ Doppel- und Einfamilienhäuser.

Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF	Baujahr
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	W	WH	43 300	1925/1926
Zürich, Allmendstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104 (Manegg)	ZH	WH/GH	43 900	
Zürich, Friesenbergstrasse 75	ZH	GH	76 530	1976
3 Anlageliegenschaften im Bau			163 730	

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Buchwert in TCHF ³	Baujahr
Küsnacht, Seestrasse 59 ⁴	ZH	GH	8 380	2006
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH ⁵	2 528	1932
2 Liegenschaften⁶			10 908	

¹ W: Westschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf den Seiten 12 bis 14 aufgeführt.

² GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

³ AE: Alleineigentum.

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

⁵ Anteil selbst genutzt.

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

Realisationszeitraum	Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
2018/2020	7 218	AE	April 2013	5 246	Ja (unbedeutend)
2020/2023	11 764	AE	März 2015	6 276	Ja (unbedeutend)
2019/2020	16 811	AE	Feb 2014	6 823	Nein
	35 793			18 345	

Renovationsjahr	Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
	2 046	AE	Sept 2002	2 125	Nein
1992/2011	632	AE	Nov 2009	3 343	Ja (unbedeutend)
	2 678			5 468	

Projektbeschreibungen

Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6

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

Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a

Projektbeschreibung	Bei dieser Liegenschaft wurden umfassende Erneuerungsarbeiten ausgeführt. Dabei konnten zusätzlich sieben Wohnungen durch den Ausbau des Dachstocks realisiert werden.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Erneuerungsprojekt wurde durch eine Totalunternehmung ausgeführt und im Verlauf des Jahres 2020 fertiggestellt. Die Überführung ins Portfolio fand am 1. Januar 2021 statt.
Vermietung	Die Wohnungen und gewerblichen Mietflächen sind vermietet.

Lausanne, Rue de Genève 19, 21

Projektbeschreibung	Im Lausanner Quartier du Flon werden die beiden Gebäude der Rue de Genève 19 und 21 (auch Jumeaux genannt) erneuert. Es ist eine Gewerbe- und Freizeitnutzung geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung wurde Ende 2020 erteilt, jedoch läuft die Rekursfrist bis im ersten Quartal 2021. Falls keine Rekurse erfolgen sollten, wird 2021 mit dem Baubeginn gerechnet, während die Fertigstellung für 2022 geplant ist.
Vermietung	Die Vermietungsaktivitäten sind gestartet worden. Mit Interessenten konnten bereits erste Gespräche geführt werden.

Zürich, Allmendstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104 (Manegg)

Projektbeschreibung	Im städtischen Entwicklungsgebiet Obere Allmend Manegg wird eine moderne Wohnsiedlung für das eigene Anlageportfolio erstellt. Auf einer Grundstücksfläche von 6 276 m ² entstehen in zwei Gebäuden mit einer Nutzfläche von 11 764 m ² total 157 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen von 864 m ² im Erdgeschoss (Wohnanteil 93%, Geschäftsanteil 7%).
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt wird durch eine Totalunternehmung ausgeführt. Der Bau wurde 2020 begonnen. Die Fertigstellung wird im ersten Halbjahr 2023 erwartet.
Vermietung	Die Vermarktung für die Wohnnutzung beginnt Anfang 2022. Als Hauptmieter im Gewerbe wird ein städtischer Kindergarten rund die Hälfte der Gewerbefläche belegen.

Zürich, Im Tiergarten 7

Projektbeschreibung	Beim Projekt Zürich, Im Tiergarten 7 wird ein Geschäftshaus in ein Wohnhaus umgewandelt. Dabei werden 59 Wohnungen realisiert. Die Arbeiten werden durch eine Totalunternehmung durchgeführt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung liegt vor. Der Baubeginn ist für das erste Quartal 2021 vorgesehen, während der Abschluss der Bauarbeiten für das erste Halbjahr 2023 geplant ist. Die Umklassierung in die Anlageliegenschaften im Bau wurde per 1. Januar 2021 vorgenommen.
Vermietung	Der Start der Vermietungsaktivitäten ist für Anfang 2022 vorgesehen.

Zürich, Friesenbergstrasse 75

Projektbeschreibung	Das im Jahr 1976 erstellte Gebäude wurde durch eine Totalunternehmung saniert (hauptsächlich Fassade, Erd-, Ober- und Attikageschoss). Dabei wurden Wärmedämmung bzw. Energieeffizienz zur Senkung des Energieverbrauchs verbessert und die Aufteilung der Flächen an die Bedürfnisse bestehender und neuer Mieter angepasst.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Arbeiten konnten 2020 abgeschlossen werden und die Überführung ins Portfolio findet am 1. Januar 2021 statt.
Vermietung	Die Flächen sind zu einem grossen Teil vermietet. Für die restlichen Flächen werden Gespräche mit Interessenten geführt.

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



Ernst & Young AG
Alpenquai 28b
Postfach
CH-6002 Luzern

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

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 29. Januar 2021

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz 31. Dezember 2020, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 54–113) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie zur Rechnungslegung) der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) und dem schweizerischen Gesetz.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer



Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

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

Bewertung der Anlageliegenschaften zu Marktwerten

Risiko

Die Bewertung der Anlageliegenschaften zu Marktwerten ist wichtig für unsere Prüfung, da der Bewertungsprozess wesentliche Schätzungen aufweist und die zum Marktwert bewerteten Anlageliegenschaften mit CHF 3,1 Mrd. bedeutend für die konsolidierte Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter dem Punkt «5. Anlageliegenschaften» dargelegt, werden die Marktwerte durch einen unabhängigen Liegenschaftsexperten anhand der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Diese Marktschätzungen basieren auf wesentlichen nicht beobachtbaren Annahmen, insbesondere in Bezug auf Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Marktmieten oder die strukturellen Leerstandsquoten.

Unser Prüfverfahren

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

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



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

Risiko Die Bewertung sowie Umsatz- und Kostenrealisation bei Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) ist wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen aufweist und sowohl die Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten mit CHF 32,3 Mio. bzw. CHF 2,4 Mio., die Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) mit CHF 249,8 Mio. als auch die daraus resultierende Erträge und Aufwendungen mit CHF 135,8 Mio. bzw. CHF 99 Mio. bedeutend für die konsolidierte Bilanz bzw. Erfolgsrechnung der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung im Abschnitt «Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)» sowie unter dem Punkt «9. Promotion (Liegenschaften)» ausgeführt ist, wird die Bewertung der Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften) wesentlich durch Annahmen und Schätzungen in Bezug auf den geplanten Verkaufspreis, die erwarteten Baukosten und die zukünftige Marktentwicklungen beeinflusst. Des Weiteren wird unter dem Punkt «7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)» und Punkt «8. Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten» dargelegt, dass ein wesentlicher Teil der Umsatz- und Kostenrealisation bei Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (PoC) erfolgt. Der Zeitpunkt und die Höhe der Realisation des Erfolgs und damit auch die Erfassung als Vertragsvermögenswerte bzw. -verbindlichkeiten in der konsolidierten Bilanz basiert im Wesentlichen auf Annahmen des zuständigen Projektleiters und des Managements bezüglich dem Projektfortschritt und der Ergebnisprognose.

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

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



Latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Risiko Die latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften sind wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen aufweist und latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit CHF 206 Mio. bedeutend für die konsolidierte Bilanz der Gruppe sind. Wie unter Punkt «19. Ertragssteuern» dargelegt, wird die latente Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Die Bemessung der latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen (Bund, Kanton und Gemeinde), für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverbindlichkeit anwendbar sein werden. Diese Methode basiert auf Annahmen insbesondere in Bezug auf die zu verwendenden Steuersätze und die beabsichtigte Haltedauer.

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

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

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 6. Februar 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.



Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

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



der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG

Auftrag

Im Auftrag der Mobimo Holding AG wurden zum Zweck ihrer Rechnungslegung die durch die Konzerngesellschaften der Mobimo-Gruppe («Mobimo») gehaltenen Anlageliegenschaften von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2020 zum Marktwert bewertet. Als Anlageliegenschaften bewertet wurden sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltenen Liegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau). Nicht bewertet wurden die Promotionsliegenschaften.

Bewertungsstandards

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

Rechnungslegungsstandards

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

Definition des Fair Value

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

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

Umsetzung des Fair Value

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

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

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

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

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

Bewertungsmethode

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

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

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL den Marktwert per 31. Dezember 2020 der insgesamt 113 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

Anlageklasse	Anzahl	Marktwert
Bestandesliegenschaften Geschäft	64	CHF 1 613 720 000
Entwicklungsliegenschaften	5	CHF 95 120 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	41	CHF 1 219 960 000
Liegenschaften im Bau	3	CHF 163 730 000
Total Anlageliegenschaften	113	CHF 3 092 530 000

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten: Drei Milliarden zweiundneunzig Millionen fünfhundertdreissigtausend Schweizer Franken.

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

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (Covid-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur «Globalen Pandemie» erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Immobilienmärkte sind durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt.

Für die Mehrheit der zum Jahresende 2020 bewerteten Liegenschaften, welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, ist JLL jedoch der Ansicht, dass zum Zeitpunkt der Bewertung eine ausreichende Menge an relevanten Marktinformationen vorhanden ist, auf die sich die Marktwertbeurteilung des Portfolios stützen lässt.

Lediglich Immobilien aus den Sektoren Hotellerie sowie Freizeiteinrichtungen sind per Bewertungsstichtag mit einer erhöhten Bewertungsunsicherheit behaftet. Für diese Liegenschaften geht JLL aktuell noch von erhöhten Risiken aus, da einerseits die Liquidität dieser Liegenschaften als geringer eingeschätzt wird und andererseits rasche Änderungen der Mieterbonitäten erwartet werden können. Von den 113 bewerteten Liegenschaften deklariert JLL lediglich bei den folgenden sieben Liegenschaften eine erhöhte Bewertungsunsicherheit in den Bewertungsberichten:

- › Rue des Côtes-de-Montbenon 20/22/24, Lausanne
- › Place de l'Europe 6, Lausanne
- › Rue de Genève 23, Lausanne
- › Rue de la Vigie 3, Lausanne
- › Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel), Zürich
- › Am Mattenhof 16 (M1.2), Kriens
- › Brunnmatt 2/4/6, Cham

Bei diesen sieben Liegenschaften handelt es sich um Hotels und sonstige Liegenschaften mit einem sehr hohen Anteil an Freizeitanlagen. Zum Bewertungsstichtag sind für diese Nutzungsarten vorangegangene Immobilientransaktionen nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für Marktwerteinschätzungen zu

dienen. Das bedeutet, dass JLL die momentanen Einschätzungen zu Immobilienwerten in diesen Segmenten vor dem Hintergrund einer noch nie dagewesenen Reihe von Umständen als Reaktion auf Covid-19 zu treffen hat. Die betreffenden sieben Bewertungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit im Sinne des VPS 3 und VGPA 10 der RICS Valuation – Global Standards (Red Book). Entsprechend müssen die Bewertungsergebnisse dieser sieben Liegenschaften als unsicherer als üblicherweise eingeordnet werden. Beim Umgang mit diesen Bewertungen ist daher ein höheres Mass an Vorsicht geboten.

Zur Vermeidung von Missverständnissen bedeutet die Verwendung der obigen Erklärung zur erhöhten Bewertungsunsicherheit nicht, dass die Bewertungen per se unverlässlich sind. Die Erklärung wird vielmehr verwendet, um gegenüber allen Parteien auf professionelle Weise klar und transparent zu sein, dass – unter den gegenwärtigen aussergewöhnlichen Umständen – diesen Bewertungen weniger Sicherheit beigemessen werden kann, als dies normalerweise der Fall wäre. Die obige Erklärung zur erhöhten Bewertungsunsicherheit ist eine Offenlegung, kein Haftungsausschluss.

Das allgemeine Verständnis von JLL über die Bonität eines Mieters basiert auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen, die möglicherweise nicht auf dem neuesten Stand sind. Auf Basis dieser Informationen ist JLL nicht dazu in der Lage, eine verlässliche Aussage über die finanzielle Lage von Mietern zu treffen. Auf der Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen geht JLL davon aus, dass die Mieter über ausreichende Zahlungsfähigkeit verfügen. Angesichts des anhaltenden Ausbruchs der Covid-19 Pandemie können unsichere Handels- und Kreditmarktbedingungen rasche Änderungen der Mieterbonitäten sowie geringere Beständigkeit von Mietverträgen zur Folge haben.

Insgesamt machen diese sieben Liegenschaften, für welche eine erhöhte Unsicherheit ausgewiesen wird, lediglich rund 8,51% des gesamten Portfoliowertes aus, weshalb JLL die deklarierten Unsicherheiten im Portfoliokontext als unwesentlich erachtet.

Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die Covid-19 auf den Immobilienmarkt haben könnte, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, wird eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen empfohlen.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden die folgenden Geschäftsliegenschaften veräussert:

- › St. Leonhardstrasse 22, St. Gallen
- › Lyon-Strasse 40, Basel

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurde die folgende Wohnliegenschaft veräussert:

- › Rue Beau-Séjour 8 (Gebäudeteile A und B), Lausanne

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden die folgenden Geschäftsliegenschaften gekauft:

- › Seestrasse 356, Zürich
- › Chemin de Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36, Lausanne

Im gleichen Zeitraum wurden die Geschäftsliegenschaften Rue de Genève 19 und Rue de Genève 21, Lausanne in eine Liegenschaft zusammengefasst.

Die Liegenschaft Am Mattenhof 6, Kriens wurde aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen überführt. Die Liegenschaften Am Mattenhof 4, 4a, Am Mattenhof 8, Am Mattenhof 12/14, Am Mattenhof 16, 16a, Kriens sowie die Liegenschaften Bahnhofstrasse 102, Aarau und Rue de la Vigie 3, Lausanne wurden aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Geschäft überführt. Die Liegenschaft Rue des Côtes-de-Montbenon 16 (Fläche im UG), Lausanne wurde aus den selbstgenutzten Liegenschaften in die Anlageliegenschaften Geschäft überführt. Die Liegenschaft Allmendstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, Zürich wurde aus den Promotionsliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau übertragen. Die Liegenschaft Zürichstrasse 98, Dübendorf wurde aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Promotionsliegenschaften überführt. Die Liegenschaft Katzenbachstrasse 239, Zürich wurde aus den Anlageliegenschaften Wohnen in die Promotionsliegenschaften überführt.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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

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

Jones Lang LaSalle AG
Zürich, 8. Januar 2021



Daniel Macht, MRICS
Managing Director



Yasmine Ghulam, MRICS
Vice President

Anhang: Bewertungsmodell und -annahmen

Bewertungsmodell

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

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Der für die Wertermittlung verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise der einer zehnjährigen Bundesobligation, erhöht um einen spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objekts auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von 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)	3,3%	4,1%	5,7%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,8%	3,6%	5,2%
Entwicklungliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,4%	4,1%	5,5%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,9%	3,6%	5,0%
Bestandesliegenschaften Wohnen	Diskontierungszinssatz (nominal)	2,9%	3,2%	3,7%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,4%	2,7%	3,2%
Liegenschaften im Bau	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,2%	3,6%	4,1%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,7%	3,1%	3,6%
Total Anlageliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	2,9%	3,7%	5,7%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,4%	3,2%	5,2%

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 31. Dezember 2020. 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 von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

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

Leerstand

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Instandsetzungskosten

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

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

Bewertungsgrundlagen bei Liegenschaften im Bau

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

Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Aktiven			
Umlaufvermögen			
		13 518	8 291
	Flüssige Mittel		
	Übrige kurzfristige Forderungen – Beteiligungen	9 617	9 377
	Aktive Rechnungsabgrenzungen – Dritte	146	116
	Total Umlaufvermögen	23 281	17 784
Anlagevermögen			
	Finanzanlagen		
	› Darlehen – Beteiligungen	1 080 471	929 776
	Beteiligungen	2 565 545	565 545
	Total Anlagevermögen	1 646 016	1 495 320
	Total Aktiven	1 669 297	1 513 104

Finanzbericht

Jahresrechnung der Mobimo Holding AG: Bilanz

TCHF	Erläuterungen	31.12.2020	31.12.2019
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte	232	270
	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – Anleihe 3	200 000	0
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Dritte	878	784
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Beteiligungen	253	0
	Passive Rechnungsabgrenzungen – Dritte	5 887	5 401
	Passive Rechnungsabgrenzungen – Organe	23	85
	Total kurzfristiges Fremdkapital	207 273	6 540
Langfristiges Fremdkapital			
	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten - Anleihen 3	750 000	730 000
	Total langfristiges Fremdkapital	750 000	730 000
	Total Fremdkapital	957 273	736 540
Eigenkapital			
	Aktienkapital 4	88 461	154 476
	Gesetzliche Kapitalreserve		
	› Reserve aus Kapitaleinlagen	18 789	18 765
	Gesetzliche Gewinnreserven		
	› Allgemeine gesetzliche Reserven	45 799	45 799
	Freiwillige Gewinnreserven		
	Bilanzgewinn		
	› Gewinnvortrag	558 634	497 349
	› Jahresgewinn	2 335	61 286
	Eigene Aktien	-1 994	-1 110
	Total Eigenkapital	712 024	776 565
	Total Passiven	1 669 297	1 513 104

Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	2020	2019
Beteiligungsertrag		0	58 000
Ertrag aus Kostenverrechnung – Beteiligungen		1 700	1 944
Finanzertrag – Beteiligungen		14 116	14 105
Finanzertrag – Dritte		95	5
Total Erträge		15 910	74 053
Personalaufwand	5	-1 048	-1 129
Verwaltungsaufwand – Dritte		-1 876	-1 953
Zinsaufwand Anleihen		-10 220	-9 093
Übriger Finanzaufwand – Dritte		-102	-108
Direkte Steuern		-330	-484
Total Aufwand		-13 575	-12 767
Jahresgewinn		2 335	61 286

Anhang zur Jahresrechnung

1. Allgemein

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

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

2. Beteiligungen

Name	Sitz	Aktienkapital 2020 in TCHF	Beteiligungsquote in %	Aktienkapital 2019 in TCHF	Beteiligungsquote in %
Direkt gehaltene Beteiligungen					
Mobimo AG	Küsnacht	72 000	100,0	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
Mobimo FM Service AG	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,0	12 000	100,0
Immobilien-gesellschaft Fad-matt AG	Küsnacht	3 260	100,0	3 260	100,0
BSS&M Real Estate AG	Küsnacht	500	100,0	500	100,0
Kumag AG ¹	Küsnacht	n/a	n/a	300	100,0
Indirekt gehaltene Beteiligungen					
Mobimo Zürich Nord AG	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,0	2 000	100,0
Promisa SA	Lausanne	100	100,0	100	100,0
CC Management SA	Genf	4 700	100,0	4 700	100,0
O4Real SA	Lausanne	1 000	100,0	1 000	100,0
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	100,0	50	100,0
Indigo Suisse SA	Lausanne	6 000	50,0	6 000	50,0
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,0	2 000	40,0

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

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 19. Mai 2014 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 200 Mio. mit Laufzeit bis zum 19. Mai 2021 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,625%.

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

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

Am 2. Oktober 2018 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 155 Mio. mit Laufzeit bis zum 2. Oktober 2023 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0,875%.

Am 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%.

4. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze

Eigene Aktien

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

Aktienkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 wurde eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion mit Mittelfreigabe beschlossen. Die Aktienkapitalherabsetzung wurde am 2. Juli 2020 im Handelsregister eingetragen und am 15. Juli 2020 an die Aktionäre ausbezahlt. In der Folge reduzierte sich das Aktienkapital um CHF 66 Mio. Per 31. Dezember 2020 beträgt das Aktienkapital somit CHF 88,5 Mio. und setzt sich aus 6 601 547 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 13.40 zusammen. Alle ausstehenden Aktien, die dem Gesamtbestand an Aktien ohne eigene Aktien entsprechen, sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Im Vorjahr hat sich das Aktienkapital nicht verändert.

Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2020 hält die Gesellschaft 7 430 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 4 382 insgesamt 5 000 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 271.26 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 1 952 Aktien abgegeben.

Kapitaleinlagereserven

Die Reserven aus Kapitaleinlagen haben im Berichtsjahr um CHF 0,024 Mio. in Folge der Nennwertreduktion zugenommen.

5. Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte

Rechnungslegungsgrundsätze

Für die Ermittlung der Anzahl Aktien, die einem Verwaltungsrat als Vergütung zustehen, wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Der Wert der zugeteilten Aktien wird als Personalaufwand der Erfolgsrechnung belastet, während die Differenz zwischen Börsenkurs und dem Buchwert nach dem FIFO-Prinzip dieser Aktien im Finanzergebnis erfasst wird.

Im Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat 859 Aktien im Wert von CHF 0,225 Mio. abgegeben. Im Vorjahr wurden dem Verwaltungsrat keine Aktien 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 2020 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive ihnen nahestehender Personen:

Name, Funktion	Anzahl Aktien ausgegebene	Anzahl Aktien beschlossene	Total 2020	Total 2019
VR	7 141	0	7 141	18 622
Peter Schaub, Präsident VR	356	0	356	120
Daniël Crausaz, VR	1 552	0	1 552	1 947
Brian Fischer, VR	1 189	0	1 189	1 066
Bernard Guillelmon, VR	3 933	0	3 933	3 846
Bernadette Koch, VR	111	0	111	10
Martha Scheiber, VR	0	0	0	n/a
Wilhelm Hansen, VR	n/a	n/a	n/a	5 121
Christoph Caviezel, VR	n/a	n/a	n/a	6 512
Geschäftsleitung	1 776	2 363	4 139	9 987
Daniël Ducrey, CEO	243	928	1 171	265
Stefan Hilber, CFO	0	93	93	n/a
Gerhard Demmelmair, Leiter Portfolio und Transaktionen	0	42	42	n/a
Christoph Egli, Leiter Bewirtschaftung und Arealmanagement	49	388	437	53
Vinzenz Manser, Leiter Realisierung	1 142	456	1 598	1 155
Marco Tondel, Leiter Entwicklung	342	456	798	355
Manuel Itten, CFO	n/a	n/a	n/a	6 369
Marc Pointet, Leiter Suisse romande	n/a	n/a	n/a	1 790

Das Aktionariat wählte an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 Dr. Martha Scheiber neu in den Verwaltungsrat. Sie folgte auf Wilhelm Hansen, der wie angekündigt nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung stand. Am 21. April 2020 ist Dr. Christoph Caviezel aus dem Verwaltungsrat ausgetreten.

Stefan Hilber hat per 1. November als CFO die Nachfolge von Manuel Itten angetreten, der Mobimo per 31. Juli 2020 verlassen hat. Im ersten Halbjahr ausgetreten ist Marc Pointet, Leiter Suisse romand. Am 1. Dezember 2020 hat Gerhard Demmelmair als Mitglied der Geschäftsleitung die Führung des Bereichs Portfolio und Transaktionen übernommen.

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

7. Bedeutende Aktionäre

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

%	31.12.2020	31.12.2019
Credit Suisse Funds AG	5,50	5,50
BlackRock, Inc.	3,92	4,95
UBS Fund Management (Switzerland) AG	3,00	3,08
Dimensional Holding Inc.	3,00	3,00
Pensionskasse des Kantons Zug	n/a	3,18

8. Vollzeitstellen

Die Mobimo Holding AG hat als Holdinggesellschaft keine Angestellten.

9. Eventualverbindlichkeiten

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der BSS&M Real Estate AG, CC Management SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo FM Service AG, Mobimo Management AG, Mobimo Zürich Nord AG, O4Real AG, Petit Mont-Riond SA, Promisa SA und der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG eine Mehrwertsteuergruppe. Für die aus der Mehrwertsteuergruppe entstehenden Schulden haftet die Mobimo Holding AG solidarisch.

Im Rahmen einer externen Finanzierung hat sich die Mobimo Holding AG mittels einer Patronatserklärung verpflichtet, dafür besorgt zu sein, dass die Mobimo AG mindestens ein Eigenkapital von CHF 100 Mio. aufweist.

Für ein Projekt der Mobimo Zürich Nord AG haftet die Mobimo Holding AG als Solidarschuldnerin für sämtliche bestehenden oder entstehenden Verpflichtungen dieser Gesellschaft.

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

TCHF	2020	2019
Gewinnvortrag	558 634	497 349
Jahresgewinn	2 335	61 286
Bilanzgewinn	560 969	558 634
Eigene Aktien	-1 994	-1 110
Total zur Verfügung der Generalversammlung	558 975	557 524
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Vortrag auf neue Rechnung	560 969	558 634
Total beantragte Gewinnverwendung	560 969	558 634
Eigene Aktien	-1 994	-1 110
Beantragte Gewinnverwendung abzüglich eigener Aktien	558 975	557 524

Der Verwaltungsrat plant, an der kommenden Generalversammlung vom 30. März 2021 eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion zu beantragen. Die Ausschüttung wird nach Abschluss des Kapitalherabsetzungsverfahrens voraussichtlich Ende Juni erfolgen.



Ernst & Young AG
Alpenquai 28b
Postfach
CH-6002 Luzern

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

An die Generalversammlung der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 29. Januar 2021

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seite 137 – 143), für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

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



Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Nach unserer Auffassung bestehen keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, über die zu berichten ist.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 6. Februar 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

EPRA-Performance-Kennzahlen

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee in der Version vom Oktober 2019 aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten

Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns je Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

Überblick EPRA-Kennzahlen		Einheit	2020	2019
EPRA-Kennzahlen				
A	EPRA-Gewinn	TCHF	48 996	60 194
	EPRA-Gewinn je Aktie	CHF	7,43	9,12
B	EPRA NRV	TCHF	1 866 675	1 836 530
	EPRA NRV je Aktie	CHF	283,08	278,38
	EPRA NTA	TCHF	1 735 647	1 706 771
	EPRA NTA je Aktie	CHF	263,21	258,71
	EPRA NDV	TCHF	1 525 990	1 482 283
	EPRA NDV je Aktie	CHF	231,42	224,68
	EPRA NAV	TCHF	1 823 437	1 796 422
	EPRA NAV je Aktie	CHF	276,52	272,30
	EPRA NNNAV	TCHF	1 515 268	1 480 724
	EPRA NNNAV je Aktie	CHF	229,79	224,45
C	EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,7	3,8
	EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,7	3,8
D	EPRA-Leerstandsquote	%	5,5	3,8
E	EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten)	%	25,8	25,0
	EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	%	23,4	22,5

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

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie	Einheit	2020	2019
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	TCHF	96 612	103 161
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	-34 255	-51 547
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	-1 612	-6 376
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	-24 697	15 631
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	5 390	-1 339
(v) Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	334	-1 029
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	7 223	1 692
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x) Nicht beherrschende Anteile auf oben stehende Positionen	TCHF	0	0
EPRA-Gewinn	TCHF	48 996	60 194
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien		6 598 312	6 597 864
EPRA-Gewinn je Aktie	CHF	7.43	9.12

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

Im Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung des Vorjahres und im EPRA-Gewinn des Vorjahres sind CHF 12,6 Mio. aus der erfolgswirksam erfassten Nettoabnahme der latenten Steuerpositionen als Ertrag erfasst, weshalb der EPRA-Gewinn je Aktie im Vorjahr ohne diesen Effekt CHF 7.22 betragen hätte.

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

Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen	Einheit	EPRA NRV 31.12.2020	EPRA NTA 31.12.2020	EPRA NDV 31.12.2020	EPRA NAV 31.12.2020	EPRA NNNAV 31.12.2020
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS	TCHF	1 564 843	1 564 843	1 564 843	1 564 843	1 564 843
Zuzüglich/abzüglich						
i) Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a	0	0
Verwässerter NAV	TCHF	1 564 843	1 564 843	1 564 843	1 564 843	1 564 843
Zuzüglich						
ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a	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	n/a	n/a
ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	12 732	12 732	12 732	12 732	12 732
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
iv) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	7 636	7 636	7 636	7 636	7 636
Verwässerter NAV zum Marktwert	TCHF	1 585 211	1 585 211	1 585 211	1 585 211	1 585 211
Abzüglich						
v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	205 134	102 567		205 134	205 134
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	33 092	33 092		33 092	33 092
vii) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
viii.a) Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		n/a			
viii.b) Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		-6 842			
Zuzüglich						
ix) Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			-59 221		-59 221
x) Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0				
xi) Handänderungssteuer	TCHF	43 238	21 619			
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a		-35 498
Latente Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a		-213 449
NAV	TCHF	1 866 675	1 735 647	1 525 990	1 823 437	1 515 268
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 594 117	6 594 117	6 594 117	6 594 117	6 594 117
NAV je Aktie	CHF	283.08	263.21	231.42	276.52	229.79

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

B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen		Einheit	EPRA NRV 31.12.2019	EPRA NTA 31.12.2019	EPRA NDV 31.12.2019	EPRA NAV 31.12.2019	EPRA NNAV 31.12.2019
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS		TCHF	1 532 256	1 532 256	1 532 256	1 532 256	1 532 256
Zuzüglich/abzüglich							
i)	Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a	0	0
Verwässerter NAV		TCHF	1 532 256	1 532 256	1 532 256	1 532 256	1 532 256
Zuzüglich							
ii.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	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	n/a	n/a
ii.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	25 407	25 407	25 407	25 407	25 407
iii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
iv)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894
Verwässerter NAV zum Marktwert		TCHF	1 560 557	1 560 557	1 560 557	1 560 557	1 560 557
Abzüglich							
v)	Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	200 790	100 395		200 790	200 790
vi)	Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	32 646	32 646		32 646	32 646
vii)	Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
viii.a)	Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		n/a			
viii.b)	Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		-8 096			
	Anpassungen obiger Positionen in Bezug auf Überleitung assoziierte Unternehmen	TCHF	n/a	n/a	n/a	2 429	2 429
Zuzüglich							
ix)	Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			-78 274		-78 274
x)	Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0				
xi)	Handänderungssteuer	TCHF	42 537	21 269			
	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a		-32 646
	Latente Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a		-204 778
NAV		TCHF	1 836 530	1 706 771	1 482 283	1 796 422	1 480 724
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 597 165	6 597 165	6 597 165	6 597 165	6 597 165
NAV je Aktie		CHF	278.38	258.71	224.68	272.30	224.45

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

C EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	Einheit	31.12.2020	31.12.2019
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	3 092 530	3 026 100
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	0	43 343
Promotionen	TCHF	249 793	259 332
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-210 185	-396 943
Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften	TCHF	3 132 139	2 931 833
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
Angepasster Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften (B)	TCHF	3 132 139	2 931 833
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	132 051	127 508
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-16 208	-17 247
Annualisierter Netto-Mietertrag (A)	TCHF	115 843	110 261
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF	0	0
«Topped-up»-Netto-Mietertrag (C)	TCHF	115 843	110 261
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)	%	3,7	3,8
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)	%	3,7	3,8
D EPRA-Leerstandsquote	Einheit	31.12.2020	31.12.2019
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	7 024	4 449
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	128 539	116 016
EPRA-Leerstandsquote	%	5,5	3,8

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

E EPRA-Kostenkennzahlen		Einheit	2020	2019
EPRA-Kosten				
Zuzüglich				
(i)	Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung			
	Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	TCHF	17 493	18 344
	Abzüglich direkter Aufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-1 732	-4 530
	Personalaufwand	TCHF	29 997	28 928
	Abzüglich Personalaufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-20 682	-20 013
	Betriebs- und Verwaltungsaufwand	TCHF	11 570	11 172
	Abzüglich Betriebs- und Verwaltungsaufwand für Entwicklungsliegenschaften und Promotionen	TCHF	-8 466	-7 880
(ii)	Kosten für Servicegebühren/Weiterverrechnungen netto	TCHF	0	0
(iii)	Managementgebühren abzüglich des tatsächlichen/geschätzten Gewinnanteils	TCHF	0	0
(iv)	Sonstige betriebliche Erträge/Aufwandsentschädigungen zur Deckung der Gemeinkosten abzüglich eines damit verbundenen Gewinns	TCHF	0	0
(v)	Anteil an Aufwendungen in Joint Ventures	TCHF	0	0
Abzüglich				
(vi)	Abschreibungen Anlageliegenschaften	TCHF	n/a	n/a
(vii)	Kosten für Grundstückmiete	TCHF	0	0
(viii)	Über Mieten weiterverrechnete Servicegebühren, die nicht separat abgerechnet werden	TCHF	0	0
EPRA-Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A)		TCHF	28 179	26 021
(ix)	Direkte Leerstandskosten	TCHF	2 614	2 663
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)		TCHF	25 565	23 359
EPRA-Mieteinnahmen				
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete		TCHF	109 346	103 916
Bruttomieteinnahmen (C)		TCHF	109 346	103 916
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A/C)		%	25,8	25,0
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)		%	23,4	22,5

Es wurden Eigenleistungen im Umfang von CHF 3,2 Mio. (Vorjahr CHF 4,1 Mio.) auf den Anlageliegenschaften aktiviert, die nicht aus den obigen Kostenkennzahlen herausgerechnet wurden.

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

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

Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

Investitionen (CapEx)	Einheit	2020	2019
Käufe	TCHF	68 655	0
Entwicklungen	TCHF	17 641	68 314
Anlageliegenschaften	TCHF	11 373	21 196
Aktivierung von Bauzinsen	TCHF	362	1 183
Total Investitionen (CapEx)	TCHF	98 031	90 693
Umrechnung von abgrenzungsbasierter auf Cash-basierte Basis	TCHF	-25 247	-4 503
Total Investitionen (CapEx) auf Cash-basierter Basis	TCHF	72 784	86 189

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

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

Like-for-like-Wachstum 2019	Einheit	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total für Like-for- like-Wachstum	Nicht berücksichtigt	Total
Ertrag aus vermieteten Liegenschaften	TCHF	56 949	40 338	97 287	23 836	121 123
Verkehrswert	TCHF	1 109 370	1 136 750	2 246 120		2 246 120
Total Verkehrswert	TCHF	1 366 910	1 222 690	2 589 600	438 640	3 028 240
Prozentualer Anteil Verkehrswert	%	81,2	93,0	86,7		74,2
Absolutes Like-for-like-Wachstum	TCHF	-166	34	-132		
Prozentuales Like-for-like-Wachstum	%	-0,3	0,1	-0,1		

Like-for-like-Wachstum nach Regionen	Einheit	31.12.2020	31.12.2019
Zürich	%	-2,5	-0,4
Westschweiz	%	2,3	-0,6
Nordwestschweiz	%	-0,5	2,8
Ostschweiz	%	0,7	0,8
Zentralschweiz	%	2,0	1,1

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

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

5-Jahres-Übersicht

	Einheit	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung in %
Ertragslage							
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	96,2	94,1	94,0	106,7	105,1	-1,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	23,9	24,7	6,2	3,0	36,8	1 117,4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	34,9	27,5	29,0	6,4	1,6	-74,7
EBIT	CHF Mio.	200,3	142,3	133,6	134,0	145,8	8,8
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	119,6	115,0	91,7	82,5	111,5	35,2
Steueraufwand	CHF Mio.	-15,1	-24,4	-19,4	-5,1	-21,6	320,2
Gewinn	CHF Mio.	159,4	91,5	90,3	103,1	96,6	-6,3
Gewinn ¹	CHF Mio.	158,7	91,6	90,6	103,2	96,6	-6,3
Gewinn exkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	99,4	71,9	59,2	61,7	69,7	13,0
Finanz- und Vermögenslage							
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 502,7	2 642,8	2 931,4	3 093,8	3 150,1	1,8
Umlaufvermögen	CHF Mio.	529,0	552,9	433,7	369,5	469,8	27,1
Eigenkapital am 31.12.	CHF Mio.	1 366,3	1 399,1	1 513,5	1 532,3	1 564,8	2,1
Eigenkapitalquote	%	45,1	43,8	45,0	44,2	43,2	-2,3
Fremdkapital	CHF Mio.	1 665,4	1 796,6	1 851,6	1 931,1	2 055,1	6,4
> kurzfristig	CHF Mio.	203,2	288,5	165,9	270,7	395,5	46,1
> langfristig	CHF Mio.	1 462,2	1 508,1	1 685,7	1 660,4	1 659,5	-0,1
Kennzahlen zur Aktie							
Gewinn je Aktie	CHF	25.52	14.74	14.26	15.64	14.64	-6,4
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	15.99	11.56	9.32	9.35	10.56	12,9
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	217.33	222.58	228.48	232.26	237.31	2,2
Ausschüttungsrendite	%	3,9	3,8	4,3	3,5	3,5	0,0
Ausschüttungsquote	%	39,2	67,8	70,1	63,9	68,3	6,9
Jahresendkurs	CHF	254.75	261.50	234.00	288.50	286.00	-0,9
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	10 035	7 516	7 439	11 256	12 098	7,5
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 904,5	1 888,0	-0,9
Börsenkurs – Höchst	CHF	254.75	279.25	268.00	291.50	319.00	9,4
Börsenkurs – Tiefst	CHF	206.10	250.25	217.00	234.00	234.50	0,2
Kennzahlen zum Portfolio							
Gesamtportfolio ²	CHF Mio.	2 765,6	2 799,1	3 077,9	3 297,7	3 353,2	1,7
> Anlageobjekte ²	CHF Mio.	2 111,5	2 111,6	2 318,1	2 600,1	2 844,6	9,4
> Entwicklungsobjekte ³	CHF Mio.	654,1	687,5	759,8	697,6	508,6	-27,1
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,3	5,1	4,6	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,1	4,0	3,7	3,7	3,5	-5,4
Leerstandsquote	%	4,8	4,9	2,9	3,8	5,5	44,7

¹ Den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar.

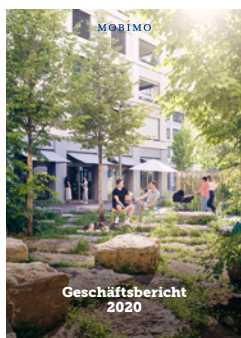
² Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

³ Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

Weitere Informationen

Publikationsübersicht

Geschäftsbericht



Halbjahresbericht



Nachhaltigkeitsbericht



Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Bericht zum Jahresabschluss ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht eine Kurzversion ist. Der Halbjahresbericht wird in Deutsch und in Englisch publiziert. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Verbindlich ist in jedem Fall die deutsche Originalversion.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf www.mobimo.ch verfügbar.

Impressum

Redaktion und Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

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

Fotos:

Markus Bertschi, Zürich (www.markusbertschi.com)
Roman Keller, Zürich (www.romankeller.info)
Raphael Hefti, Zürich (www.raphaelhefti.com)

Coverbild:

Einer der sieben öffentlich zugänglichen Innenhöfe des 2018 fertig gestellten Labitzke-Areals.

Kontaktadressen

Mobimo Holding AG

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

Mobimo Management AG

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

Mobimo Management SA

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

Kontakt für Investoren

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

Kontakt für Medien

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

Aktienregister

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





Mobimo Holding AG

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