



GESCHÄFTSBERICHT 2014

MOBIMO HOLDING

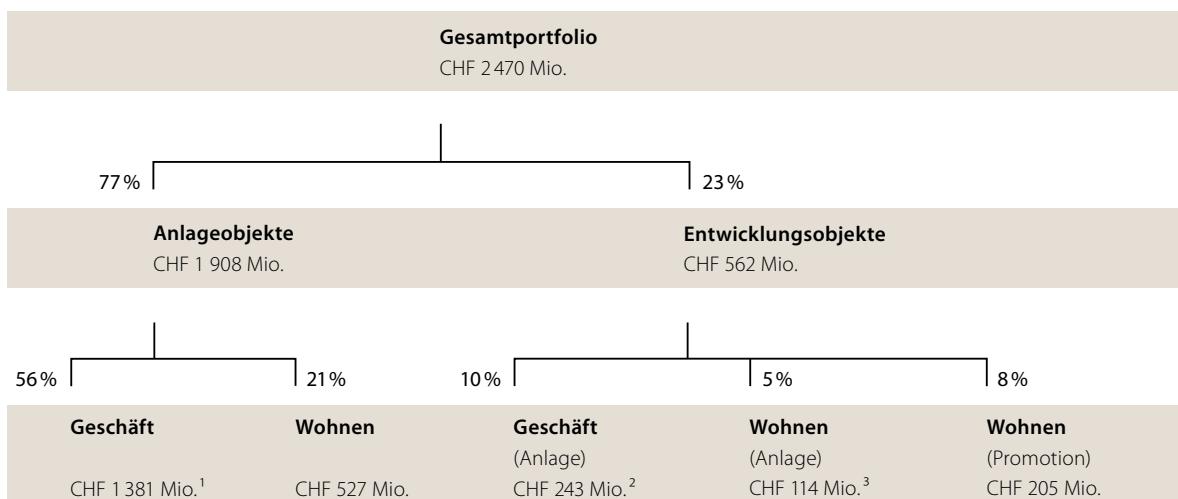
INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen im Überblick

Zum Geschäftsjahr 2014	3
Brief an die Aktionäre	3
Ausgewählte Ereignisse im Geschäftsjahr	6
Bericht zum Jahresabschluss	8
Über Mobimo	10
Geschäftsmodell	12
Strategie	13
Konzernstruktur	14
Meilensteine	15
Verwaltungsrat/Geschäftsleitung	16
Nachhaltigkeitsbericht	18
Corporate Governance und Vergütungsbericht	28
Corporate Governance	30
Vergütungsbericht	42
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	47
Finanzbericht	48
Konzernrechnung	50
• Konsolidierte Erfolgsrechnung	50
• Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	51
• Konsolidierte Bilanz	52
• Konsolidierte Geldflussrechnung	54
• Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	55
• Anhang zur Konzernrechnung	56
Detailangaben zum Immobilienportfolio	104
• Angaben zur Promotion	104
• Angaben zu den Geschäftsliegenschaften	106
• Angaben zu den Entwicklungsliegenschaften	108
• Angaben zu den Wohnliegenschaften	114
• Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau	116
• Angaben zu den selbstgenutzten Liegenschaften	116
• Angaben zu den Beteiligungen	116
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	119
Bericht des Liegenschaftenschätzers	120
EPRA-Performance-Kennzahlen	124
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	128
• Bilanz	128
• Erfolgsrechnung	130
• Anhang zur Jahresrechnung	131
• Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	134
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	135
Informationen zur Aktie und den Obligationenanleihen	136
Adressen	138

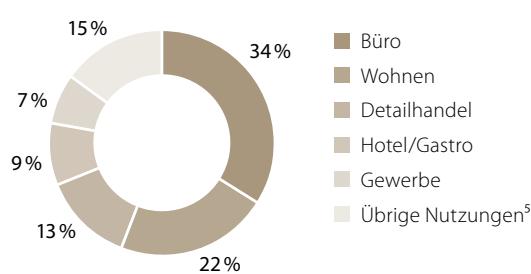
KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahlen zum Portfolio

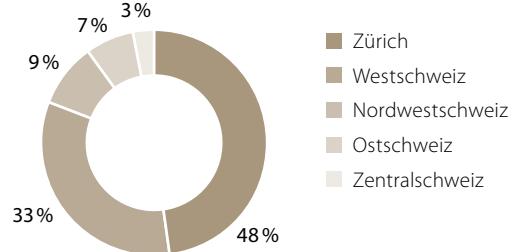


	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio. 1 380,5	1 167,0
Anlageobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio. 526,9	410,7
Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften	CHF Mio. 243,0	383,3
Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften	CHF Mio. 319,3	410,9
Total Liegenschaften	CHF Mio. 2 469,7	2 371,9
Leerstand Anlageobjekte	5,4 %	3,9 %
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	CHF Mio. 104,5	94,2
Bruttorendite Anlageobjekte	5,6 %	5,7 %
Nettorendite Anlageobjekte	4,5 %	4,6 %

Mietertrag nach Nutzungsart per 31. 12. 2014⁴



Verteilung Portfolio nach Wirtschaftsräumen⁶



¹ Inkl. selbstgenutzter Liegenschaften in Küsnacht, Aarau und Lausanne

² Inkl. Geschäftsliegenschaft im Bau (Anlageliegenschaft im Bau) Horgen, Seestrasse 93 (Grob-Areal) als Entwicklung für das eigene Portfolio

³ Bestehend aus den Wohnliegenschaften im Bau (Anlageliegenschaften im Bau) Lausanne, Rue Voltaire; Regensdorf, Schulstrasse/Riedthofstrasse/Feldblumenstrasse und Zürich, Letzigraben als Entwicklungen für das eigene Portfolio

⁴ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Gesamtportfolio ohne Promotion)

⁵ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen

⁶ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Gesamtportfolio)

Mobimo finanzielle Kennzahlen		31.12.2014	31.12.2013
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	87,6	78,9
Erfolg aus Neubewertung ¹	CHF Mio.	3,8	25,2
Erfolg aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	CHF Mio.	24,9	31,6
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	97,6	119,4
Gewinn	CHF Mio.	63,2	81,6
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	CHF Mio.	62,2	81,6
Eigenkapitalrendite ²		5,2 %	7,1 %
Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	60,2	62,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ³		5,1 %	5,4 %
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung		4,39 %	4,46 %
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten der Periode		2,5 %	2,7 %
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	8,6	7,7
Eigenkapitalanteil		44 %	46 %
Net Gearing ⁴		87 %	84 %
Personalbestand			
Ø Personalbestand (Vollzeitstellen der Periode)		101,6	90,1
Mobimo Kennzahlen zur Aktie			
Anzahl ausstehende Aktien ⁵		6 214 983	6 212 330
Gewinn je Aktie	CHF	10.00	13.14
Gewinn je Aktie inkl. operativer, exkl. marktbedingter Neubewertung ¹	CHF	9.93	10.64
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9.69	10.09
Ausschüttung ⁶	CHF	9.50	9.50
Nominalwert pro Aktie	CHF	29.00	29.00
NAV pro ausstehende Aktie nach Optionen ⁷	CHF	195.93	200.01
Börsenkurs der Aktie am 31. Dezember	CHF	199.20	186.10
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite) ⁶		4,8 %	5,1 %
Ausschüttungsquote ⁸		95 %	72 %
Aktienkapital	CHF Mio.	180,3	180,2
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	1 238,3	1 156,5
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1 222,5	1 241,1

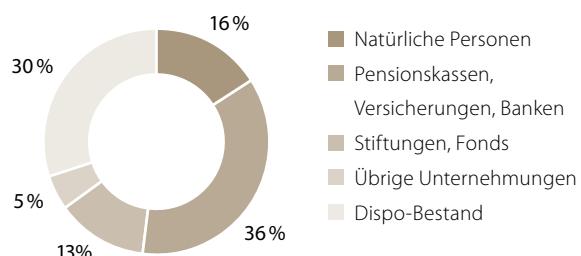
Aktionariat

Folgende Aktionäre halten per 31. Dezember 2014

3% oder mehr des Aktienkapitals:

- Zuger Pensionskasse, 3,38 %
- BlackRock, Inc., 3,00 %

Free float per 31. Dezember 2014: 100 %
(gemäss Definition SIX Swiss Exchange)



¹ Insgesamt basieren CHF 2,9 Mio. des erzielten Neubewertungserfolgs auf operativen Leistungen; davon resultieren CHF 5,8 Mio. aus Anlageliegenschaften im Bau und CHF -2,9 Mio. hauptsächlich aus anderen operativen Leistungen. Zusätzlich wurden CHF 0,9 Mio. aus marktbedingten Anpassungen erzielt

² Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar; Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode

³ Gewinn (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar) ohne Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital (den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar; Eigenkapital 1. Januar zuzüglich Kapitalerhöhung bzw. -herabsetzung) der Berichtsperiode

⁴ Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital

⁵ Anzahl ausgegebene Aktien 6 216 606 minus Bestand eigene Aktien 1 623 = Anzahl ausstehende Aktien 6 214 983

⁶ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2014 von CHF 9.50 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 26. März 2015. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2014 noch rund CHF 211 Mio. zur Verfügung

⁷ Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen ausgeübt werden. Per 31. Dezember 2013 ist zudem der Effekt einer Wandlung der damals ausstehenden Wandelanleihe berücksichtigt

⁸ Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie (für 2014 vorgeschlagene Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung)

EIN GUTES GESCHÄFTSJAHR FÜR MOBIMO



Dr. Christoph Caviezel, CEO

Georges Theiler, Präsident des Verwaltungsrats

GESCHÄTZTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

Wir freuen uns, Ihnen erneut über ein gutes Geschäftsjahr berichten zu können. Mit dem erzielten Unternehmensgewinn von CHF 63,2 Millionen liegen wir erwartungsgemäss unter dem ausserordentlich ertragsstarken Vorjahr. Wir sind damit aber in der Lage, unsere attraktive Dividendenpolitik fortzusetzen. Die Basis für den anhaltend erfreulichen Geschäftsgang der Mobimo bildeten 2014 insbesondere der erwartete Schub bei den Mietzinseinnahmen und gute Verkaufs- und Projektentwicklungsgewinne.

Beruhigung im Immobilienmarkt

Die Masseneinwanderungs- und die Ecopop-Initiative, die effektiven und angekündigten Regulierungsmassnahmen von Bundesrat, FINMA und Nationalbank, die Zurückhaltung der Banken sowie die kritischen Medienberichte über den Immobilienmarkt gingen nicht spurlos an den Marktteilnehmern vorbei. Eine tatsächliche Abkühlung des Immobilienmarktes ist jedoch nur in Teilsegmenten spürbar. Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen, nicht zuletzt angetrieben durch die erneut tieferen Finanzierungskosten. Mobimo ist hier mit ihren zeitgemässen Produkten im mittleren Preissegment an zentralen Standorten gut positioniert und erfreut sich weiterhin regen Interesses. Der Verkaufsprozess nimmt jedoch wieder mehr Zeit und Beratungsaufwand in Anspruch. Im gesättigten Luxussegment erfordert die Absorptionsdauer Geduld. Im Mietwohnungsmarkt, auch im höheren Segment, ist die Nachfrage weiterhin gut. Im Büro- und Gewerbemarkt ist der Seitwärtsrend unverändert; insbesondere der Detailhandel spürt weiterhin den harten Wettbewerb. Die Transaktionspreise für Anlageobjekte bleiben hoch; viele Marktteilneh-

mer erzeugen eine grosse Nachfrage. Die diversifizierte und flexible Mobimo ist in diesem Umfeld mit ihrer Strategie gut aufgestellt.

Intensive Bau- und Entwicklungstätigkeit

Im ersten Halbjahr konnten sowohl das Multifunktionsgebäude «Pépinières» in Lausanne als auch das Seniorenzentrum und die Wohnüberbauung direkt am Bahnhof in Affoltern am Albis/ZH ihren Mietern übergeben werden. Im Herbst fertiggestellt wurden das Projekt «Station 595» an der Badenerstrasse in Zürich – ein weiteres Bürogebäude, das von Mobimo erfolgreich in Eigentumswohnungen und Ateliers umgewandelt wurde – sowie die Stockwerkeigentumswohnungen «Collina» in Zürich-Witikon. Zu Jahresbeginn erfolgte der Baustart für die Wohnüberbauung «Letzihof» in Zürich; auch die Wohnüberbauung «Sonnenhof» in Regensdorf/ZH macht bereits grosse Fortschritte. In der zweiten Jahreshälfte begann die Realisierung der Überbauung im Aeschbach-Quartier in Aarau sowie die Erstellung von Stockwerkeigenheimen in der Stadt Luzern. Für die Überbauung des Labitzke-Areals in Zürich-Altstetten, das aufgrund der während der Planungszeit geduldeten Besetzung immer wieder medial präsent war, begannen die Rückbauten und Altlastensanierungen als Vorbereitung für die Verwirklichung des wegweisenden Wohnbauprojekts. Die Baubewilligung wurde Ende Jahr erteilt. Im Bereich Investitionen Dritte wurde der Grundstein für das neue EMEA-Headquarter von 3M in Langenthal gelegt. Kurz vor Jahresende erfolgte schliesslich die Übergabe des baufertigen Wohnüberbauungprojekts im Hochbord in Dübendorf/ZH an den Auftraggeber.

Deutliche Steigerung bei den Mieteinnahmen im Anlageportfolio

Die Fertigstellung und die Übergabe der diversen Mietobjekte im Vor- und im Berichtsjahr brachte 2014 den erwarteten Wachstumsschub bei den Mieteinnahmen. Sie führen zur angestrebten, weiteren Stabilisierung der Einnahmenströme. Der Ertrag aus Vermietung überschritt mit CHF 105,1 Mio. erstmals die 100 Millionen Grenze und lag damit 11% über dem Vorjahr. Neben der Fertigstellung der Eigenbauten stiess im ersten Quartal ein bedeutender, vollvermieteter Bürokomplex an der Friesenbergstrasse in Zürich zum Portfolio. In diesem Gebäude werden wir weitere Erfahrungen mit Facility-Management-Dienstleistungen sammeln, die hier unter dem Mobimo-Dach im Rahmen eines Joint Venture angeboten werden. Im Weiteren wurden fünf kleinere Liegenschaften verkauft. Der Wert der Anlageimmobilien betrug zum Periodenende CHF 1 908 Mio. (Vorjahr CHF 1 578 Mio.), das entspricht 77% (Vorjahr 67%) des Gesamtpportfolios von CHF 2 470 Mio.

Solider Ertragszufluss im Bereich Promotion und Dienstleistungen

Die Erträge aus Promotion und Dienstleistungen sind naturgemäß volatil. Nachdem das Ergebnis dieser Geschäftstätigkeit zum Halbjahr erst knapp ausgeglichen war, resultierte zum Jahresende ein positiver Erfolg von knapp CHF 25 Millionen (zum Vergleich 2013: CHF 32 Mio., 2012: CHF 22 Mio.). Neben einer stattlichen Anzahl Eigentumsübertragungen im Bereich des Stockwerkeigentums leistete der Dienstleistungsbereich Investitionen Dritte einen bedeutenden Ergebnisbeitrag und entwickelte sich damit zu einer wichtigen Ertragsstütze.

Neutrales Neubewertungsergebnis

Im Vergleich zu den Vorjahren wurde 2014 mit CHF 3,8 Mio. ein deutlich tieferes Neubewertungsergebnis erreicht. Der marktbedingte Anteil am Neubewertungserfolg hatte kaum Einfluss auf das Ergebnis. Wir werden künftig weiterhin Neubewertungsgewinne aus der Entwicklung für den Eigenbestand erzielen können, mit Diskontsatz bedingten Bewertungssteigerungen rechnen wir in naher Zukunft allerdings nicht mehr.

Stärkung des Personalbestandes und Straffung der Unternehmensleitung

Nach dem Austritt des Geschäftsleitungsmitglieds Peter Grossenbacher wurde entschieden, das Portfoliomanagement und den Bereich Investitionen Dritte künftig unter der Bezeichnung «Immobilien» zu führen. Thomas Stauber, seit November 2011 in der Geschäftsleitung von Mobimo und verantwortlich für den erfolgreichen Aufbau des Bereichs Investitionen Dritte, hat per 1. Juli 2014 die Führung der neuen Einheit übernommen. Der Personalbestand der Mobimo wuchs im Berichtsjahr erstmals auf über 100 Vollzeitstellen an. Dies erfolgte im Einklang mit dem Portfoliowachstum. Mit diesem starken Team werden wir das weitere Wachstum der Gesellschaft bewältigen können.

Erfolgreiche Refinanzierungen über Anleihen und eine grundsolide Bilanz

Das Vertrauen des Kapitalmarkts in Mobimo ist hoch. Im Berichtsjahr konnten je eine siebenjährige und eine zehnjährige Anleihe über insgesamt CHF 350 Millionen platziert werden. Per 30. Juni 2014 wurde die Wandelanleihe 2010–14 zurückbezahlt. Die Gruppe ist damit weiterhin äusserst solide und langfristig zu guten Konditionen finanziert. Das Fremdkapital besteht heute rund zur Hälfte aus Bankverbindlichkeiten und Anleihen. Die Eigenkapitalquote von Mobimo lag zum Jahresende bei komfortablen 44%.

Mutation im Verwaltungsrat und Dividendenantrag an die Generalversammlung

Der langjährige Verwaltungsrat und erfolgreiche frühere CEO der LO Holding, Paul Rambert, steht aufgrund des Erreichens der internen Alterslimite nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung. Der Verwaltungsrat freut sich, mit Peter Barandun einen würdigen Nachfolger zur Wahl präsentieren zu können. Wir werden der Generalversammlung die Ausschüttung einer unveränderten Dividende von CHF 9.50 Franken pro Aktie aus Kapitaleinlagereserven vorschlagen. Damit rentiert unsere Aktie bezogen auf den Jahresendkurs 2014 mit rund 4,8%.

Ausblick

Mit dem heutigen makroökonomischen Umfeld und der immer stärkeren Regulierung zeigen sich wachstumsbremsende Faktoren, die die Nachfrage insbesondere nach Büroflächen reduzieren können. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind deshalb hinsichtlich der zukünftigen Weiterentwicklung des Schweizer Immobilienmarkts verhalten zuversichtlich. Im sich wieder «normalisierenden» Immobilienmarkt wird Mobimo von ihrer Flexibilität und ihrer schlanken Organisation profitieren. Der steigende Anteil Anlageliegenschaften an zentralen, guten Lagen gibt uns das erwünschte stabile Wachstum der Mieterträge. Auch die Chancen in der Entwicklung von Stockwerkeigentum und für Dritte bleiben gut.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.



Georges Theiler
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Christoph Caviezel
CEO

Von der Obstverwertung zum Business- und Wohnzentrum

Auf dem Areal der ehemaligen Obstverwertungsgesellschaft Affoltern am Albis ist von 2011 bis 2014 das Business- und Wohnzentrum OVA-Areal entstanden. Bei der Gestaltung der Siedlung wurde aktiv eine ideale Integration in die Umgebung angestrebt. So wurde beispielsweise mit dem Kunstprojekt «Die Sprache spielt Zeit oder Fabelhaft war der Apfelsaft» von Yves Netzhammer der apfelintensiven Vergangenheit des Areals Rechnung getragen. Die Überbauung integriert nebst kulturellen Aspekten auch den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Alle Wohnungen sind Minergie-zertifiziert und ohne Einbussen an Lebensqualität für die Anwohner können die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zur gerechten und nachhaltigen Nutzung der Ressourcen erreicht



werden. Schliesslich rundet die bahnhofsnahe Lage das gute Nachhaltigkeitsprofil des Areals ab.

Zusammen mit der Hess Investment AG wurden 25000 m² Fläche für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen bereitgestellt. Mobimo hat dabei in eine Einrichtung für betreutes Wohnen im Alter und in ein Seniorenheim investiert, die beide von der Senevita AG betrieben werden. Weiter haben 42 Mietwohnungen auf dem ehemaligen OVA-Areal Platz gefunden. Diese bunte Mischung der verschiedenen Anwohner und Dienstleister sowie zahlreiche begrünte Begegnungszonen lassen ein aufstrebendes Quartier entstehen.



Trendige Loftwohnungen und modernstes Wohnen in grüner Umgebung

Die Liegenschaft an der Badenerstrasse 595 war einst repräsentativer Firmensitz der renommierten Ruf AG. Wo früher Finanzangestellte arbeiteten, entstanden trendige Loftwohnungen der besonderen Art. Die Zürcher Badenerstrasse liegt im Quartier Altstetten, das sich im Aufbruch befindet und sich nach und nach zu einem der trendigsten Plätze Zürichs entwickelt. Mit dem Umweltungsprojekt ist es gelungen, das urbane Flair und den City-Lifestyle aufzunehmen.

«Station 595» ist eine Liegenschaft mit Geschichte, die auf 5 160 m² Bruttowohnfläche 41 Loftwohnungen und 19 Ateliers bietet. Das Konzept für diese aussergewöhnlichen Wohnungen stammt von der Zürcher Architektin Silva Ruoss. Auf der Seite der Badenerstrasse kommen die Ateliers zu stehen, während die Loftwohnungen sich in Richtung des begrünten Innenhofs orientieren. Durch die Aufstockung des Gebäudes wurde Raum für die Attikas und die grosszügigen Terrassen gewonnen. Die einzigartigen Wohnungen

mit luftigen Raumhöhen von über drei Metern richten sich an ein selbstbewusstes Publikum, das keinen 08/15-Wohnraum sucht. Zum Verkauf stehen noch zehn Loftwohnungen; alle Ateliers sind bereits verkauft.

Zürich «Collina» entstand gut 200 Meter über dem Zürcher Stadtzentrum im Quartier Witikon. Die Liegenschaft ist eingebettet in eine malerische Umgebung mit vielen Grünflächen und Wald. Es bietet sich eine einzigartige Panoramawelt – vom Zürichsee bis weit in die Glarner, Urner und Berner Alpen.

Die zwei Mehrfamilienhäuser mit 17 Eigentumswohnungen bieten 2 150 m² Nettowohnfläche und sind nach dem Standard Minergie-eco gebaut. Durch die Vielfalt von Wohnungsräumen von 3,5- bis 5,5-Zimmer sollte ein breites Käuferspektrum angesprochen werden. Nur noch eine Wohnung steht zum Verkauf.



Erfolgreiche Entwicklung des Anlageportfolios mit einer deutlichen Steigerung der Mieterträge

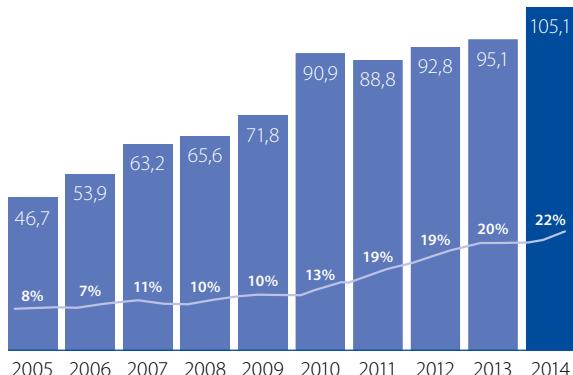
Mobimo blickt auf eine äusserst erfolgreiche Entwicklung des Anlageportfolios zurück. Im Jahr des Börsengangs 2005 wurden mit dem Portfolio Mieterträge von insgesamt CHF 46 Mio. erwirtschaftet. Der Bestand des Anlageportfolios (ohne Liegenschaften im Bau) erreichte Ende 2005 einen Wert von insgesamt CHF 749,1 Mio. Geografisch war das Anlageportfolio auf die Wirtschaftsräume Zürich mit 63%, Nordwestschweiz mit 17%, Ostschweiz mit 12%, Zentralschweiz mit 7% und Westschweiz mit 1% des Bestands verteilt. Das Mietertragspotenzial des Anlageportfolios stammte zu 44% aus Büro-, zu 31% aus Gewerbe- und Retail-, zu 8% aus Wohn- und zu 18% aus übrigen Nutzungen. Mit aktivem Portfoliomanagement, mit erfolgreichen Akquisitionen/Devestitionen und ab 2008 mit der sehr erfolgreichen Entwicklung von neuen Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio konnten die Qualität und die Grösse kontinuierlich gesteigert werden. Am Ende des Geschäftsjahrs 2014 weist das Anlageportfolio eine ausgezeichnete Diversifikation über die bedeutenden Wirtschaftsräume der Schweiz – mit 47% in Zürich, 33% in der Westschweiz, 9% in der Nordwestschweiz, 7% in der Ostschweiz und 4% in der Zentralschweiz – auf. Die strategische Zielsetzung einer ausgewogenen Nutzung kommt mit der Verteilung der Mieterträge – mit 34% aus Büro-, mit 29% aus Gewerbe-, Hotel- und Retail-, mit 22% aus Wohn- und 15% aus übrigen Nutzungen – 2014 deutlich zum Tragen. Der Wert des Anlageportfolios beläuft sich per Jahresende auf CHF 2106,2 Mio. und es wurden

2014 Mieterträge in Höhe von CHF 105 Mio. erzielt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung der Mieteinnahmen um 11%, gegenüber dem Geschäftsjahr 2005 einer Zunahme um 125%, erwirtschaftet aus einem qualitativ hochwertigem Portfolio, mit ausgezeichneter Diversifikation der geografischen Lage und Nutzung. Mittelfristig wird ein Wohnanteil von 30% angestrebt.

Mietertragsentwicklung

in CHF Mio.

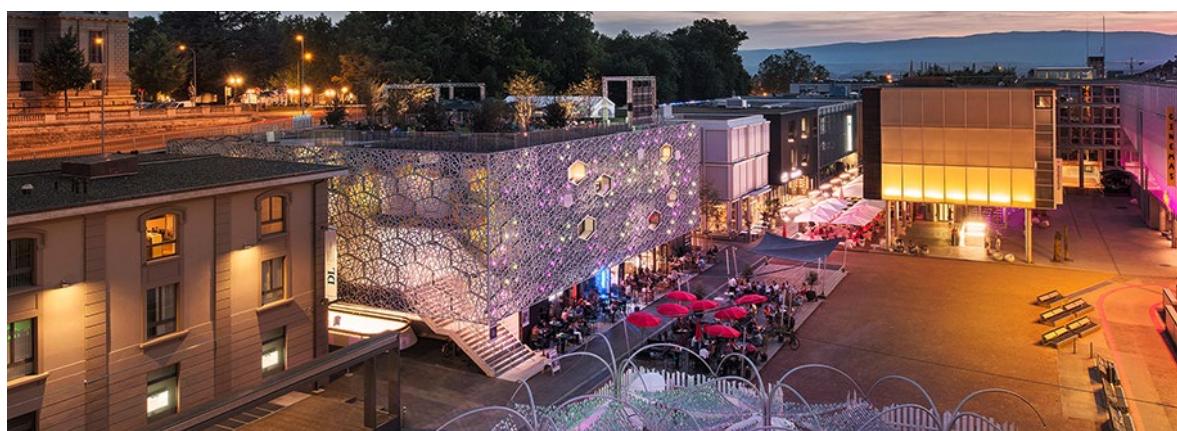
↗ Mietertrag aus Wohnnutzung



Neue «Pflanzstätte» im Lausanner Flon eröffnet

Mobimo Suisse Romande entwickelt «Le Flon» weiter, ein Stadtviertel im Herzen von Lausanne. Das Trendquartier bietet den zahlreichen Besuchern eine Vielfalt an Geschäften, Dienstleistungen sowie Freizeit- und kulturellen Angeboten. Im Juni 2014 wurde ein neuer Gebäudekomplex im Flon eröffnet. Drei Liegenschaften bilden zusammen das rund 7600 m² grosse Pépinières, zu Deutsch Baumschulen. Das Hauptgebäude fällt vor allem durch die imposante Fassade auf, die in der Nacht durch energiesparende LEDs beleuchtet wird. Die amorphen Strukturen sind der Pflanzenwelt nachempfunden und bilden einen passenden Übergang zum begrünten Dachgarten. Diese der Öffentlichkeit zugängliche Oase dient als Ruhepol zum sonst lebendigen Treiben im neueröffneten Pépinières.

Die drei Gebäude beherbergen insgesamt eine Disco, ein Bowlingzentrum mit zehn Bahnen, eine Bar und drei verschiedene Restaurants, die alle Zugang bieten zur 180 m² grossen Holzterrasse, die auf die Esplanade du Flon hinausreicht. Weitere Räumlichkeiten im Pépinières werden von der Musikhochschule HEMU Jazz belegt. Auf rund 1800 m² befinden sich verschiedene Unterrichts- und Proberäume. Raum für musikalische Unterhaltung bietet die BCV Concert Hall, eine multifunktionale Konzerthalle mit mehr als 250 Plätzen.



STARKES MIETERTRAGSWACHSTUM UND SOLIDES GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR 2014

Solides Unternehmensergebnis mit CHF 63,2 Mio.

Mobimo blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. 2014 war geprägt von einem starken Wachstum der Mieteinnahmen, von soliden Erträgen aus dem Verkauf von Promotionen und Dienstleistungen sowie erfolgreichen Verkäufen einzelner kleinerer Anlageliegenschaften. 2014 wurde ein Neubewertungserfolg von insgesamt CHF 3,8 Mio. (Vorjahr CHF 25,2 Mio.) erzielt. Das marktbedingte Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften liegt deutlich unter dem Vorjahr, da der angewandte durchschnittliche Diskontsatz praktisch unverändert blieb. Entsprechend resultierte ein Neubewertungserfolg aus marktbedingten Anpassungen von CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 7,2 Mio. und CHF 13,5 Mio. aus Erstanwendung von IFRS 13).

Vor Neubewertung erzielte Mobimo mit CHF 60,2 Mio. (Vorjahr CHF 62,6 Mio.) einen soliden Gewinn (ohne nicht-beherrschende Anteile), der das Niveau des Vorjahres erreicht. Mit CHF 62,2 Mio. liegt der Gewinn inkl. Neubewertung (ohne nicht-berrschende Anteile) wie erwartet unter dem Rekordergebnis des Vorjahres von CHF 81,6 Mio. Insgesamt wurde ein Unternehmensergebnis von CHF 63,2 Mio. (Vorjahr CHF 81,6 Mio.) erwirtschaftet.

EBITDA exkl. Neubewertung: Mit CHF 95,7 Mio.

auf Vorjahresniveau

Mit einem EBIT vor Neubewertung von CHF 93,8 Mio. (Vorjahr CHF 94,1 Mio.) und einem EBITDA vor Neubewertung von CHF 95,7 (Vorjahr CHF 95,7 Mio.) wurde jeweils das Ergebnis des Vorjahres erreicht. Inkl. Neubewertung liegt das EBIT bei CHF 97,6 Mio. (Vorjahr CHF 119,4 Mio.) und das EBITDA bei CHF 99,5 Mio. (Vorjahr CHF 120,9 Mio.).

Das Portfolio-Wachstum und der Ausbau des Bereichs Investitionen Dritte führte zu einer gezielten Verstärkung der Teams an den Standorten Küschnacht und Lausanne. Infolgedessen erhöhte sich die Anzahl Vollzeitstellen auf 102,9 (Vorjahr 95,8). Der Personalaufwand blieb indes mit CHF 20,4 Mio. (Vorjahr 20,7 Mio.) gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert.

Solider Gewinn pro Aktie von CHF 10.00

Der Bestand an ausgegebenen Aktien erhöhte sich im Geschäftsjahr 2014 aufgrund ausgeübter Optionen leicht auf 6 216 606 (Vorjahr 6 214 478). Damit sind insgesamt noch 1 602 Optionen ausstehend, die nach Ablauf der Sperrfrist in kommenden Perioden ausgeübt werden können.

2014 wurde ein solider Gewinn pro Aktie exkl. Neubewertung von CHF 9,69 (Vorjahr CHF 10,09) erwirtschaftet, inkl. Neubewertung lag dieser bei CHF 10,00 (Vorjahr CHF 13,14). Die attraktive Ausschüttungspolitik der Mobimo kann damit auch für das Geschäftsjahr 2014 fortgesetzt werden.

Am 31. Dezember 2014 betrug der Net Asset Value (NAV) pro Aktie CHF 195,97 (Vorjahr CHF 199,21), der verwässerte NAV pro Aktie CHF 195,93 (Vorjahr CHF 200,01). Die Differenz zum Vorjahr resultierte insbesondere aus den Bewertungsveränderungen der Vorsorgeverpflichtungen nach IAS 19 und der Zinssatz-Swaps (Hedge-Accounting), die im Eigenkapital erfasst wurden. Aufgrund der rückläufigen Zinsentwicklung wurden einerseits die Vorsorgeverpflichtungen zum Jahresende mit einem deutlich tieferen Diskontsatz bewertet. Andererseits ergab sich eine negative Bewertungsdifferenz bei den Zinssatz-Swaps. Der Schlusskurs der Mobimo-Aktie notierte am 31. Dezember 2014 bei CHF 199,20.

Langfristig gut finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 44%

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 44% per 31. Dezember 2014 (Vorjahr 46%) weiterhin über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 8,6 Jahren (Vorjahr 7,7 Jahre) weiterhin im anvisierten langfristigen Bereich. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im Geschäftsjahrs 2014 auf 2,51% gegenüber 2,72% im Vorjahr. Per Bilanzstichtag am 31. Dezember 2014 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz weiter und lag bei 2,42%. Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden.

2014 wurden zwei weitere Anleihen erfolgreich platziert: am 19. Mai 2014 eine Anleihe im Umfang von CHF 200 Mio., mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Zinscoupon von 1,625%, am 16. September eine Anleihe im Umfang von CHF 150 Mio., mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Zinscoupon von 1,875%. Ferner wurde zum Ende der Laufzeit am 30. Juni 2014 die Wandelanleihe im Umfang des noch ausstehenden Betrags von CHF 169 Mio. zurückbezahlt.

Gesamtportfolio wächst auf CHF 2 470 Mio.

Der Wert des Gesamtportfolios erhöhte sich per Jahresende auf CHF 2 470 Mio. (Vorjahr CHF 2 372 Mio.). Der darin enthaltene Bestand an Promotionen reduzierte sich per 31. Dezember 2014 gegenüber dem Vorjahr um CHF 47 Mio. auf CHF 205 Mio. (Vorjahr CHF 253 Mio.). Die Reduktion resultiert vor allem aus den Eigentumsübertragungen aus den Wohnbauprojekten «Im Brächli» und «Badenerstrasse» in Zürich sowie aus der Übertragung der Bauländer Herrliberg, Rigiweg und Dübendorf, Sonnentalstrasse. Insgesamt reduzierte sich der Bestand an Entwicklungsliegenschaften wie geplant auf CHF 562 Mio. (Vorjahr CHF 794 Mio.) und damit deren Anteil am Gesamtportfolio auf 23% (Vorjahr 33%).

Für die Immobilienbewertungen per Jahresende gelangte mit 4,39% (Vorjahr 4,46%) ein leicht tieferer durchschnittlicher Diskontsatz zur Anwendung. Aus Neubewertung resultierte insgesamt ein Erfolg von CHF 3,8 Mio. (Vorjahr CHF 25,2 Mio., darin enthaltener Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 13 von CHF 13,5 Mio.).

Steigerung der Mieterträge um 11% auf CHF 105,1 Mio.

Im Geschäftsjahr 2014 stieg der Ertrag aus Vermietung um 11% auf CHF 105,1 Mio. (Vorjahr CHF 95,1 Mio.). Folgende Anlageliegenschaften konnten nach der Fertigstellung ins Portfolio übernommen werden:

- Affoltern am Albis, Obfelderstrasse (Mietwohnungen)
- Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse (Seniorenheim)
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20–24 (Les Pépinières)
- Zürich, Turbinenstrasse, City West, Baufeld C

Die fünf Liegenschaften beinhalten ein Mietertragspotenzial (Soll-Miettertrag) von jährlich über CHF 14 Mio. Mit dem Zugang dieser Liegenschaften erhöhte sich per 31. Dezember 2014 der Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung auf 22% (Vorjahr 20%).

Der Erfolg aus Vermietung von CHF 87,6 Mio. (Vorjahr CHF 78,9 Mio.) liegt ebenfalls um 11% über dem Vorjahresergebnis. Die im Geschäftsjahr erzielte Nettorendite auf den Anlageobjekten beträgt 4,5% (Vorjahr 4,6%). Per 31. Dezember 2014 lag die Leerstandsquote mit 5,4% (Vorjahr 3,9%) über dem sehr tiefen Niveau des Vorjahrs. Die Ursache der Erhöhung der Leerstandsquote liegt insbesondere in den noch nicht voll vermieteten Mietobjekten, die im Berichtsjahr fertiggestellt wurden.

Übertragung von Wohnobjekten und Erbringung von Dienstleistungen an Dritte für CHF 157,4 Mio.

2014 wurde mit dem Ertrag aus Verkauf von Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen von CHF 157,4 Mio. (Vorjahr CHF 214,5 Mio.) wie erwartet ein tieferer Umsatz als im Vorjahr erzielt. Der tiefere Ertrag erklärt sich vor allem durch die gegenüber dem Vorjahr deutlich tiefere Anzahl an Wohnobjekten, die aus realisierten Stockwerkeigentumsprojekten zur Eigentumsübertragung bereitstanden. 68 Wohnobjekte (Vorjahr 194 Wohnobjekte) wurden ins Eigentum der neuen Besitzer übertragen. Insgesamt resultierte daraus ein Ergebnis aus Promotion und Dienstleistungen von CHF 24,9 Mio. (Vorjahr CHF 31,6 Mio.).

Das Ergebnis basiert hauptsächlich auf den Eigentumsübertragungen von Wohnobjekten aus den folgenden Projekten:

- Zürich, im Brächli 5/7/9 (Collina)
- Zürich, Badenerstrasse 595 (Station 595)

und auf den Übertragungen der beiden Grundstücke als Investitionen für Dritte:

- Dübendorf, Sonnentalstrasse 10
- Herrliberg, Rigiweg

Per 31. Dezember 2014 bestehen für Stockwerkeinheiten in Realisation beurkundete Kaufverträge im Volumen von rund CHF 50 Mio. Diese werden bei der Eigentumsübertragung entsprechend erfolgswirksam. Alle Stockwerkeigentumsprojekte in Realisation schreiten wie geplant voran.

Projektpipeline von CHF 920 Mio. für das eigene Portfolio

Mit der gezielten Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für das eigene Portfolio wird das Wachstum des Mobimo-Anlageportfolios kontinuierlich gefördert. Dabei wird die Qualität des Portfolios mit den neu erstellten Anlageobjekten weiter optimiert. Per 31. Dezember 2014 befanden sich folgende Liegenschaften aus der Projektpipeline für das eigene Portfolio im Bau oder in Fertigstellung:

- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Rue Voltaire 2–12
- Regensdorf, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44
- Zürich, Letzigraben 134–136

Das Investitionsvolumen der Liegenschaften im Bau beträgt gesamthaft rund CHF 210 Mio. Im Weiteren befinden sich Projekte für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 710 Mio. in Planung:

- Aarau, Aeschbach-Quartier 2
- Kriens, Mattenhofareal I
- Kriens, Mattenhofareal II
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Place de l'Europe 8
- Lausanne, Rue de Genève 19/21
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6
- Lausanne, Rue de la Vigie 3 (Flon Ville)
- Zürich, Albulastrasse/Hohlstrasse (Labitzke-Areal)

Aus den Liegenschaften im Bau und in Planung ergibt sich ein zusätzliches Mietertragspotenzial für das eigene Anlageportfolio von über CHF 50 Mio. pro Jahr.

Über die Projekte in Planung hinaus, ist Mobimo Entwicklungspartnerin der Städte Biel und Nidau im Projekt AGGLOlac sowie Partnerin der Firma Rheinmetall bei einer Standortentwicklung in Zürich-Oerlikon. Im Rahmen dieser Entwicklungen bestehen zusätzliche Möglichkeiten, das eigene Portfolio gezielt mit attraktiven Anlageobjekten zu erweitern.

Das Projektportfolio per 31. Dezember 2014 umfasst im Geschäftsbereich «Investition Dritte» folgendes Projekt:

- Langenthal, Kühlhausstrasse

Auf diesem Areal werden gemeinsam mit Drittinvestoren Wohn- und Geschäftshäuser realisiert. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund CHF 100 Mio.



Manuel Itten,
Chief Financial Officer





ÜBER MOBIMO

Projekt «Investitionen Dritte»
Mietwohnungen/Gewerbe

Dübendorf, «Sonental»
Sonentalstrasse



Mobimo – eine führende schweizerische Immobiliengesellschaft

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange börsennotiert. Heute gehört Mobimo zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Nach dem Zusammenschluss mit der LO Holding Lausanne-Ouchy SA Ende 2009 gehört Mobimo sowohl in der Deutschschweiz als auch in der Westschweiz zu den grössten Marktteilnehmern.

GeschäftsmodeLL vereint stabile Renditen mit Wachstum

Ausgehend von einer soliden Finanzierung mit einem hohen Eigenkapitalanteil von mindestens 40 %, plant, baut und unterhält Mobimo einerseits renditeorientierte Anlageobjekte und realisiert andererseits Entwicklungsobjekte mit beachtlichem Gewinnpotenzial.

Basierend auf ihren drei Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement ist es Mobimo gelungen, ein hochwertiges Anlageportfolio, bestehend aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften, mit einer breit abgestützten Mieterragsbasis mit stabilen Erträgen aufzubauen. Aus der gut gefüllten Projektpipeline entstehen laufend neue Anlageobjekte, die im Portfolio behalten oder an Drittinvestoren verkauft werden, sowie attraktive Stockwerkeigentumswohnungen, mit deren Verkauf Kapitalgewinne erzielt werden.

Attraktives Portfolio

Das Immobilienportfolio umfasst per 31. Dezember 2014 115 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2 470 Mio.; davon entfallen CHF 1 908 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 562 Mio. auf Entwicklungsobjekte. Der Nutzungsmix wird laufend optimiert und der Wohnanteil durch die Planung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftenportfolio schrittweise erhöht.

Gesicherte Erträge

Rund drei Viertel des Immobilienportfolios sind in Anlageobjekte investiert, die sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungen breit diversifiziert sind. Die Mietfläche von 500 000 m² generiert ein Mieterragspotenzial per 31. Dezember 2014 von jährlich rund CHF 114 Mio. Damit ist ein Grossteil der Einkünfte stabil und berechenbar. Dank des eigenen Portfoliomanagement-Teams ist eine grosse Marktnähe gewährleistet und Mobimo kann rasch auf Marktänderungen reagieren.

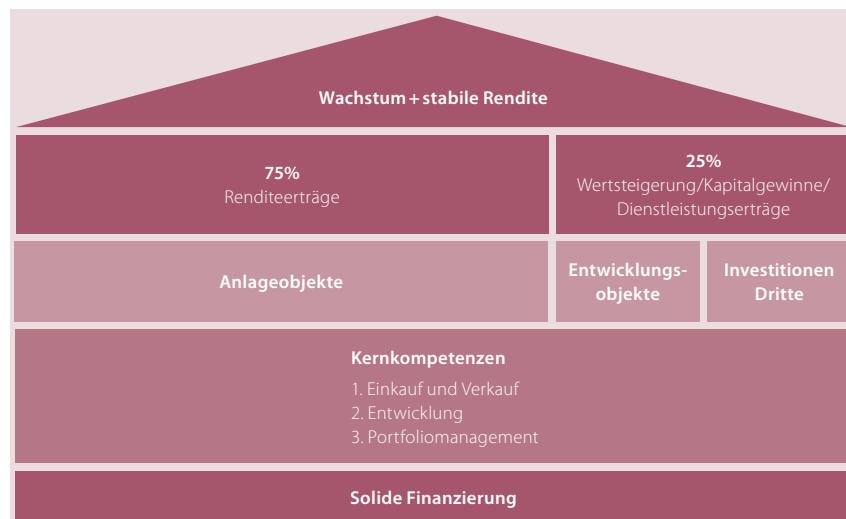
Entwicklungsobjekte mit Wertsteigerungspotenzial

Derzeit plant und realisiert Mobimo Anlageobjekte (CHF 920 Mio.) und Stockwerkeigentum (CHF 340 Mio.) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 260 Mio.

Neben diesen Entwicklungen bietet Mobimo Entwicklungsleistungen für Dritte bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren an. Dabei werden Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen marktgerecht und nachhaltig realisiert. Die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit Partnern sind vielfältig und werden bedürfnisgerecht und phasenabhängig strukturiert.

Attraktive Ausschüttungsrendite

Mobimo weist konstant eine hohe Ausschüttung aus. Seit dem Börsengang 2005 wurden jedes Jahr CHF 9.– in Form einer verrechnungssteuerfreien Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung an die Mobimo-Aktionäre ausbezahlt. Für das Geschäftsjahr 2013 wurde die Ausschüttung auf CHF 9.50 erhöht und wird so auch für das Geschäftsjahr 2014 der Generalversammlung vorgeschlagen. Die durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung) über die letzten fünf Jahre betrug rund 4,6%, berechnet auf dem jeweiligen Jahresendkurs der Aktie.



Mit diesem GeschäftsmodeLL unterscheidet sich Mobimo wesentlich von anderen Marktteilnehmern.

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 zukunftsträchtige Standorte der Schweiz. Darunter verstehen wir primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen. Investitionen werden nur an nachhaltig guten Lagen getätigt.

Ausgewogener Nutzungsmix

Der Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht mittelfristig je zu rund 30% aus Wohnen, Büronutzungen und anderen kommerziellen Nutzungen.

Aktive Portfoliobewirtschaftung

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

Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

- Entwicklung und Bau neuer Anlageobjekte für das eigene Portfolio
- Arealentwicklungen
- Weiterentwicklung und Optimierung des eigenen Immobilienbestands
- Entwicklung und Investitionen für Dritte
- Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, ausgewogen zwischen heutiger Gewinnerzielung und langfristiger Werterhaltung und Wertsteigerung zu wirtschaften.

Lebensqualität findet ihre Ausdrucksform in der Gestaltung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsraums. Mobimo bezieht neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Daraus resultieren Mehrwerte für die Aktionäre und die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften.

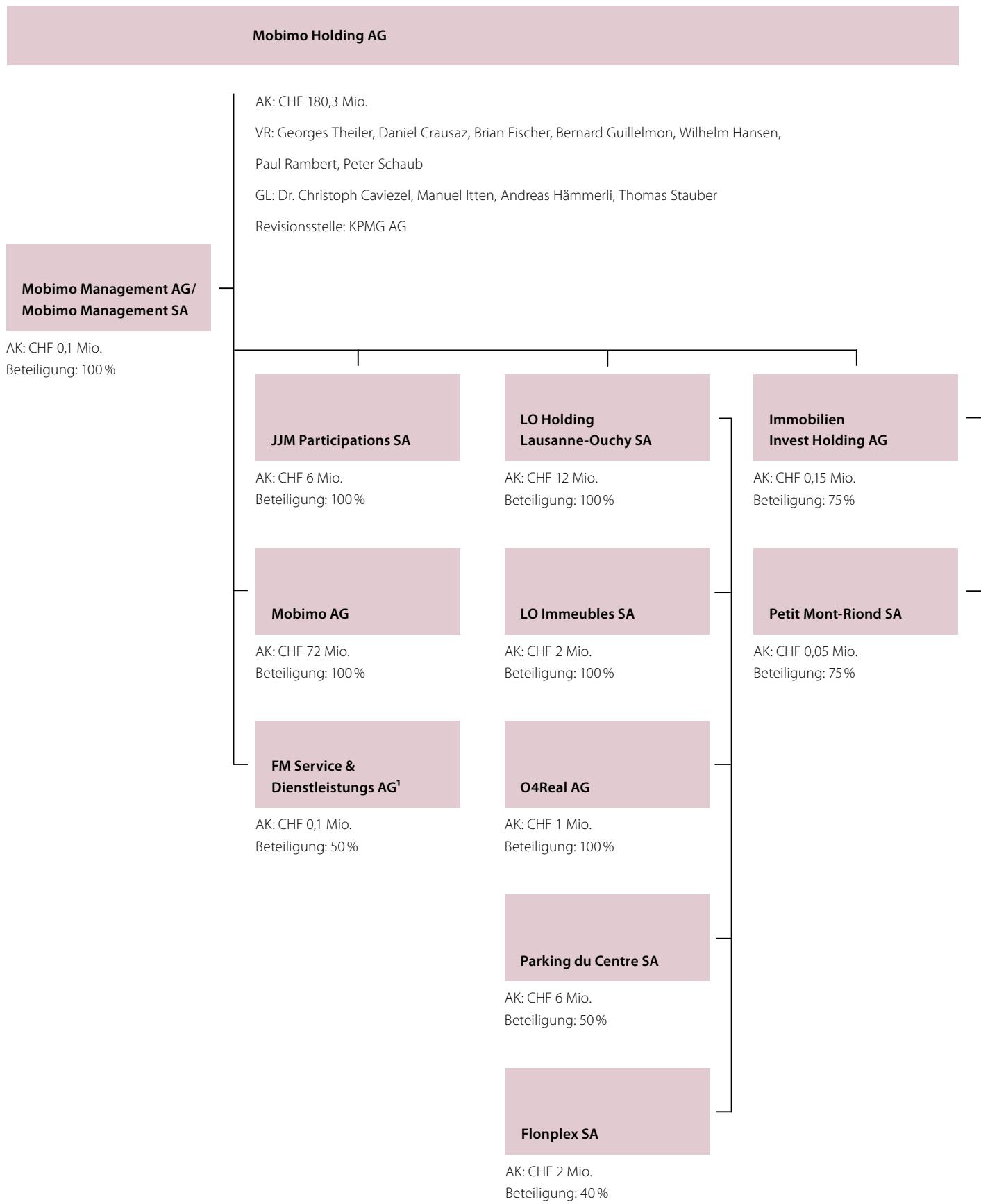
Solide Finanzierung

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

Rentable Anlage

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

KONZERNSTRUKTUR



¹ Erläuterung 23, S. 80

MEILENSTEINE

1997

Am 15. Oktober 1997 gründet Dr. Alfred Meili zusammen mit dem Privatbankier Karl Reichmuth und weiteren Investoren die Mobimo AG, mit Sitz in Luzern. Das Aktienkapital beträgt CHF 36 Mio., dazu kamen CHF 36 Mio. in Form von Aktionärsdarlehen.

1999

Am 27. Dezember 1999 wird die Mobimo Holding AG, Luzern, gegründet. Das Aktienkapital beträgt CHF 73 Mio.

2000

Im Rahmen einer Privatplatzierung im Oktober 2000 wird das Aktienkapital der Mobimo Holding AG auf CHF 181 Mio. aufgestockt.

2005

Am 23. Juni 2005 erfolgt der erfolgreiche Börsengang der Mobimo Holding AG an der SIX Swiss Exchange. Das Emissionsvolumen beträgt CHF 112 Mio.

2006

Am 8. Juni 2006 führt Mobimo eine Kapitalerhöhung von CHF 143 Mio. durch. Per Ende Juni 2006 beträgt das Aktienkapital CHF 225 Mio., das Eigenkapital CHF 596 Mio.

2007

Per 4. Juni 2007 erfolgt eine weitere Kapitalerhöhung von CHF 149 Mio. Mobimo weist per 30. Juni 2007 ein Eigenkapital von CHF 757 Mio. aus.

2008

Der neu formierte Verwaltungsrat, unter der Leitung des Präsidenten Urs Ledermann, und die Geschäftsleitung, unter der Leitung des CEO Dr. Christoph Caviezel, überarbeiten die Strategie und die Ausrichtung der Gesellschaft.

2009

Am 9. November 2009 wird das Umtauschangebot der Mobimo Holding AG für die LO Holding Lausanne-Ouchy SA erfolgreich vollzogen. Zur Durchführung der Wandlung wird das Aktienkapital um CHF 27 Mio. erhöht.

2010

Die Mobimo Holding AG platziert im Juni erfolgreich eine Wandelanleihe in Höhe von CHF 175 Mio. mit Fälligkeit am 30. Juni 2014.

2011

Per 6. Dezember 2011 erfolgt eine weitere Kapitalerhöhung von rund CHF 193 Mio. Die Mobimo Holding AG gibt 1 028 350 neue Namenaktien aus, die am 7. Dezember 2011 erstmals an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden.

2013

Als Nachfolger von Urs Ledermann übernimmt im September Georges Theiler als langjähriger Verwaltungsrat das Präsidium der Mobimo Holding AG.

Die Mobimo Holding AG begibt am 29. Oktober 2013 eine festverzinsliche Obligationenanleihe über CHF 165 Millionen mit einem Coupon von 1,5% und einer Laufzeit von fünf Jahren.

2014

Die Mobimo Holding AG begibt am 19. Mai 2014 eine festverzinsliche Obligationenanleihe über CHF 200 Millionen mit einem Coupon von 1,625% und einer Laufzeit von sieben Jahren.

Die Mobimo Holding AG begibt am 16. September 2014 eine festverzinsliche Obligationenanleihe über CHF 150 Millionen mit einem Coupon von 1,875% und einer Laufzeit von zehn Jahren.



Besichtigung der Baustelle «Sonnenhof» in Regensdorf

1 Manuel Itten

Mitglied der Geschäftsleitung,
CFO

2 Thomas Stauber

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiter Immobilien

3 Andreas Häggerli

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiter Entwicklung

4 Dr. Christoph Caviezel

Vorsitzender der Geschäftsleitung,
CEO

**1 Peter Schaub**

Mitglied des Verwaltungsrats,
Vorsitzender des Audit & Risk Committee,
Mitglied des Nomination & Compensation Committee

2 Paul Rambert

Vizepräsident des Verwaltungsrats,
Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses

3 Hanspeter Kaspar

Sekretär des Verwaltungsrats

4 Wilhelm Hansen

Mitglied des Verwaltungsrats,
Mitglied des Audit & Risk Committee,
Mitglied des Nomination & Compensation Committee

5 Georges Theiler

Präsident des Verwaltungsrats,
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

6 Brian Fischer

Mitglied des Verwaltungsrats,
Mitglied des Immobilien-Ausschusses

7 Daniel Crasaz

Mitglied des Verwaltungsrats,
Mitglied des Audit & Risk Committee

8 Bernard Guillelmon

Mitglied des Verwaltungsrats,
Vorsitzender des Nomination & Compensation Committee





NACHHALTIGKEITSBERICHT



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Zürich, «Collina»
Im Brächli 5/7/9



EINLEITUNG

Mobimo veröffentlicht 2014 den vierten Nachhaltigkeitsbericht. Ziel des Berichts ist es, die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens aufzuzeigen. Die Nachhaltigkeit liefert qualitative und quantitative Ergebnisse. Mobimo ist es wichtig, diese nach möglichst objektiven Kriterien zu dokumentieren. Als Instrument dienen nationale und internationale Standards oder Labels, sowohl für die Immobilienentwicklung und -realisierung als auch für die Kommunikation.

Im vorliegenden Geschäftsbericht findet sich eine Kurzfassung mit einer Auswahl an Kennzahlen und Projektberichten. Auf der Webseite ist der vollständige Bericht verfügbar. Dieser entspricht den GRI/G4-Richtlinien.

Die Nachhaltigkeitsleistung ist messbar und wirkt sich aus in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft.

Umwelt

In der Immobilienbranche und für Mobimo spielen Umweltaspekte eine wichtige Rolle. Mobimo hat im Jahr 2011 für das Jahr 2016 Energie- und Emissionsziele definiert, diese beinhalten eine Erhöhung der Energieeffizienz, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Senkung der Emissionen (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Energieverbrauchs- und Emissionskennzahlen sind extern geprüft (Independent Assurance Report). Der Anteil der energieeffizienten Immobilien im Anlagebestand steigt jährlich (Minergie-Standard).

Die Projektberichte veranschaulichen, wie Umweltaspekte umgesetzt werden. Die neu entwickelten oder sanierten Immobilien erfüllen mindestens den Minergie-Standard. Mit dem Aeschbachquartier in Aarau entsteht das erste DGNB-zertifizierte Stadtquartier in der Schweiz (Vorzertifikat Silber). DGNB ist ein international anerkanntes und umfassendes Zertifizierungssystem, das der objektiven Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartieren dient. Mit der Sanierung des «Horizon» in Lausanne verbindet sich energetische Qualität in harmonischer Synthese mit visueller Qualität – architektonische Linie, Klarheit, Transparenz und Eleganz – und funktionaler Qualität, was den einzigartigen Charakter dieses stolzen Gebäudes ausmacht.

Gesellschaft

Die Entwicklung von Immobilien und Arealen für Gegenwart und Zukunft ist ein zentrales Nachhaltigkeitsziel. Grossprojekte können ein Ortsbild, das gesellschaftliche Leben und die demografische Struktur stark beeinflussen. Mobimo verfügt in diesem Bereich über anerkannte Kompetenz (Lausanne, Zürich, Aarau z.B.). Wie die Projekte zeigen, realisiert Mobimo Gesamtkonzepte, die jeweils zur lokalen Kultur und Gemeinschaft passen. – Mobimo versteht Kunst am Bau als gesellschaftliche Aufgabe. Mit der Lancierung von Mobimo & Art verstärkt sie ihr Engagement in diesem Bereich (Horizon, Collina z.B.).

Eine hohe Kundenzufriedenheit ist das Ziel. Jährlich wird diese für Käufer und Mieter von einem unabhängigen Drittpartner erhoben und zur Qualitätssicherung genutzt. Die Aktionäre profitieren von einer guten Performance und stabilen Ausschüttung. Bei der Auswahl der Zulieferer gelten Kriterien wie lokale Verbundenheit, kurze Wege (70–80% der Einkäufe werden mit regionalen und überregionalen Zulieferern getätigt) oder die Einhaltung von Qualitäts-, Markt- und Umweltanforderungen.

Die unternehmerische Nachhaltigkeitsleistung, die Erreichung der Ziele, ist nur möglich dank hochqualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Kompetenz und Leidenschaft für Immobilien sind das Versprechen, das Mobimo am Markt einhalten will. Damit dies gelingt, muss sich Mobimo als attraktive Arbeitgeberin laufend weiterentwickeln. Im Nachhaltigkeitsbericht sind zahlreiche Angaben zu den Mitarbeitenden erfasst.

Für eine gezielte Kunden- und klare Produktkommunikation nutzt Mobimo verschiedene Kommunikationsinstrumente und –mittel. Neu ist die Mobimo-App für Erstvermietungen und Stockwerkeigentum, die die virtuelle Möblierung im 1:1-Grundriss ermöglicht. Die Nachhaltigkeitskommunikation erfolgt auf der Grundlage weltweit anerkannter Standards (GRI, CDP).

Wirtschaft

Der betriebswirtschaftliche Erfolg ist für Mobimo als börsenkotiertes Unternehmen von zentraler Bedeutung. Mobimo entwickelt und realisiert Immobilien an zentralen, gut erschlossenen Standorten in der Schweiz, welche für die Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwert bieten. Wertentwicklung und Werterhaltung stehen im Einklang mit der Nachhaltigkeit.

U M W E L T

Portfolio

	2011 (Basisjahr)	2014 (IST)	2016 (SOLL)
Energiebezugsfläche (m ²)	401 392	433 267	454 517 (+13 %)
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	85 947	83 656	82 208 (-4 %)
Energieintensität (kWh/m ²)	214	193	181 (-16 %)
Emissionen (tCO ₂ eq), Scope 1+2	13 931	13 254	12 816 (-8 %)
Emissionsintensität (kgCO ₂ eq/m ²)	35	31	28 (-19 %)

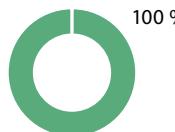
Verification: Independent Assurance Report, auf unserer Website verfügbar

Zertifizierungen

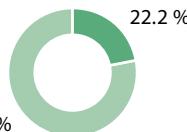
Die Zertifizierung aller neuen Entwicklungsobjekte stellt sicher, dass die Gebäude mindestens Minergie-Standard erfüllen (Energieeffizienz). Dadurch wird das Portfolio laufend verbessert.

Der Anteil der zertifizierten Gebäude im Portfolio nimmt jährlich zu (plus 3,2 % im Vergleich zu 2013).

Entwicklungsobjekte (+6 %)



Anlageobjekte (+3.2 %)



■ Zertifiziert ■ Nicht zertifiziert

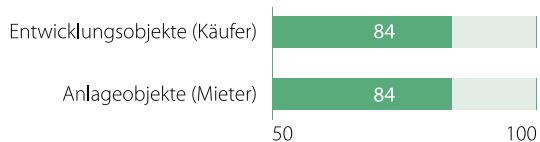
G E S E L L S C H A F T

Kunden

Die hohe Qualität der Immobilien, der Service, die Dienstleistungen sowie die Kundenbetreuung sind entscheidend für das gute Ergebnis.

Mobimo lässt die Kundenzufriedenheit durch einen unabhängigen Drittpartner erheben.

Kundenzufriedenheit



Aktionäre

Mobimo zahlt seit dem Börsengang 2005 eine hohe Ausschüttung aus, jedes Jahr CHF 9.– seit 2013 CHF 9.50 – in Form einer verrechnungssteuerfreien Nennwert- bzw. Kapitalrückzahlung.

31.12.2014 31.12.2013

Dividende (CHF)	9.50	9.50
Aktienkurs (CHF)	199.20	186.10

Mitarbeitende

Die Anzahl Mitarbeitende ist um 5 % gestiegen. Der Frauenanteil im Unternehmen bleibt bis auf Stufe Kader hoch (2014: 57,76 %).

Wie 2013 beschäftigt Mobimo 72 % Vollzeit- sowie 28 % Teilzeitmitarbeitende.

2014 2014% 2013 2013%

Küschnacht TOTAL	89	80.18	86	81.13
Küschnacht M	39	35.14	37	34.91
Küschnacht F	50	45.04	49	46.22
Lausanne TOTAL	22	19.82	20	18.86
Lausanne M	9	8.11	8	7.54
Lausanne F	13	11.71	12	11.32
Gesamt TOTAL	111	100	106	100
Gesamt M	48	43.25	45	42.45
Gesamt F	63	56.75	61	57.55

Mitarbeit an der Nachhaltigkeit

- Immobilienausschuss (oberstes Entscheidungsgremium)
- Geschäftsleitung
- Kader (75 % sind direkt an der Umsetzung und Berichterstattung beteiligt)

Nachhaltigkeitsbericht und Assurance

Der vollständige Nachhaltigkeitsbericht 2014 entspricht den GRI/G4-Richtlinien, Level «Comprehensive», und ist mit dem Assurance-Bericht und GRI-Icon auf der Mobimo-Website einsehbar: www.mobimo.ch/de/portrait/nachhaltigkeit

ENTWICKLUNGSOBJEKT

Aeschbachquartier Aarau



Projektangaben	Aeschbachquartier, Aarau
Baufelder	<ul style="list-style-type: none"> Baufeld 1: Gastro Social (Büro, Gewerbe, Gastronomie) Baufeld 2: Anlageobjekt (Mietwohnungen, Gewerbe und Gastronomie) Baufeld 3: Rockwell Automation AG (Flächenverdichtung) Baufeld 4: Stockwerkeigentum
Grundstücksflächen	<ul style="list-style-type: none"> Baufeld 1: ca. 3 800 m² Baufeld 2: ca. 14 700 m², davon ca. 4 500 m² Park Baufeld 4: ca. 11 800 m²
Bruttogeschoßfläche und Bauvolumen	<ul style="list-style-type: none"> Baufeld 1: GF: ca. 12 800 m²; GV: ca. 55 000 m³ Baufeld 2: GF: ca. 33 600 m²; GV: ca. 88 200 m³ Baufeld 4: GF: ca. 20 600 m²; GV: ca. 71 000 m³
Anzahl Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Baufeld 1: 2 Baufeld 2: 6 Baufeld 4: 8
Nutzungen (im Verhältnis zur Grundstücksfläche)	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen: ca. 70% (47 000 m²) Büro: ca. 17% (11 350 m²) Gewerbe, Gastronomie und anderes: ca. 5% (3 300 m²) Park: ca. 7% (4 500 m²)
Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> Baufeld 2: 183 Mietwohnungen (79% der Fläche Baufeld 2) Baufeld 4: 92 Wohnungen STWE (100% der Fläche Baufeld 4)
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> Auto: BF 1:80; BF 2:196; BF 4: 132 (13 Besucherparkplätze aussen) Velo: 820 (BF 2: ca. 600 und BF 4: ca. 220 Veloparkplätze)
ÖV-Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> 2 Bushaltestellen direkt beim Quartier 5 – 10 Gehminuten vom Bahnhof Aarau entfernt
Wärmeerzeugung Heizung und Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> Fernwärme (Grundwasser) Industrielle Betriebe Aarau (IBA)
Kälteerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> Fernkälte Industrielle Betriebe Aarau (IBA)
Strom (Quelle)	<ul style="list-style-type: none"> Fernwärme (Grundwasser) Industrielle Betriebe Aarau (IBA)
Abfallkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Unterflurcontainer für die Wohnungen Abfallcontainer für die Gewerbeflächen
Investitionsvolumen	<ul style="list-style-type: none"> Baufeld 1: ca. CHF 87 Mio. (Baubeginn: 2013) Baufeld 2: ca. CHF 98,4 Mio. (Baubeginn: 2015) Baufeld 4: ca. CHF 73,8 Mio. (Baubeginn: 2014)
Jahr der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> 2010, Mobimo
Jahr des Bezugs	<ul style="list-style-type: none"> ab 2016
Zertifikate, Labels	<ul style="list-style-type: none"> Erstes DGNB-zertifiziertes Stadtquartier in der Schweiz Minergie-Standard

Urbanes, in sich funktionierendes Quartier

Im ehemaligen Industriegebiet – dem Aeschbachquartier in Aarau – entsteht ein neues Stadtquartier.

Das Gesamtkonzept umfasst ein neues Wohnquartier mit Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten wie auch einen Park für die Bewohner und die Stadt Aarau. Das Quartier liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und der Altstadt. Es erfüllt die Anforderungen zur Umsetzung des attraktiven Gestaltungsplans. Mobimo macht es möglich, im Grünen zu wohnen und in der Stadt zu leben. Zur Sicherstellung einer hochwertigen, identitätsstiftenden Architektur sind drei Architekturbüros an der Planung beteiligt.

Das in sich funktionierende Stadtquartier wird zu einem neuen Treffpunkt, wertet öffentlichen Raum auf und fördert die Diversität. Das Grundstück wird durch den grosszügigen Park in zwei Bereiche gegliedert: ins Urban Village mit Mietwohnungen und Flächen für Handel, Gewerbe und Gastronomie und ins Garden Village mit Stockwerkeigentum. Das Garden Village orientiert sich in Richtung angrenzendes Wohnquartier und das Urban Village in Richtung Altstadt, Bahnhof, Stadion und Industriequartier.

Das Aarauer Aeschbachquartier entspricht dem Minergie-Standard und ist das erste Schweizer Stadtquartier, das DGNB-zertifiziert ist (DGNB, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). DGNB ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem, das der objektiven Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartieren dient. Es umfasst die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort.

Gesellschaft

Die Attraktivität eines Areals hängt von einem interessanten, zur lokalen Kultur und Gemeinschaft passenden Gesamtkonzept ab. Um dieses Ziel zu erreichen, hat Mobimo vor Projektstart eine umfassende Ortsanalyse durchgeführt und pflegt im Rahmen von Workshops den Austausch mit Behörden, Quartiervereinen, Nachbarn und anderen Stakeholdern. Damit entspricht das Entwicklungsprojekt den Bedürfnissen der lokalen Gemeinschaft: Es entsteht ein Stadtquartier im Zentrum Aaraus – in einem ehemaligen Industriegebiet –, das sich als Verbindung und Pendant zur Altstadt von Aarau ins Ortsbild einfügt. Der grosse Park, die identitätsstiftende Architektur (Wettbewerb), die grosszügige Parkfläche, das umfassende Angebot (Handel, Gewerbe, Gastronomie, Kindertagesstätte u. a.) schaffen die heute gefragte Verbindung von Wohn-, Freizeit- und Arbeitswelten. Die Vermarktung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit lokalen Partnern. Die Wohnungen

und die Umfeldgestaltung stellen Lebensqualität und Wohlbefinden sicher. Jede Wohnung (Miete und Stockwerkeigentum) kann natürlich belüftet werden und hat einen eigenen privaten Außenbereich in Form eines Gartens, einer Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse. Schallschutzmassnahmen, Eingangstore als Sichtschutz oder die Einhaltung von Abständen zu Strassen gewährleisten Privatsphäre und Ruhe. Kunst am Bau, ein Kunstobjekt des in Aarau verwurzelten und gemeinhin bekannten belgischen Künstlers Kris Martin auf dem Baufeld 2 rundet das durchdachte Entwicklungsprojekt ab.

Umwelt

Im Vordergrund bei den Umweltaspekten stehen für Mobimo die Erhöhung der Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Senkung von Treibhausgasemissionen. Die Erfüllung des Minergie-Standards und die Versorgung des Areals mit Fernwärme (Erdsonde) tragen massgeblich zur Zielerreichung bei. Das Quartier wird kompakt und effizient auf der verfügbaren Fläche geplant (Ausnutzungsziffer BF 2: 1.6 und BF 4: 1.1). Die sehr gute ÖV-Anbindung sowie die zahlreich vorgesehenen Veloabstellplätze fördern eine umweltschonende Mobilität. Im grünen Quartier (40 % Grünfläche) wird nicht nur auf Bodenniveau, sondern auch auf den Dächern eine ökologische Ausgleichsfläche geschaffen, indem heimische und natürliche Flora und Fauna angepflanzt wird (Biodiversität).

Wirtschaft

Auf dem Stadtgebiet Aarau gibt es rund 30 000 Arbeitsplätze und über 20 000 Einwohnerinnen und Einwohner, Tendenz steigend. Das neue Aeschbachquartier trägt mit 1 500 Arbeitsplätzen und der Schaffung von 275 Wohnungen massgeblich zum regional-ökonomischen Potenzial bei. Es entspricht einem echten Bedürfnis nach Wohn- und Lebensraum an zentraler Lage, mit diversifiziertem Gastronomie-, Freizeit-, Einkaufs- und Gewerbeangebot. Mit Ausnahme der Aeschbachhalle, die unter Schutz steht und dank ihrer Konstruktion von besonderer Attraktivität ist, entstehen alles Neubauten, welche neusten Standards entsprechen. An dieser Lage gibt es heute in Aarau kein vergleichbares Angebot.



ANLAGEOBJEKT

«Horizon», Avenue d'Ouchy, Lausanne



Projektangaben	«Horizon», Avenue d'Ouchy, Lausanne (ehemaliger Sitz der Post)	Wärmeerzeugung, Heizung, Warmwasser und Kälte	<ul style="list-style-type: none"> Fernwärme, statische Heizung, Kühlung durch Deckenelemente; Dual-Flow-Belüftung
Projekt	<ul style="list-style-type: none"> Totalrenovation der oberen Stockwerke (0 – 6) des ehemaligen Verwaltungsgebäudes aus dem Jahr 1962 sowie Teilrenovation der Untergeschosse 3 und 4 entlang der Avenue d'Ouchy 	Abfallkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Unterflurcontainer, Abfalltrennsystem
Grundstücksfläche	<ul style="list-style-type: none"> 12612 m² 	Investitionsvolumen	<ul style="list-style-type: none"> CHF 37,5 Mio.
Bruttogeschoßfläche und Bauvolumen	<ul style="list-style-type: none"> 9950 m² (Stockwerke 0 – 6) 34 500 m³ (Stockwerke 0 – 6) 	Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> 2010: Kauf und Gebäudeentwicklung durch Mobimo 2011 – 2013: Renovation 2013: Einweihung (im September)
Umgebaute Mietfläche	<ul style="list-style-type: none"> Mehr als 7050 m², 100 % Büronutzung (Stockwerke 0 – 6) Rund 2 150 m², 100 % Gewerbe (3. und 4. Untergeschoss) 	Jahr des Bezugs	<ul style="list-style-type: none"> 2012 : Sportgeschäft im 3. und 4. Untergeschoss 2014 : Bürostockwerke (0 – 6)
Umgebaute Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> 8 300 m² (Stockwerke 0 – 6) 	Dauer der Mietverträge	<ul style="list-style-type: none"> Langfristig, mehr als 15 Jahre mehrheitlich
Anzahl Arbeitsplätze	<ul style="list-style-type: none"> 150 Arbeitsplätze pro Stockwerk 	Zertifikate, Labels	<ul style="list-style-type: none"> Minergie 2010 (Gebäude «Horizon»)
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> Auto: 85, Parking auf Stockwerk 0 Velo: 40 		
ÖV-Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> In unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs von Lausanne (5 Gehminuten), der Busse und der Metro M2 		

Ehemaliges Postgebäude im Zentrum von Lausanne erstrahlt in neuem Glanz

Mit der Totalrenovation der oberen Stockwerke sowie der Teirlrenovation von Untergeschossen lässt Mobimo dieses symbolträchtige Gebäude aus den Sechzigerjahren im Herzen von Lausanne in neuem Glanz erstrahlen. Mobimo hat von 2011 bis 2013 die oberen Etagen (0–6) des Verwaltungsgebäudes neben dem Lausanner Hauptbahnhof total- und die Untergeschosse 3 und 4 entlang der Avenue d’Ouchy teilrenoviert. Die oberen Etagen bieten heute mehr als 7050 m² moderne Bürofläche zur Vermietung - mit Panoramablick auf Lausanne, den Lac Léman und die Alpen. Im 3. und 4. Untergeschoss eröffnete im Herbst 2012 ein grosses Sportgeschäft auf einer Fläche von 2 150 m². Dieser Abschnitt der Parzelle sowie die fünf Geschosse sind Teil des Projekts, das Mobimo zusammen mit dem Nachbarn, SBB Immobilien, in den kommenden Jahren zu einem neuen Quartier mit gemischter Nutzung entwickeln will.

Gesellschaft

Mobimo kaufte das Gebäude im Jahr 2010 und hat ca. CHF 37,5 Millionen investiert, mit dem Ziel, den ursprünglichen Geist wie auch die Architektur dieses den Lausannern bedeutsamen und gleichzeitig beeindruckenden Gebäudes zu erhalten (ehemaliges Postverteilzentrum). Dank der Erneuerung der Architektur, der Ergonomie, der Arbeitsflächen und der Fassade – ohne die Gebäudestruktur oder -form zu verändern – bietet das «Horizon» heute mehreren Hundert Beschäftigten einen Arbeitsplatz an einzigartiger Lage. Die Modularität und Flexibilität in der Raumgestaltung ermöglicht Open-Office-Räume oder Einzelbüros für bis zu drei Mieter pro Etage. Der Anspruch eines hohen Standards der Repräsentativität und Eleganz ist auch in den öffentlichen Räumen umgesetzt. Dieser entspricht den Bedürfnissen der Mieter und Nutzer, die von Beginn weg in die Projektentwicklung und –realisierung miteinbezogen wurden. Begegnungsräume stehen aussen oder innen zur Verfügung und können von den Nutzern nach Bedarf selbst gestaltet werden. Die Verbindung von Kunst und Architektur gelingt mit dem Werk «Upside Down» von Sophie Bouvier Ausländer. Dieses verleiht auf spielerische und dynamische Weise der Decke in der Eingangshalle Farbe und stärkt die Identität des Gebäudes. Die Kombination von visueller Qualität – architektonische Linie, Klarheit, Transparenz und Eleganz – und funktionaler Qualität verleiht dem stolzen Gebäude einen einzigartigen Charakter.

Umwelt

Der privilegierte Standort des «Horizon» erlaubt den im Gebäude Beschäftigten in weniger als fünf Gehminuten den Zugang zum Hauptbahnhof und damit zum nationalen, regionalen und lokalen ÖV-Netz (Zug, Bus, Metro und Velos). Bei diesem Minergie-zertifizierten Gebäude wurde zusätzlich auf einen geringen Unterhalt sowie auf die Verwendung nachhaltiger und leicht ersetzbarer Materialien geachtet. Das Gebäude wird mit Fernwärme geheizt. Das System ermöglicht die differenzierte Beheizung verschiedener Zonen, dies in Abhängigkeit der gemessenen Sonneneinstrahlung. In die bestehende Gebäudestruktur integrierte Deckenelemente dienen nicht nur der Wärme- und Kälteregulierung, sondern sorgen zudem für akustischen Komfort. Ein Biotop mit Wasserpflanzen gehört zu dieser Liegenschaft.

Wirtschaft

Der Arc Lémanique und die Stadt Lausanne weisen ein bemerkenswertes wirtschaftliches Potenzial auf und sind in voller Entwicklung. Der Ausbau des Hauptbahnhofs ist geplant (per 2025). Das «Horizon» entspricht der bedeutenden Nachfrage nach grossen Büroflächen an strategischer Toplage. Aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials dieses Standorts will Mobimo zusammen mit den SBB die im unteren Bereich ans «Horizon» angrenzende Parzelle zu einem neuen Quartier mit gemischter Nutzung entwickeln. Das Zukunftsprojekt ist ehrgeizig und zielt darauf ab, nationale und internationale Wirtschaftsakteure zu gewinnen. Aus diesem heute in sich geschlossenen Standort in Form eines Blocks soll für die Nutzer ein neues, offenes, lebendiges Quartier entstehen, das auf der Grundlage eines intelligenten Konzepts und einer durchdachten Bauweise sowie mit der attraktiven Verbindung von Lebens-, Wohn- und Arbeitsräumen auf die zeitgemässen Ansprüche der Nachhaltigkeit eingeht.

MINERGIE®

INVESTITIONEN DRITTE

Sonnentalstrasse, Dübendorf



Projektangaben		Sonnentalstrasse, Dübendorf
Projekt	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung einer Wohnüberbauung im Gebiet Hochbord, Dübendorf, für den MobiFonds Swiss Property 	
Grundstücksfläche	<ul style="list-style-type: none"> 11 300 m², davon 7 200 m² Umgebungsfläche 	
Mietfläche und Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Gesamt: 21 632 m² 1 006 m² Gewerbe, 20 573 m² Wohnen und 53 m² Lager 	
Bauvolumen	<ul style="list-style-type: none"> Gebautes Volumen oberirdisch: 84 000 m³ Gebautes Volumen unterirdisch: 35 000 m³ 	
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> 226 Wohnungen (Mietwohnungen) 10 Gewerbeeinheiten (gesamt ca. 1 000 m²) 	
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> Auto: 188 (alle unterirdisch; 0,7 Parkplätze pro Wohnung) Velo: 635 (v. a. im UG; 2,6 VP pro Wohnung und Gewerbefläche) 	
ÖV-Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> Bahnhof Stettbach ist in 3, die Glattthalbahn in 2 Gehminuten erreichbar 	
Wärmeerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> Heizung zu 100 % über Gas, Warmwasser zu 70 % über Solaranlage auf dem Dach und zu 30 % über Gas 	
Kälteerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> Im Grundausbau sind keine Kälteanlagen vorgesehen 	
Abfallkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Eine Entsorgungsstelle mit mehreren Unterflurcontainern 	
Entwicklung durch die Abteilung	<ul style="list-style-type: none"> 2012: Kauf des Grundstücks durch Mobimo 2013: Durchführung des Wettbewerbs (5 Architekturbüros) 	
Investitionen Dritte	<ul style="list-style-type: none"> 2013/14: Entwicklung des Gestaltungsplans, Bauprojekt 2014: TU-Submission, Verkauf an Mobiliar Ab 2015: Realisierung, Mobiliar 	
Jahr des Bezugs	<ul style="list-style-type: none"> Voraussichtlich ab Mitte 2017 	
Zertifikate, Labels	<ul style="list-style-type: none"> Minergie 	

Eine zeitgemässe Blockrandbebauung für Privatsphäre und attraktiven öffentlichen Raum

Mit einer Blockrandbebauung auf dem erworbenen Grundstück am westlichen Stadtrand von Dübendorf – unmittelbar an der Stadtgrenze zu Zürich – hat Mobimo ein Projekt entwickelt, das Wohnraum mit einem durchdachten Raumkonzept schafft. Die sechsgeschossige Blockrandüberbauung auf einer Gesamtfläche von 11 300 m² verfügt über einen privaten Innenhof und einen Aussenbereich mit einer Fläche von insgesamt rund 7 200 m². Die Promenadenwege und Sitzmauern im Innenhof laden zum Verweilen ein, der Baumhain in der Mitte sowie die grosszügig bepflanzten Grünflächen zu den Gebäuden hin schaffen eine stimmungsvolle, private Atmosphäre und grenzen die Baukörper voneinander ab. Die Flächen im Aussenbereich der Blockrandbebauung dienen vorwiegend als Spielwiesen und Aufenthaltsorte. Die Vorplatzausgestaltung ist zweckmässig auf die Erdgeschossnutzungen (Gewerbe) ausgerichtet. Besondere Merkmale sind die Architektur (versetzte Balkone, Fassade z. B.), die unterschiedlichen Wohnungstypen für verschiedene Nachfragersegmente (Durchmischung) und die Erfüllung des Minergie-Standards. Bereits im Studienauftragsverfahren wurde die Nachhaltigkeit mit ihren drei Dimensionen als Beurteilungsfaktor mit einbezogen.

Gesellschaft

Mit der gewählten Bautypologie werden gezielt private, halböffentliche und öffentliche Räume für eine hohe Wohn- und Lebensqualität geschaffen. Der private Innenhof, der von jedem Treppenhaus aus zugänglich ist, ist ausschliesslicher Rückzugsort für die Bewohnerinnen und Bewohner. Jede Wohnung hat sowohl einen direkten Bezug zum ruhigen Innenhof wie auch zum Aussenbereich. Die meisten Wohnungen verfügen über zwei Balkone, die auf verschiedene Himmelsrichtungen ausgerichtet sind und somit über unterschiedliche Besonnung verfügen. Der besondere Stellenwert gesellschaftlicher Aspekte zeigt sich bei diesem Bauprojekt auch in der angestrebten sozialen Durchmischung. Für unterschiedliche Nachfragersegmente – Typologie «Urban», Typologie «Common», Typologie «Individual» – gibt es entsprechend gestaltete Wohnungskonzepte. Diese unterscheiden sich in der Grösse, der Wahl der Farben oder Materialien, in den Oberflächen etc. Das öffentlich zugängliche Erdgeschoss führt entlang der Quartierhauptachse und trägt mit Raumhöhen von vier bis fünf Metern und viel Glas zur Transparenz und Belebung des Erdgeschosses bei.

Umwelt

Die Blockrandbebauung unterstützt die Vorzüge städtischen Lebens, einer Umgebung mit grosszügig angelegten Grünflächen in Verbindung mit einer erheblichen Einsparung von Ressourcen (Anfahrtswege, Heiz-, Betriebs-, Infrastruktukosten). Die Überbauung mit 226 Wohnungen und rund zehn Gewerbeeinheiten erfüllt den Minergie-Standard und entspricht damit den heutigen Anforderungen an energieeffiziente und treibhausgasreduzierende Immobilien. Hauptenergieträger für die gesamte Einheit sind Gas und die auf dem Dach installierte Solaranlage. Die hohe Bebauungsdichte (Ausnützungsziffer von ca. 2.3) steht für einen haushälterischen und gut durchdachten Umgang mit Raum und Boden. Die verputzte Kompaktfassade mit hinterlüfteten Scobalitbändern zwischen den Fenstern der äusseren Blockrandfassade besitzt die Vorteile einer erhöhten Wärmedämmung mit einem verbesserten Wetterschutz.

Wirtschaft

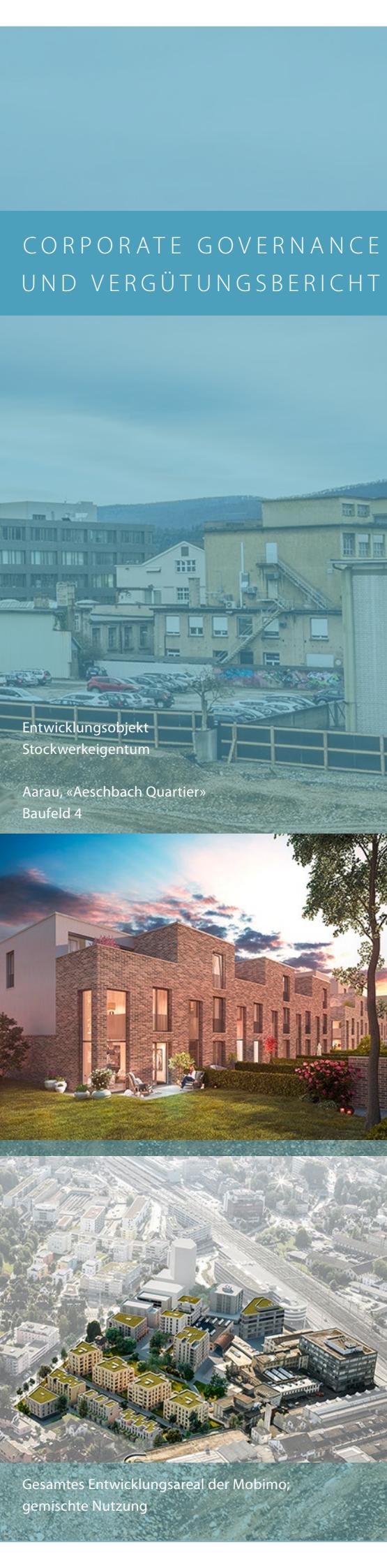
Die wachsende Stadt Dübendorf will das 36 ha grosse Quartier Hochbord, seit 1931 als Industriezone ausgeschieden, zu einem durchmischten, urbanen Quartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix, der auch Wohnnutzung beinhaltet, wandeln. Dank seiner hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Stettbach, Glattalbahn) ist dieses Quartier in idealer Weise dazu geeignet. Die geplante Minergie-zertifizierte Blockrandbebauung mit einem privaten Innenhof, hoher Aufenthaltsqualität und attraktiv gestalteten Vorzonen entlang der Hochbord- und Sonnentalstrasse trägt massgeblich zum Entwicklungsziel und zur Aufwertung des Quartiers bei. Die Handelbarkeit des Objekts ist mit dem bereits erfolgten Verkauf bestätigt.

MINERGIE®





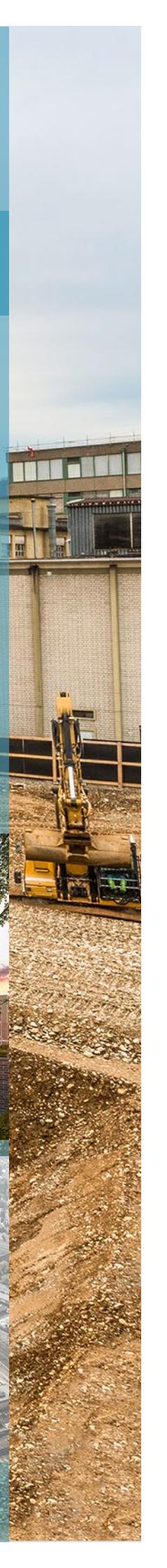
CORPORATE GOVERNANCE UND VERGÜTUNGSBERICHT



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum



Aarau, «Aeschbach Quartier»
Baufeld 4



Gesamtes Entwicklungsareal der Mobimo;
gemischte Nutzung

Der Corporate-Governance-Bericht orientiert sich an der Struktur der SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG). Mit Querverweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichts werden Wiederholungen vermieden. Die vollständigen aktuellen Statuten der Mobimo Holding AG sind auf dem Internet unter der Website www.mobimo.ch im Bereich «Corporate Governance» unter «Investor Relations» verfügbar.

1 KONZERNSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

1.1 Konzernstruktur

Die Kennzahlen zu den Mehrheitsbeteiligungen an nicht kotierten Gesellschaften sind wie folgt:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungs- quote in %
Mobimo Management AG	Küschnacht	100	100,00
Mobimo AG	Küschnacht	72 000	100,00
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,33
Petit Mont-Rond SA	Lausanne	50	75,33

Die Mobimo AG, die LO Immeubles SA, die O4Real AG und die Petit Mont-Rond SA sind Immobiliengesellschaften, die Immobilien bewirtschaften, Immobilienkäufe und -verkäufe tätigen, Neubauten für das eigene Portfolio oder Dritte erstellen, Renovationen ausführen oder ausführen lassen und sämtliche damit zusammenhängenden Aktivitäten selbstständig beurteilen. Sie legen mit Unterstützung der Mobimo Management AG die Strategien fest, bestimmen Architekten, Ingenieure und Fachplaner, erarbeiten Grundkonzepte, kontrollieren die Baustellen und die Leistungen der externen Dienstleister.

Die Mobimo Management AG erbringt allgemeine Dienstleistungen zugunsten der anderen Gruppengesellschaften.

JJM Participations SA ist eine reine Beteiligungsgesellschaft, die Aktien der LO Holding Lausanne-Ouchy SA hält.

Die Immobilien Invest Holding AG besitzt 100 % der Aktien der Gesellschaft Petit Mont-Rond SA.

Die operative Konzernstruktur gliedert sich in zwei Bereiche: in das Segment Immobilien und das Segment Entwicklung (siehe auch Anhang zur Konzernrechnung, 3. Segmentberichterstattung).

Das Segment Immobilien konzentriert sich im Rahmen der Portfoliostrategie auf das langfristige Halten und Bewirtschaften der Geschäfts- und Wohnliegenschaften im eigenen Portfolio bzw. auf die Projektierung und Realisierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für Dritte.

Die Entwicklung ist für die Projektierung und die Realisierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für das eigene Portfolio und Stockwerkeigentum für Dritte zuständig. Die Erstvermietung der fertigerstellten Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Verkauf von Stockwerkeigentum werden ebenfalls durch die Sparte Entwicklung betreut.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die folgenden Aktionäre halten per 31. Dezember 2014 einen bedeutenden Anteil der Aktien und Optionen der Mobimo Holding AG:

Pensionskasse des Kantons Zug	3,38 %
BlackRock, Inc.	3,00 %

Es sind keine Meldungen im Sinne von Art. 20 BEHG im Berichtsjahr erfolgt.

Per 31. Dezember 2014 sind von den 6 216 606 ausgegebenen Aktien rund 70% (4 367 985 Aktien) im Aktienregister eingetragen. Der Dispobestand umfasst knapp 30%. Von den eingetragenen Aktien befinden sich rund 89% in der Hand von Schweizer Anlegern, wobei 76% davon von juristischen Personen gehalten werden. Bezogen auf den gesamten eingetragenen Aktienbestand verfügen Pensionskassen und Stiftungen über einen Anteil von rund 29%.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2 KAPITALSTRUKTUR

2.1 Kapital

2014 erfolgten folgende kapitalwirksame Veränderungen:

- a) Ausschüttung von CHF 9.50 pro Aktie aus Reserven aus Kapitaleinlagen
- b) Kapitalerhöhungen durch Ausübung ausstehender Optionsrechte zu CHF 29.00 nominal pro Aktie wie folgt:
CHF 61 712 im Februar durch Ausgabe von 2 128 neuen Aktien

Kapital per 31. Dezember 2014	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	180 282	6 216 606	29.00
Genehmigtes Kapital	max. 33 093	1 141 150	29.00
Bedingtes Kapital	max. 34 081	1 175 198	29.00

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 31 der Konzernrechnung.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Das genehmigte und das bedingte Aktienkapital sind in den Artikeln 3a und 3b der Statuten geregelt.

Beim genehmigten Kapital ist der Verwaltungsrat gemäss Art. 3a der Statuten ermächtigt, innert einer Frist von längstens zwei Jahren das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 1 141 150 voll liberen Namenaktien zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Erstübernahme oder in Teilbeträgen sind gestattet. Ausgabebetrag, Art der Einlagen, Bedingungen der Bezugsrechtsausübung, Zuweisung der ausgeschlossenen Bezugsrechte und Zeitpunkt der Dividendenberechtigung werden vom Verwaltungsrat bestimmt. Über nicht ausgeübte Bezugsrechte entscheidet der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist aufgehoben; die ausgegebenen Aktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken oder als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen verwendet werden. Falls und insoweit der Verwaltungsrat in Anwendung seiner Kompetenz gemäss Art. 3b der Statuten (siehe nachfolgend) Wandelanleihen, Optionsanleihen oder ähnliche Obligationen ausgibt, ist der Verwaltungsrat in dieser Betragshöhe nicht mehr berechtigt, neues Aktienkapital durch Verwendung von genehmigtem Kapital zu schaffen (Art. 3a Abs. 4 der Statuten).

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 1 175 198 voll liberen Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht werden. Der Verwendungszweck wird wie folgt eingeschränkt: a) max. 1 602 voll liberen Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft, nahestehenden Dritten sowie Mitarbeitern von Konzerngesellschaften gewährt wurden; b) max. 32 446 voll liberen Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten im Rahmen von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten für Mitarbeiter und c) max. 1 141 150 voll liberen Namenaktien zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten eingeräumt werden. Der Erwerb der Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten und die weitere Übertragung der Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

Nach der letzten Eintragung der ausgegebenen Aktien aus bedingtem Aktienkapital ins Handelsregister vom 15. April 2014 wurden keine weiteren Namenaktien aus der Ausübung von Optionsrechten geschaffen. Per Bilanzstichtag bestehen noch 1 602 Optionen zur Schaffung von Namenaktien aus bedingtem Kapital gemäss Art. 3b lit. a der Statuten. Das bis zum 31. Dezember 2009 wirksame Optionsprogramm ist in der Erläuterung 35 der Konzernrechnung beschrieben.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital per 31.12.2010	148 804	5 131 170	29.00
Aktienkapital per 31.12.2011	178 933	6 170 098	29.00
Aktienkapital per 31.12.2012	180 058	6 208 913	29.00
Aktienkapital per 31.12.2013	180 220	6 214 478	29.00
Aktienkapital per 31.12.2014	180 282	6 216 606	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2010	34 800	1 200 000	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2011	33 978	1 171 650	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2012	33 093	1 141 150	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2013	33 093	1 141 150	29.00
Genehmigtes Kapital per 31.12.2014	33 093	1 141 150	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2010	36 558	1 260 634	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2011	36 252	1 250 056	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2012	34 304	1 182 891	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2013	34 142	1 177 326	29.00
Bedingtes Kapital per 31.12.2014	34 081	1 175 198	29.00

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 31 der Konzernrechnung.

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2014 CHF 180 281 574 und setzt sich aus 6 216 606 voll liberenierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 29.– zusammen, die alle dividendenberechtigt sind und über eine Stimme verfügen. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien. Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipations-scheine ausgegeben.

2.5 Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist in Art. 6 der Statuten geregelt. Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat aus folgenden Gründen verweigert werden:

1. 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 Bundes vom 14. Dezember 1962.
2. 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.
3. 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 zusammengenfasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber.
4. Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtanzahl der von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland 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 Falle des Erwerbs von Namenaktien in Ausübung von Bezugs-, Options- und Wandelrechten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der erwähnten Grenzwerte werden bei Neuaktionären vor Eintragung im Aktienbuch Abklärungen über deren Eigenschaft als «Schweizer» im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland 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 z.B. eine Verschärfung der Praxis der Bewilligungsbehörde, dass die Gesellschaft mit der Eintragung des ausländischen Aktionärs nicht mehr den Nachweis der schweizerischen Beherrschung erbringen kann.

Per 31. Dezember 2014 sind 8,0 % der Aktien durch Aktionäre eingetragen, die als «Ausländer» im Sinne der obigen Ausführungen qualifizieren (davon 5,3% mit Stimmrecht).

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 erlassen: Nominee-Eintragungen werden unter folgenden Bedingungen vorgenommen: a) Ohne Offenlegung von Namen, Sitz/Adresse und Aktienbestand jener Aktionäre, für deren Rechnung der Nominee die Aktien hält, wird der Nominee bis zu einer Anerkennungsquote von max. 2% der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen; b) der entsprechende Nominee darf ohne Offenlegung von Name, Sitz/Adresse und Aktienbestand max. 0,25% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals für denselben Erwerber als Aktien mit Stimmrecht eintragen lassen und c) der Nominee muss mit der Gesellschaft eine Vereinbarung abschliessen, welche die Rechte und Pflichten genau regelt. Alle Nominee-Eintragungen dürfen in der Summe 10% der im Handelsregister eingetragenen Aktien nicht übersteigen. Bei Überschreitung dieser 10%-Grenze nimmt die Gesellschaft keine

weiteren Nominee-Eintragungen mehr vor. Per Bilanzstichtag beträgt der Prozentsatz der Nominee-Eintragungen 6,2% (davon 2,5% mit Stimmrecht). Im Übrigen gelten auch die vorerwähnten Einschränkungen (5%-Klausel und maximaler Anteil an ausländischen Aktien ohne Stimmrechtsbeschränkungen). Im Berichtsjahr wurden keine Eintragungen verweigert. Die Statuten enthalten keine Bestimmungen betreffend Aufhebung von statutarischen Privilegien (es wurden auch keine gewährt) und Aufhebung von Beschränkungen der Übertragbarkeit. Infolgedessen kommen die Bestimmungen des OR zum Tragen.

2.7 Wandelanleihe und Optionen

Wandelanleihe

Mobimo hat per 31. Dezember 2014 keine Wandelanleihe ausstehend. Zum Ende der Laufzeit am 30. Juni 2014 wurde die Wandelanleihe im Umfang des noch ausstehenden Betrags von CHF 169 Mio. zurückbezahlt.

Optionen

An Optionen auf Mobimo-Aktien sind per 31. Dezember 2014 nur die den Mitgliedern des Verwaltungsrats, nahestehenden Dritten und der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG zugeteilten insgesamt 1 602 Optionen ausstehend. Mit diesen Optionen kann dieselbe Anzahl voll liberenierter Namenaktien bezogen werden. Die Einzelheiten zu diesen Optionen werden in der Erläuterung 35 der Konzernrechnung beschrieben.

3 VERWALTUNGSRAT

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Georges Theiler, Präsident

Mitglied des Immobilien-Ausschusses

Dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer,
Nationalität CH, Wohnort Luzern

Georges Theiler wurde am 20. Mai 1949 in Luzern geboren. Er schloss das Gymnasium in Luzern ab und studierte bis 1976 an der ETH Zürich. Nach einer zweijährigen Beratungstätigkeit im Bereich Spitalplanung führte er als Präsident der Geschäftsleitung und Mitglied des Verwaltungsrats die Bau- und Generalunternehmung Theiler+Kalbermatter T+K Bau AG in Luzern mit 250 Mitarbeitenden. Diese Unternehmung war in den Bereichen Hochbau, Tunnelbau, Generalunternehmung, Immobilienentwicklung und -verwaltung tätig. 1997 wurde die Gesellschaft an die Batigroup AG verkauft.

Seit 1997 ist Georges Theiler Inhaber der GT-Consulting, Luzern, die sich auf Beratungs- und Verwaltungsratsmandate spezialisiert hat. Von 1995 bis 2011 hat er die FDP im Nationalrat vertreten. Im Jahr 2011 wurde er als Vertreter des Kantons Luzern in den Ständerat gewählt. Seit 2000 ist Georges Theiler Mitglied des Verwaltungsrats und seit September 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG.

Paul Rambert, Vizepräsident

Vorsitzender des Immobilien-Ausschusses

Dipl. Architekt ETH, Nationalität CH,
Wohnort Lausanne

Paul Rambert wurde am 5. Januar 1945 in Zürich geboren. Er studierte Architektur an der ETH, absolvierte ein Zusatzjahr an der Harvard University und war über viele Jahre in unterschiedlichen leitenden Positionen bei Suter + Suter in Basel tätig. Von 1993 bis 1997 nahm er Einsitz in die Geschäftsleitung der Zschokke AG. Von 1998 bis 2009 leitete Paul Rambert die LO Holding Lausanne-Ouchy SA in Lausanne.

Heute ist Paul Rambert als Immobilienberater in seiner Gesellschaft Immopoly Sàrl in Lausanne tätig. Weiter hält er verschiedene Verwaltungsratsmandate, u.a. als Präsident bei der Parking du Centre SA, Lausanne und Flonplex SA, Lausanne und als Mitglied der Securitas AG, Bern. Zudem ist er Mitglied des Stiftungsrats der Fondation Métropol, Lausanne und war bis 2014 Mitglied des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA. Seit dem 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

rats der Mobimo Holding AG. Paul Rambert wird an der Generalversammlung 2015 aufgrund einer internen Alterslimite aus seinem Amt ausscheiden.

Daniel Causaz

Mitglied des Audit & Risk Committee

Ingenieur, Master of Business Administration,
Nationalität CH, Wohnort Pully VD

Daniel Causaz wurde am 28. Mai 1957 in Aarau geboren. Er studierte Ingenieurwesen an der EPFL und absolvierte ein MBA-Programm an der HEC in Lausanne. Von 1983 bis 1985 war er als Ingenieur für Felix Constructions SA, Bussigny, tätig und darauftreffend bis 1989 bei Bonnard & Gardel Ingénieurs Conseils Lausanne SA. 1990 wechselte er zur BCV, Lausanne und wurde 1997 zum Generaldirektor ernannt. Seit 2003 war Daniel Causaz selbstständiger Berater mit unterschiedlichen Mandaten in der Westschweiz. Er ist Delegierter der Agrifert SA, einer internationalen Rohstoffhandelsfirma mit Sitz in Pully.

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

Brian Fischer

Mitglied des Immobilien-Ausschusses

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte,
Nationalität CH, Wohnort Langnau a. A. ZH

Brian Fischer wurde am 27. Januar 1971 in Melbourne (Australien) geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums in Davos im Jahre 1990 studierte er bis 1996 an der Universität Bern. Von 1997 bis Ende 2000 war er als Steuer- und Rechtsberater bei der PricewaterhouseCoopers AG tätig.

Seit Anfang 2001 ist er im Bereich Investment Banking der Bank Vontobel AG, Zürich tätig und leitet dort die Sparte zur Betreuung von externen Vermögensverwaltern. Er ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats und als bankunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten.

Bernard Guillelmon

Vorsitzender des Nomination & Compensation Committee

Ingenieur, Master in Energie, Master of Business Administration, Nationalitäten CH und F, Wohnort Bern

Bernard Guillelmon wurde am 5. November 1966 in Zürich geboren. Im Anschluss an seine schulische

Ausbildung studierte er an der ETH in Lausanne Ingenieurwesen mit der Fachrichtung Mikrotechnik und absolvierte anschliessend einen Masterstudiengang in Energie. Zusätzlich durchlief er mit Auszeichnung ein MBA-Programm an der INSEAD in Fontainebleau. Von 1990 bis 1998 war Bernard Guillelmon als Ingenieur und Abteilungsleiter für die BKW AG, Bern tätig und leitete dort mehrere anspruchsvolle Reorganisationsprojekte.

Nach kurzer selbständiger Beratungstätigkeit wechselte er Anfang 2001 als Leiter Energie zu den SBB. Weitere leitende Positionen bei den SBB, Bern schlossen sich an, zuletzt als stv. Leiter Infrastruktur und Leiter Betriebsführung. Seit 1. Juli 2008 ist Bernard Guillelmon CEO der BLS AG, Bern. Er ist außerdem Vorstands- und Ausschussmitglied des Verbands öffentlicher Verkehr (VöV) in Bern sowie Vorsitzender der Finanzkommission des VöV und Mitglied des Steuerungsausschusses Direkter Verkehr (StAD).

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

Wilhelm Hansen

Mitglied des Audit & Risk Committee

Mitglied des Nomination & Compensation Committee

lic. rer. pol., Unternehmensberater, Nationalität CH, Wohnort Basel

Wilhelm Hansen wurde am 30. August 1953 in Mönchengladbach (Deutschland) geboren. Nach der Matura studierte er Wirtschaft an der HSG St. Gallen und der Universität Basel und schloss mit dem Lizentiat rer. pol. ab.

Nach 25-jähriger Tätigkeit im Bereich von Kapitalanlagen (bei der damaligen SBG als Anlageberater, als Leiter der Wertschriftenabteilung der Basler Versicherungen und als Teilhaber der Privatbank Baumann & Cie., Basel) spezialisierte er sich 2002 als selbständiger Unternehmensberater in den Bereichen Organisations- und Strategieentwicklung sowie Corporate Governance. Daneben übt er verschiedene Mandate aus. So ist er heute u. a. Mitglied des Bankrats der Basellandschaftlichen Kantonalbank, Liestal, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Scobag Privatbank AG, Basel und Mitglied des Verwaltungsrats des Kantonsspitals Baselland, Liestal. Er ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Peter Schaub

Vorsitzender des Audit & Risk Committee Mitglied des Nomination & Compensation Committee

Rechtsanwalt, Nationalität CH, Wohnort Uster ZH

Peter Schaub wurde am 4. Dezember 1960 in Zürich geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums in Zürich studierte er Jurisprudenz an der Universität Zürich und schloss das Studium 1987 mit dem Lizenziat ab. 1987/88 war er als juristischer Mitarbeiter in der Anwaltskanzlei Schellenberg Wittmer in Zürich tätig und im Jahr 1990 erwarb er das Anwaltspatent des Kantons Zürich. Zwischen 1990 und 1993 war Peter Schaub als Steuerkommissär für den Kanton Zürich tätig und seit 1994 ist er Partner der Steuer- und Anwaltspraxis Weber Schaub & Partner in Zürich.

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

Kandidaten, die an der Generalversammlung 2015 zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen werden

Neben den bisherigen Verwaltungsräten wird neu Peter Barandun, Executive Master of Business Administration, CEO und Verwaltungsratspräsident der Electrolux AG, Verwaltungsrat der AFG Arbonia-Forster-Holding AG und Mitglied des Präsidiums von Swiss-Ski, an der Generalversammlung vom 26. März 2015 anstelle von Paul Rambert zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

Ausgeschiedene Mitglieder

Urs Ledermann ist im Geschäftsjahr 2014 aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden.

Ehrenpräsidenten

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

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

In Anerkennung der Leistungen und Verdienste für die jeweiligen Unternehmen wurden sie beide 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.

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

- ohne Zustimmung des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine Verwaltungsratsmandate bei anderen Immobiliengesellschaften einzugehen;
- die Gesellschaft über allfällige Angebote zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften zu orientieren und der Gesellschaft ein Vorrecht einzuräumen, soweit entsprechende Angebote nicht vertraulich sind;
- auf zusätzliche Vergütungen wie Vermittlungsprovisionen zu verzichten.

Neben den unter Ziff. 3.1 aufgeführten Tätigkeiten üben die Mitglieder des Verwaltungsrats folgende bedeutende Tätigkeiten aus:

Georges Theiler war bis zur Generalversammlung im März 2014 Mitglied des Verwaltungsrats der Schindler Aufzüge (Schweiz) AG, Ebikon.

Paul Rambert ist als Immobilienberater in seiner Gesellschaft Immopoly Sàrl mit Sitz in Lausanne und war bis Januar 2014 als Mitglied des Verwaltungsrats der Solvalor Fund Management SA, Lausanne tätig.

Daniel Causaz ist Mitglied des Verwaltungsrats bei der Cedar SA in Fleurier, der Zimal SA in Sion, der Cormela SA in Meyrin sowie der C.I.E.L. société coopérative in Lausanne, der EP Electricité SA in Genf und der Plexus Cotton Ltd. (UK).

Bernard Guillelmon ist als Präsident des Verwaltungsrats bei der BLS Cargo AG, Bern und als Verwaltungsrat der RAlpin AG, Olten tätig. Er ist ebenfalls Mitglied des Aufsichtsrats der Ermewa Holding, Paris.

Peter Schaub ist Präsident des Verwaltungsrats bei der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen und Vizepräsident bei der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG, Uetikon am See. Diese Gesellschaften halten beide Betriebs- und Entwicklungsliegenschaften sowie Anlageliegenschaften. Weiter ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Zumikon und Präsident des Stiftungsrats der Schweizerischen Stiftung für Taubblinde in Langnau am Albis.

Neben den vorgängig 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 des öffentlichen Rechts aus und amten auch nicht in weiteren dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen.

3.3 Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegÜV

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen je folgende weiteren 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, welche die Bedingungen für eine Publikumsgesellschaft gemäss Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR erfüllen, sowie zusätzlich
- maximal fünfzehn Mandate von Gesellschaften, die nicht als Publikumsgesellschaft im Sinne von Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR gelten.

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

3.4 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 Amtszeit der Mitglieder endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind nach Ablauf der Amtszeit sofort wieder wählbar.

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

Gegenwärtig umfasst der Verwaltungsrat sieben Mitglieder.

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln gewählt. Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrats. Die Amtsduer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht mehr vollständig besetzt bzw. unterschreitet er die Mindestanzahl von drei Mitgliedern, ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsduer die fehlenden Mitglieder. Der Vergütungsausschuss umfasst gegenwärtig drei Mitglieder.

Die Generalversammlung wählt den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche und juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsduer 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.

3.5 Interne Organisation

Die Generalversammlung bestätigte 2014 Georges Theiler als Präsidenten des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat bestimmte Paul Rambert zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

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

2014 wurden insgesamt fünf ordentliche Sitzungen und eine Sitzung als Telefonkonferenz abgehalten. Die ordentlichen Sitzungen dauerten jeweils einen Tag. Der Verwaltungsrat war mit zwei Ausnahmen jeweils vollzählig anwesend. Ergänzend dazu fanden ein Innovationstag, eine Strategietagung und ein Projekt-Besichtigungstag statt.

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

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

Der Zweck, die Aufgaben und Pflichten sowie Kompetenzen der Ausschüsse sind jeweils in einem Reglement als Zusatz zum Organisationsreglement festgehalten.

Der Immobilien-Ausschuss bezweckt die erfolgreiche Umsetzung der von ihm jährlich zu beschließenden strategischen Investitions- und Devestitionsziele. Die Kompetenzen von Verwaltungsrat, Immobilien-Ausschuss und Geschäftsleitung für den Einkauf und Verkauf sind im Organisationsreglement der Mobimo Holding AG festgelegt und nachfolgend zusammengefasst. Der Immobilien-Ausschuss setzt sich zum Ziel, ein möglichst breites Immobilien-Know-how in den Verwaltungsrat einzubringen durch:

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

Der Immobilien-Ausschuss erfüllt drei Funktionen, nämlich:

- den Entscheid über Immobilieneinkäufe und Devestitionen bei Liegenschaftstransaktionen zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio.;
- die Antragstellung an den Verwaltungsrat für Liegenschaftstransaktionen, die über CHF 30 Mio. betragen und somit in dessen Kompetenzen liegen;
- die Aufsicht im Anlage- und Entwicklungsgeschäft und die periodisch durchzuführenden externen Liegenschaftenschätzungen.

Die dem Verwaltungsrat gemäss Organisationsreglement und Gesetz zugewiesenen Pflichten und Kompetenzen verbleiben dem Verwaltungsrat als Gesamtremium.

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

Die vier Tätigkeitsbereiche des Audit & Risk Committee sind die Aufsicht über:

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

Das Nomination & Compensation Committee (Vergütungsausschuss)

Das Nomination & Compensation Committee ist ein vorbereitender Ausschuss für den Verwaltungsrat und hat – soweit in den Statuten oder in einem Reglement nicht explizit anders geregelt – keine Entscheidungskompetenz. Er hat in Bezug auf die Vergütungen folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

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

Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben im Bereich Vergütung, Personalwesen und damit zusammenhängende Bereiche zuweisen. Der Verwaltungsrat regelt die Organisation, Arbeitsweise und Berichterstattung des Vergütungsausschusses in einem Reglement, wobei der Präsident des Vergütungsausschusses vom Verwaltungsrat vorgeschlagen wird.

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

3.6 Kompetenzregelung

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

- Festlegung der Konzernpolitik sowie der Geschäftspolitik der Konzerngesellschaften (wie Festlegung der Leitlinien für die strategische Ausrichtung des Konzerns und der Konzerngesellschaften/Portfolioansatz);
- Festlegung und Kontrolle der Finanz- und Investitionsbudgets der Konzerngesellschaften;
- Grundsatzentscheide betreffend Wahl und Abberufungsanträge von Verwaltungsratsmitgliedern und Revisionsstellen der Konzerngesellschaften sowie des Liegenschaftenschätzers;
- Beschlüsse über die Gründung sowie den Erwerb und die Veräußerung von Konzern- oder Beteiligungsgesellschaften;
- Initiierung von Geschäftsbeziehungen der Mobimo-Gruppe zu wichtigen Drittparteien;
- Kontrolle der mit der Börsenkotierung durchzuführenden Massnahmen;
- Festlegung der Corporate Identity;
- Festlegung der Grundsätze im Rechnungsweisen inkl. Konsolidierung aller Jahresrechnungen;
- Genehmigung von Beteiligungs- und Optionsplänen.

Die Geschäftsleitung führt die Konzerngesellschaften als VR und/oder Geschäftsleitungsmitglieder in Nachachtung der Kompetenzregelung und der lokalen Organisationsreglemente.

Das Entscheidungsrecht betreffend Liegenschaftentransaktionen mit einer Gesamtsumme von über CHF 30 Mio. übt der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG aus, solche zwischen CHF 10 Mio. und 30 Mio. der Immobilien-Ausschuss. Operative Entscheidungen betreffend Liegenschaftentransaktionen bis zu einem Investitionsvolumen von CHF 10 Mio. sind an die Geschäftsleitung delegiert.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident hält regelmässig Koordinations- und Informationssitzungen mit dem CEO ab.

Der Immobilien-Ausschuss tagte im Geschäftsjahr an sieben Sitzungen. Der Vorsitzende des Immobilien-Ausschusses kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Der CEO nimmt üblicherweise an den Sitzungen teil. Über jede Sitzung ist ein Protokoll zu erstellen, das dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird. Der Verwaltungsrat wird zudem mit einem monatlichen Reporting über die aktuelle Entwicklung des Geschäftsverlaufs orientiert.

Das Nomination & Compensation Committee (NCC) führte 2014 sechs Sitzungen durch. Der Vorsitzende des NCC kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Der CEO nimmt üblicherweise an den Sitzungen teil. Über jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, das dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Das Audit & Risk Committee (AC) traf sich in diesem Geschäftsjahr viermal. An seinen Sitzungen behandelt das Audit & Risk Committee u.a. die Jahres- und Halbjahresabschlüsse, Berichte der externen Revisoren und der externen Schätzer, wesentliche rechnungslegungstechnische, rechtliche, steuerliche und regulatorische Angelegenheiten sowie weitere erforderliche Berichte und das Risikomanagement/IKS.

Die Erfordernisse des Risikomanagements erfüllt der Verwaltungsrat mit dem AC. Die Hauptaufgabe des AC ist es, den Verwaltungsrat durch Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen zu unterstützen. Einmal jährlich erstellt das AC zusammen mit dem Management ein Risikoinventar, das die wesentlichen Risiken nach Risikobereichen enthält. Pro Risiko werden Risk Owner, Auswirkungen und umgesetzte Massnahmen analysiert und nach den Kriterien Wahrscheinlichkeit, finanzielle Auswirkungen und Imageschaden bewertet. Sofern nötig, werden weitere Massnahmen definiert, um das beurteilte Risiko weiter zu bewirtschaften.

Der Vorsitzende des AC kann jederzeit zusätzliche Sitzungen einberufen. Das AC kann je nach Bedarf Mitglieder der Geschäftsleitung, andere Mitarbeitende, externe Berater oder Revisoren an seine Sitzungen einladen oder sie auffordern, sich mit Mitgliedern oder Beratern des AC zu treffen. Der CFO nimmt üblicherweise an den Sitzungen teil. Über jede Sitzung wird ein Protokoll erstellt, das dem Gesamtverwaltungsrat zugestellt wird.

Der Gesamtverwaltungsrat wird mit einem monatlichen Reporting über die aktuelle Entwicklung des Geschäftsverlaufs und vierteljährlich mittels Management Report umfassend über die Bereiche Finanzlage/Budgeterreichung, Risikoreport, Fortschrittsreport und geplante Aktivitäten der operativen und administrativen Bereiche sowie Personal-report orientiert. Die Informationen betreffen einerseits die Entwicklungen und Ereignisse seit dem letzten Management Report und andererseits erwartete Entwicklungen und geplante Aktivitäten. Die Geschäftsleitung ist während der Verwaltungsratssitzungen anwesend und erstattet zu traktandierten Themen Bericht bzw. steht für generelle Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Aufgrund der Grösse der Gesellschaft ist eine formelle interne Revision nicht zweckmässig. Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch den Bereich Finanzen wahrgenommen.

Die Umsetzung von Entwicklungen im regulatorischen Umfeld und der Rechnungslegung wird frühzeitig mit der externen Revision erarbeitet. Die externe Revision und der Liegenschaftenschätzer werden auch sonst regelmässig beigezogen, um grössere Transaktionen zu beurteilen.

4 GESCHÄFTSLEITUNG

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Dr. Christoph Caviezel

CEO, Dr. iur., Rechtsanwalt, Nationalität CH, Wohnort Horgen ZH

Christoph Caviezel, von Laax GR, wurde am 19. August 1957 geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums in Chur erwarb er 1980 das Lizenziat der Rechte in Freiburg.

Anschliessend folgte das Rechtsanwaltspatent des Kantons Graubünden und 1988 die Promotion zum Dr. iur. Nach einigen Jahren der Tätigkeit als Rechtsanwalt übernahm er 1986 die Leitung der Immobilienabteilung der SBB in Luzern. 1995 wechselte er zur börsenkotierten Intershop Holding AG, Zürich

und wurde 1999 Mitglied der Geschäftsleitung, zuständig für die Immobilien Schweiz. Ab 2001 führte er die Intershop als CEO und war seit 2003 auch Mitglied des Verwaltungsrats.

Seit 1. Oktober 2008 ist Christoph Caviezel CEO der Mobimo-Gruppe und leitet direkt die Abteilung Einkauf und Devestition.

Zudem ist er Verwaltungsrat folgender Gesellschaften der Mobimo-Gruppe: Seit dem 25. März 2009 ist er Präsident des Verwaltungsrats der Mobimo AG und der Mobimo Management AG. Seit dem 17. Dezember 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, der LO Immeubles SA und Präsident des Verwaltungsrats der JJM Participations SA. Weiter ist er seit dem 4. Mai 2010 Mitglied (seit 2014 Präsident) des Verwaltungsrats der O4Real SA, seit dem 24. August 2012 Präsident des Verwaltungsrats der Immobilien Invest Holding AG und seit dem 29. August 2012 der Petit Mont-Riond SA. Seit dem 3. Oktober 2013 ist er Präsident des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA und der LO Immbeuble SA.

Er ist Mitglied des Investment Committee der Anlagenstiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA), Zürich. Ende 2014 hat die Bündner Regierung Christoph Caviezel als neuen Bankrat der Graubündner Kantonalbank per 1. April 2015 gewählt.

Manuel Itten

CFO, Betriebsökonom FH, Nationalität CH,
Wohnort Freienbach SZ

Manuel Itten wurde am 3. Oktober 1965 in Zürich geboren. Anschliessend an eine kaufmännische und gestalterische Grundausbildung und nach mehrjähriger beruflicher Praxis in verschiedenen leitenden Funktionen, absolvierte er ein betriebswirtschaftliches Studium zum Betriebsökonom HWV an einer Fachhochschule. Nach der beruflichen Tätigkeit im Bereich der Wirtschaftsprüfung und -beratung war er mehrere Jahre verantwortlich für den Bereich Controlling bei der Livot AG, Zürich.

Manuel Itten ist seit 2004 für Mobimo tätig: bis Februar 2009 als Verantwortlicher für das Controlling und seit März 2009 als CFO. Seit dem 25. März 2009 ist er zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo AG und der Mobimo Management AG. Weiter ist er seit dem 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA, der LO Immeubles SA, der JJM Participations SA und seit dem 4. Mai 2010 der O4Real SA. Seit dem 2. März 2010 ist er zudem Mitglied des Verwaltungsrats der Parking du Centre SA, seit dem 17. März 2010 der Flonplex SA und seit dem 27. März 2014 Verwaltungsratsmitglied der FM Service & Dienstleistungs AG.

Andreas Häggerli

Leiter Entwicklung, dipl. Architekt HTL, Nationalität CH, Wohnort Scheuren BE

Andreas Häggerli wurde am 22. Juni 1957 in Brüttelen BE geboren. Nach der Ausbildung als dipl. Arch. HTL durchlief er während zwölf Jahren verschiedene Positionen im Architekturbereich (Entwicklung/Projektmanagement/Vermarktung/Leitung eines Architekturbüros). Bei der Göhner Merkur AG, Zürich arbeitete er als Leiter des Immobilienhandelsbereichs, war verantwortlich für Immobilien-Devestitionen sowie die Führung und Restrukturierung eines Teilbereichs der Generalunternehmung. Bei der Livot AG, Zürich führte er als Mitglied der Geschäftsleitung den Bereich Immobilien Consulting Schweiz (Entwicklung/Immobilienhandel/Bautreuhand/Erstvermietung).

Zuletzt entwickelte, realisierte und leitete er das D4 Business Center Luzern in Root, ein Engagement des Suva Asset Management.

Seit 1. Oktober 2008 leitet er das Segment Entwicklung und ist damit für den gesamten Bereich Immobilienentwicklung, Realisierung und Verkauf von Immobilien verantwortlich.

Thomas Stauber

Leiter Immobilien, dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Nationalität CH, Wohnort Meilen ZH

Thomas Stauber wurde am 30. Oktober 1964 in Zürich geboren. Nach dem Abschluss des Gymnasiums in Zürich erwarb er 1989 das Diplom zum Bauingenieur an der ETH Zürich. Nachfolgend absolvierte er ein Nachdiplomstudium in Betriebs- und Produktionswissenschaften am BWI der ETH Zürich und nahm 2002 an den Schweizer Kursen für Unternehmensführung (SKU) teil.

Nach einigen Jahren als projektleitender Bauingenieur übernahm Thomas Stauber bei der Sony Berlin GmbH, Berlin für fünf Jahre die bauherrenseitige Verantwortung für die technische Planung und Realisierung des Sony Centers am Potsdamer Platz in Berlin.

Im Jahr 2000 kehrte er in die Schweiz zurück als Leiter Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Generalplanerfirma tk3 AG, Basel und nahm anschliessend als Geschäftsführer bei der Generalunternehmung Bauengineering AG Zürich verschiedene Aufbau- und Führungsaufgaben wahr.

Im Jahr 2004 wechselte er zu der börsennotierten Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, wo er zuletzt als Mitglied der Geschäftsleitung für die Sparte Akquisition und Projektentwicklung verantwortlich war.

Thomas Stauber ist seit November 2011 für Mobimo tätig und baute den Geschäftsbereich «Investitionen Dritte» (damals Bestandteil der Sparte Entwicklung, heute Bestandteil Segment Immobilien) für Mobimo auf. Seit 1. Juli 2014 leitet er das per dann neu formierte Segment Immobilien. Er ist für die strategische Entwicklung der Mobimo Anlageliegenschaften sowie deren Bewirtschaftung und Vermarktung bzw. für die Entwicklung, Realisierung und den Verkauf von Anlageimmobilien an Drittinvestoren verantwortlich.

Seit dem 30. Juli 2014 ist Thomas Stauber Mitglied des Verwaltungsrats der FM Service & Dienstleistungs AG.

Ausgeschiedene Mitglieder

Peter Grossenbacher, ehemals Leiter der Sparte Portfolio Management, ist im Geschäftsjahr 2014 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

4.2 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.

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

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen je folgende weiteren 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 ein Mandat von (in- oder ausländischen) Gesellschaften, welche die Bedingungen für eine Publikumsgesellschaften gemäss Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR erfüllen, sowie zusätzlich
- maximal fünf Mandate von Gesellschaften, die icht als Publikumsgesellschaft 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.

Die Annahme solcher Mandate bzw. Anstellungen bedarf jedoch in jedem Fall der vorherigen Zustimmung des Verwaltungsrats.

4.4 Managementverträge

Es existieren keine Managementverträge mit Dritt-
parteien. Zwischen den Gruppengesellschaften
einerseits und der Mobimo Management AG ande-
rerseits gibt es Dienstleistungsvereinbarungen.

5 VERGÜTUNG UND BETEILIGUNGEN

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des
Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der
Mobimo sind im separaten Vergütungsbericht auf-
geführt.

6 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -ver- tretung (Art. 6, 12 und 15 der Statuten)

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

Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zur
Übertragung von Namenaktien verweigern, soweit
und solange die Anerkennung eines Erwerbers als
Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur
Verfügung stehenden Informationen daran hin-
dern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten
Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen
(insbesondere BewG). Der Verwaltungsrat hat
im Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch
abgelehnt, soweit die Aktionäre die zur Eintragung
erforderlichen Informationen (siehe vorne) geliefert
haben. Gemäss Art. 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 Gene-
ralversammlung vertreten lassen. Der Verwaltungs-
rat regelt das Verfahren und die Bedingungen für
das Erteilen der Vollmachten und Weisungen an
den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Allge-
meine Weisungen eines Aktionärs sind sowohl
bezüglich den in der Einladung zur Generalver-
sammlung gestellten Anträgen zu Verhandlungs-
gegenständen als auch bezüglich nicht angekün-
digten oder neuen Anträgen zulässig, insbesondere
gilt die allgemeine Weisung, hinsichtlich in der Ein-
ladung bekanntgegebener oder noch nicht
bekanntgegebener Anträge jeweils im Sinne des
Verwaltungsrats zu stimmen, als gültige Weisung
zur Stimmrechtsausübung. Die Aktionäre haben
die Möglichkeit, über die online Aktionärsplattform

«Sherpany» elektronisch Unterlagen zur General-
versammlung zu beziehen oder Vollmachten und
Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsver-
treter zu erteilen.

6.2 Statutarische Quoren (Art.13 und 14 der Statuten)

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

6.3 Einberufung der Generalversammlung (Art. 9 und 10 der Statuten)

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

Die ordentliche Generalversammlung wird durch
den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revi-
sionsstelle, einberufen und einmal jährlich, inner-
halb von sechs Monaten nach Abschluss des
Geschäftsjahres, abgehalten. Der Verwaltungsrat
kann jederzeit eine ausserordentliche Generalver-
sammlung einberufen. Ausserordentliche Generalver-
sammlungen sind durch den Verwaltungsrat
aufgrund eines Generalversammlungsbeschlusses
einzuberufen, auf Begehrungen der Revisionsstelle oder
wenn einer oder mehrere Aktionäre, die zusammen
mindestens den zehnten Teil des Aktienkapitals ver-
treten, dies schriftlich und unter Angabe der
Geschäfte für die Tagesordnung verlangen.

Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidato-
ren zu. Die Einladungen zur Generalversammlung
erfolgen mindestens 20 Tage vor dem Ver-
sammlungstag durch einmalige Publikation im
Schweizerischen Handelsblatt. Überdies wer-
den unter Beachtung derselben Frist an die im Aktien-
buch eingetragenen Aktionäre persönliche Ein-
ladungen verschickt. In der Einladung sind alle
Verhandlungsgegenstände und die Anträge des
Verwaltungsrats und allfälliger Aktionäre, welche
die Durchführung der Generalversammlung ver-
langt haben, anzugeben.

Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalver-
sammlung sind der Geschäftsbericht und der
Revisionsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Ein-
sicht 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.

6.4 Traktandierung (Art. 9 der Statuten)

Für das in Art. 10 der Statuten erwähnte Traktandie-
rungsrecht der Aktionäre gelten die gesetzlichen
Bestimmungen (Art. 699 OR). Aktionäre, welche
zusammen mindestens 5 % des Aktienkapitals der
Gesellschaft vertreten, können vom Verwaltungsrat
die Einberufung einer Generalversammlung ver-
langen. Aktionäre, welche zusammen Aktien mit
einem Nominalwert von mindestens CHF 1 Mio.
vertreten, können die Traktandierung eines Ver-
handlungsgegenstands verlangen.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch (Art. 6 der Statuten)

Gemäss Art. 6 der Statuten wird als Aktionär oder
Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch einge-
tragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über
die formrichtige Übertragung voraus und bedarf
der Genehmigung des Verwaltungsrats. Der Ver-
waltungsrat hat diese Kompetenz in einem Regle-
ment über die Führung des Aktienbuches und die
Anerkennung und Eintragung von Aktionären der
Mobimo Holding AG an das Audit & Risk Commit-
tee übertragen. Das Audit & Risk Committee hat
nachfolgend alle Entscheidungen, die keine Aus-
wirkungen auf eine börsenrechtliche Melde-
schwelle haben oder Mitglieder des Verwaltungs-
rats oder der Geschäftsleitung betreffen, an den
CFO delegiert. Längstens 20 Tage vor und bis zum
Tage nach der Generalversammlung werden keine
Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Vor
der ordentlichen Generalversammlung vom
26. März 2015 bleibt das Aktienregister ab dem
17. März 2015 für Eintragungen geschlossen. Die
Generalversammlung 2015 findet am 26. März 2015
in Lausanne statt.

6.6 Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat entschieden, den Aktionä-
ren jährlich den Vergütungsbericht zur Konsultati-
vabstimmung vorzulegen, unabhängig davon, ob
wesentlichen Änderungen zum Vorjahr eingetre-
ten sind.

6.7 Beiträge an soziale und politische Einrichtungen

Die Generalversammlung 2014 hat im Rahmen der
konsultativen Abstimmung die Beiträge an soziale
und politische Einrichtungen aus dem Jahr 2013
gutgeheissen und ein Budget von maximal
CHF 100 000.– für das Jahr 2014 an soziale und poli-
tische Einrichtungen genehmigt.

7 KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

7.1 Angebotspflicht

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 unterbreiten für alle kotierten Aktien der Gesellschaft (Art. 32 BEHG).

Aus Gründen des BewG hat die Gesellschaft gegenüber den Bewilligungsbehörden auf die Aufnahme einer statutarisch zulässigen «Opting out»- oder «Opting up»-Klausel verzichtet. Es gilt somit die gesetzliche Regelung nach Art. 32 BEHG bezüglich der Pflicht zur Unterbreitung eines Angebots.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

8 REVISIONSSTELLE

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle und Konzernprüferin der Mobimo Holding AG ist seit der Gründung im Dezember 1999 KPMG AG, Luzern. Die Revisionsstelle und der Konzernprüfer werden jährlich von der Generalversammlung gewählt.

8.2 Revisionshonorar

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Zwischenberichterstattung und Jahresrechnung 2014 wurde eine Gesamtentschädigung von CHF 0,3 Mio. an KPMG bezahlt.

8.3 Zusätzliche Honorare

Für Beratungsdienstleistungen (v.a. Steuerberatung) wurden KPMG CHF 0,1 Mio. bezahlt. Für den Liegenschaftenschätzer Wüest & Partner, Zürich, fielen im Berichtsjahr Honorare von insgesamt CHF 0,4 Mio. an.

8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

- Das Audit & Risk Committee (AC) überprüft den jährlichen Revisionsplan und -umfang und beurteilt die Leistung, die Honorierung sowie die Unabhängigkeit der externen Revisoren und gibt dem VR eine Empfehlung ab.
- Das AC beurteilt die Einstufung der Risiken von Falschdarstellungen in der Jahresrechnung durch die Geschäftsleitung und die externen Revisoren und beurteilt und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.
- Das AC diskutiert mit der Geschäftsleitung und den externen Revisoren den revidierten Jahresabschluss sowie den Zwischenabschluss und nimmt eine kritische Analyse insbesondere im Hinblick auf besondere Vorfälle vor. Das AC entscheidet, ob der Einzel- und Konzernabschluss dem VR zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden kann, bevor der VR diesen genehmigt und publiziert.
- Das AC diskutiert mit den externen Revisoren wesentliche im Rahmen der Revision aufgetauchte Probleme sowie den Inhalt des umfassenden Berichts oder andere bedeutende Berichte über das IKS, die von den externen Revisoren verfasst oder deren Verfassung von ihnen vorgeschlagen werden, sowie die Antworten der Geschäftsleitung auf solche Berichte, unterbreitet dem VR gegebenenfalls Vorschläge für zweckmässige Lösungen und überwacht die Umsetzung von Gegenmassnahmen.
- Das AC diskutiert mit der Geschäftsleitung und den externen Revisoren deren Einschätzung der allgemeinen Qualität der Rechnungslegungspolitik der Mobimo, die in der Finanzberichterstattung zur Anwendung kommt, nimmt eine kritische Analyse vor und berichtet an den VR.

Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrats an den diese Themenkreise behandelnden AC- oder Verwaltungsratssitzungen persönlich oder telefonisch teil.

9 INFORMATIONS POLITIK

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 12. Februar 2015 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2014 statt.

Die finanzielle Berichterstattung 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. 72 des Kotierungsreglements.

Weitere Informationen über die Gesellschaft befinden sich auf der Webseite www.mobimo.ch.

Kontakt

Dr. Christoph Caviezel
CEO
Tel. +41 44 397 11 86

Dieser Vergütungsbericht beinhaltet im Kapitel I eine Übersicht über den Inhalt und die Verfahren für die Festsetzung der Vergütungen und der Beteiligungsprogramme des Verwaltungsrats sowie der Geschäftsleitung inklusive der wichtigsten statutarischen Bestimmungen. Die vollständigen, aktuellen Statuten der Mobimo Holding AG sind auf der Mobimo Website abrufbar (<http://ir.mobimo.ch/websites/mobimo2014/German/504020/statuten.html>). Die Vergütung des Verwaltungsrates ist in Artikel 22 und die Vergütung an die Geschäftsleitung in den Artikeln 28 und 29 geregelt.

In Kapitel II werden die von der Generalversammlung genehmigten Vergütungen mit den tatsächlich geleisteten Vergütungen verglichen.

Kapitel III stellt den Vergütungsbericht gemäss den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) dar und beinhaltet die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2014.

I Inhalt und Festsetzungsverfahren der Vergütung und der Beteiligungsprogramme

Vergütung des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben gemäss Artikel 22 der Statuten Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechenden Vergütung sowie auf Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften aufgewendeten Auslagen. Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats kann sich aus einer jährlichen Basisvergütung und weiteren erfolgsunabhängigen Elementen (wie Zuschläge für die Mitgliedschaft in Ausschüssen, Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften oder für die Übernahme besonderer Aufgaben oder Aufträge) zuzüglich Sozialabgaben und Beiträgen an die Altersvorsorge zusammensetzen. Die Vergütung kann durch die Gesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften entrichtet werden, sofern diese Vergütung von der jeweils genehmigten Gesamtvergütung gedeckt ist. Der Verwaltungsrat kann festlegen, dass ein Teil der Vergütung in der Form von Aktien entrichtet wird. Die Anzahl der zugeteilten Aktien sowie der Zeitpunkt der Zuteilung und des Eigentumsübergangs werden durch den Verwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses festgelegt. Für die Bestimmung des Wertes der Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Der Verwaltungsrat legt eine Sperrfrist fest, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt.

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

Im Fall der Nichtgenehmigung des Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrates 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.

Fixe Vergütung Verwaltungsrat

Gemäss dem aktuellen Vergütungsreglement der Mobimo Holding AG besteht die Vergütung des Verwaltungsrats aus einer fixen Vergütung, die je nach Tätigkeit des Verwaltungsrats modularisch aufgebaut ist. Die Vergütung setzt sich aus einer Basisvergütung von CHF 70 000 pro Jahr plus den folgenden fixen Zuschlägen für die Mitarbeit in einem Verwaltungsratsausschuss zusammen.

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - Immobilienausschuss (IC) | CHF 70 000 |
| - Prüfungsausschuss (AC) | CHF 50 000 |
| - Vergütungsausschuss (NCC) | CHF 20 000 |

Weiter werden folgende fixe Zuschläge für die Ausübung des Präsidiums des Verwaltungsrats (CHF 200 000) sowie für das Amt als Vorsitzender eines Verwaltungsratsausschusses ausgerichtet:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - Immobilienausschuss (IC) | CHF 30 000 |
| - Prüfungsausschuss (AC) | CHF 30 000 |
| - Vergütungsausschuss (NCC) | CHF 20 000 |

Ab dem 1. Januar 2015 wird der Zuschlag für das Präsidium des Vergütungsausschusses NCC auf CHF 30 000 erhöht.

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

Vergütung der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen gemäss Artikel 28ff der Statuten für ihre Tätigkeit für die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften eine Vergütung. Die Vergütung kann durch die Gesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften entrichtet werden, sofern diese von der jeweils genehmigten Gesamtvergütung gedeckt ist.

Die Gesamtvergütung besteht für jedes Mitglied der Geschäftsleitung aus einem Basislohn (inkl. Spesenpauschale), allfälligen weiteren erfolgsunabhängigen Elementen (wie Zuschläge für die Mitgliedschaft in Ausschüssen, Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften oder die Übernahme besonderer Aufgaben oder Aufträge) und einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie aus Sozialabgaben, Lohnnebenleistungen und Beiträgen an die Altersvorsorge. Die

Gesamtvergütung berücksichtigt Verantwortungsstufe, Aufgabengebiet, fachliche Kompetenzen und Funktion des Geschäftsleitungsmitglieds, Zielerreichung sowie Marktverhältnisse.

Die Vergütungen werden vom Gesamtverwaltungsrat auf Antrag des Nomination & Compensation Committee (Vergütungsausschuss) im Rahmen der Marktverhältnisse festgelegt, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Lohnniveaus im Immobilienmarkt. Dadurch soll die Gesellschaft aus der relativ kleinen Anzahl geeigneter Personen durch konkurrenzfähige Vergütungssysteme die gewünschten Geschäftsleitungsmitglieder rekrutieren und langfristig binden können.

Fixe Vergütung Geschäftsleitung

Der Fixlohn 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 in bar ausbezahlt. Der maximale Gesamtbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütungen der Geschäftsleitung muss von der Generalversammlung jährlich für das auf die jeweilige Generalversammlung folgende Geschäftsjahr genehmigt werden.

Erfolgsabhängige Vergütung Geschäftsleitung

Gemäss Artikel 29 der Statuten richten sich die erfolgsabhängigen Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung in einem Reglement. Die maximale erfolgsabhängige Vergütung für jedes einzelne Geschäftsleitungsmitglied ist aber in jedem Fall auf 150% seines erfolgsunabhängigen Bruttolohns begrenzt. Die Gesamtvergütung berücksichtigt Verantwortungsstufe, Aufgabengebiet, fachliche Kompetenzen und Funktion des Geschäftsleitungsmitglieds, Zielerreichung sowie Marktverhältnisse.

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

Im Fall der Nichtgenehmigung der Gesamtbeträge der Vergütungen 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.

Modell der Erfolgsbeteiligung

Die variable Vergütung bildet Teil eines Reglements der Gesellschaft, wonach 7% des Anteils am konsolidierten Jahresgewinn, der eine Eigenkapitalrendite von 5% als Mindestschwelle (Hurdle) übersteigt, der Geschäftsleitung zugewiesen werden.

Gemäss Artikel 29 der Statuten müssen mindestens 50% der erfolgsabhängigen Vergütung von den Geschäftsleitungsmitgliedern in Form von Aktien der Gesellschaft bezogen werden. Für die Bestimmung des Werts der Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt.

Enrichtung der erfolgsabhängigen Vergütung

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

Der Verwaltungsrat legt auf Antrag des Vergütungsausschusses (Nomination & Compensation Committee) den Zeitpunkt der Zuteilung und des Eigentumsübergangs sowie die Sperrfristen fest. Die Aktien sind ab dem Zeitpunkt der Zuteilung stimm- und dividendenberechtigt. Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass aufgrund eines Eintritts von im Voraus bestimmten Ereignissen wie einem Kontrollwechsel oder der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses Sperrfristen verkürzt oder aufgehoben werden, Vergütungen unter Annahme der Erreichung der Zielwerte ausgerichtet werden oder Vergütungen wegfallen.

Insbesondere erhalten Mitglieder der Geschäftsleitung grundsätzlich auch bei einer allfälligen Freistellung bis zur Beendigung ihres Arbeitsvertrags einen Pro-rata-Anteil der vertraglich vereinbarten Vergütung, sofern das Arbeitsverhältnis vom Arbeitgeber nicht aus einem wichtigen vom Arbeitnehmer zu verantwortendem Grund gekündigt wurde. Die erfolgsabhängigen Vergütungen werden grundsätzlich ebenfalls entrichtet, sofern das betreffende Mitglied keinen wichtigen Grund für die Kündigung setzte. Der Verwaltungsrat entscheidet im Einzelfall auf der Basis des Arbeitsvertrags und der konkreten Umstände über die Entrichtung dieser Vergütungen oder über deren Nichtgewährung und auch über eine allfällige Aufhebung von Sperrfristen.

Die Gesellschaft hat Anspruch auf Rückzahlung aller variablen Vergütungen, welche 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.

Neues Modell der erfolgsabhängigen Vergütung

Der Verwaltungsrat erachtet es als zentral, dass die Gesellschaft über ein konkurrenzfähiges und markt-konformes Vergütungssystem verfügt. Ein solches Instrument ist notwendig, um weiterhin aus der relativ kleinen Anzahl von geeigneten Geschäftsleitungsmitgliedern die gewünschten Kadermitarbeiter zu rekrutieren und langfristig zu binden und eine erfolgreiche Basis zur Wahrung der langfristigen Interessen der Aktionäre zu sichern. Deshalb hat der Verwaltungsrat ein neues ab dem 1.Januar 2015 gültiges Vergütungsreglement für die Geschäftsleitungsmitglieder verabschiedet.

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

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

Mindestens 50% der variablen Vergütung werden in Aktien der Gesellschaft ausgerichtet. Die ausgegebenen Aktien sind mit einer Sperrfrist versehen, in der Regel von 5 Jahren.

Das Vergütungsreglement beinhaltet die Regelung, dass die variable Vergütung zurückgefordert werden kann, wenn diese auf Grundlage einer Jahresrechnung ausgerichtet worden ist, die manipuliert worden ist.

Selbstverständlich sind auch die Regeln der Verordnung gegen übermässige Vergütung (VegüV) einzuhalten und es darf somit keine variable Vergütung bezahlt werden, welche nicht von den Aktionären gutgeheissen worden ist.

Zusatzbetrag für die Vergütung an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder

Gemäss Artikel 29 der Statuten besteht für jedes Mitglied der Geschäftsleitung, das nach der Generalversammlung, die über den Gesamtbetrag der Vergütung abgestimmt hat, ernannt wird, ein Zusatzbetrag im Umfang von 30% des für die relevanten prospektiv bereits genehmigten Perioden genehmigten Gesamtbetrags der Geschäftsleitung, wobei dieser Betrag auch die Periode abdeckt, die zwischen der Ernennung und dem Beginn der prospektiv bereits genehmigten 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.

Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht

Im Weiteren hat der Verwaltungsrat entschieden, jeweils eine Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht durchzuführen.

VERGÜTUNGSBERICHT

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

An der Generalversammlung vom 25. März 2014 wurde erstmals über die Maximalbeträge der Vergütungen an den Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung abgestimmt. Die untenstehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im 2014 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 2014 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

Alle Beträge in TCHF	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Zeitraum für Anpassung/Überleitung	Genehmigte Vergütung für Zeitraum	Geleistete Vergütung für Zeitraum
VR					
Gesamtbetrag der fixen Vergütung	25. März 2014 bis 26. März 2015	1 300	25. März 2014 bis 31. Dezember 2014 (9 Monate/pro rata)	975	957
Vergütungen an nahestehende Personen	25. März 2014 bis 26. März 2015	400	25. März 2014 bis 31. Dezember 2014 (9 Monate/pro rata)	300	190
Geschäftsleitung					
Fixe Vergütung	Die fixe Vergütung der Geschäftsleitung wurde an der Generalversammlung vom 25. März 2014 für das Geschäftsjahr 2015 genehmigt (CHF 2,8 Mio.). Ein Vergleich zwischen genehmigter und ausgerichteter Vergütung findet im Geschäftsbericht 2015 statt.				
Erfolgsabhängige Vergütung	1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014	3 900	1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014	3 900	192

III Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2014 gemäss VEGÜV

III.1 Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bzw. deren nahestehende Personen

Ordentliche Vergütung an den Verwaltungsrat

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

Name, Funktion	Honorare, Löhne			Sozialleistungen	Total 2014	Honorare, Löhne			Sozialleistungen	Total 2013
	Aktien	leistungen	Total			Aktien	leistungen	Total		
VR	838	362	59	1259		1128	309	58	1495	
Georges Theiler, Präsident VR ¹	260	70	22	352		232	0	17	249	
Brian Fischer, VR	8	132	8	148		28	112	10	150	
Wilhelm Hansen, VR	8	132	8	148		18	112	9	139	
Peter Schaub, VR	170	0	0	170		150	0	0	150	
Daniel Causaz, VR	92	28	6	126		45	85	9	139	
Bernard Guillelmon, VR	110	0	6	116		70	0	4	74	
Paul Rambert, VR	170	0	9	179		147	0	9	156	
Urs Ledermann, VR ²	20	0	0	20		438	0	0	438	

Die gemäss Transparenzgesetz im Abschluss des Vorjahres gezeigten Beträge für die Vergütung in Aktien erfolgten zum Steuerwert, die aufgrund der fünfjährigen Sperrfrist einen steuerlichen Einschlag von 25,274% zum 20-Tages-Durchschnittskurs der Aktie darstellt. Aufgrund einer Statutenänderung wird neu für die Bestimmung des Werts der Aktien auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Das heisst, dass für Beträge ab dem 25. März 2014 die Darstellung ohne den steuerlichen Einschlag erfolgte.

Bei einer Bewertung zum Börsenkurs hätte sich eine um TCHF 45 (Vorjahr TCHF 101) höhere Vergütung in Aktien ergeben.

Zusätzliche Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder ihnen nahestehende Personen resp. Unternehmen

Name, Funktion	Total 2014		Total 2013
Peter Schaub, VR		128	202
Paul Rambert, VR		109	173

Bei den aufgeführten Leistungen für zusätzliche Arbeiten bei Peter Schaub handelt es sich um Leistungen an das Beratungsunternehmen weber schaub & partner ag, dessen Mitinhaber Peter Schaub ist. Bei den fakturierten Aufwendungen handelt es sich um Steuerberatungsleistungen, die durch Mitarbeitende des Unternehmens weber schaub & partner erbracht worden sind. Durch Peter Schaub direkt erbrachte Beratungsleistungen sind durch das Verwaltungsratshonorar abgegolten.

Bei den aufgeführten Leistungen für zusätzliche Arbeiten bei Paul Rambert handelt es sich um Leistungen an die Immopoly Sàrl, deren Inhaber Paul Rambert ist.

Bei den fakturierten Aufwendungen handelt es sich um Bauberatungsleistungen.

¹ Präsidium des Verwaltungsrats seit 11. September 2013

² Bis zur Generalversammlung vom 25. März 2014

VERGÜTUNGSBERICHT

Ordentliche Vergütung an die Geschäftsleitung

Name, Funktion	Geschäftsleitung Total 2014	Geschäftsleitung Total 2013	Christoph Caviezel, CEO 2014	Christoph Caviezel, CEO 2013
Honorare, Löhne	2 155	2 213	743	743
Erfolgsbeteiligung in bar	89	688	34	246
Erfolgsbeteiligung in Aktien	89	841	34	300
Übrige Leistungen	471	549	169	193
Total	2 804	4 291	980	1 481

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

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2014 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

Die gemäss Transparenzgesetz im Abschluss des Vorjahrs gezeigten Beträge für die Vergütung in Aktien erfolgte zum Steuerwert, der aufgrund der fünfjährigen Sperrfrist einen steuerlichen Einschlag von 25,274% zum 20-Tages-Durchschnittskurs darstellt. Aufgrund einer Statutenänderung wird neu für die Bestimmung des Werts der Aktien auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Das heisst, dass im 2014 die Darstellung ohne den steuerlichen Einschlag erfolgte.

Bei einer Bewertung zum Börsenkurs hätte sich für die gesamte Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2013 eine um TCHF 277 höhere Vergütung in Aktien ergeben.

Für die fixe Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2014 war keine Genehmigung durch die Generalversammlung gem. VegüV notwendig. Für das Geschäftsjahr 2015 wurde durch die Generalversammlung vom 25. März 2014 eine fixe Vergütung für die Geschäftsleitung von CHF 2,8 Mio. genehmigt.

Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Quote von 50% (Vorjahr 55%) gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

III.2 Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bzw. deren nahestehende Personen

Es wurden im Geschäftsjahr 2014 keine Darlehen oder Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. deren nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2014 bestanden keine derartigen Forderungen.



Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht auf den Seiten 45 bis 46 vom 31. Dezember 2014 der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Luzern, 5. Februar 2015

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte





FINANZBERICHT



Anlageobjekt
Büro und Detailhandel

Lausanne, «Horizon» (ehemals «La Poste»)
Avenue d'Ouchy 4–6



KONZERNRECHNUNG

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2014	2013
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	105 133	95 138
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	6	157 383	214 509
Sonstige Erlöse		744	602
Umsatzerlöse		263 260	310 249
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	20	28 802	47 889
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	20	-25 000	-22 676
Erfolg aus Neubewertung		3 802	25 212
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	7	4 919	7 117
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-17 577	-16 230
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	6	-132 436	-182 888
Direkter betrieblicher Aufwand		-150 012	-199 118
Aktivierte Eigenleistungen		7 854	6 922
Personalaufwand	8	-20 356	-20 663
Betriebsaufwand	9	-7 699	-6 128
Verwaltungsaufwand	10	-2 241	-2 684
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		99 527	120 909
Abschreibungen und Amortisationen	11	-1 923	-1 551
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		97 605	119 358
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		1 831	1 458
Finanzertrag	12	277	4 383
Finanzaufwand	12	-31 718	-26 920
Finanzergebnis		-31 440	-22 537
Gewinn vor Steuern (EBT)		67 996	98 278
Steueraufwand	13	-4 755	-16 673
Gewinn		63 241	81 605
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		62 151	81 580
Davon nicht-beherrschenden Anteilen zurechenbar		1 090	25
EBITDA exkl. Neubewertung		95 726	95 697
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		93 803	94 145
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		64 194	73 066
Gewinn je Aktie in CHF	14	10.00	13.14
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	14	9.82	12.34

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2014	2013
Gewinn		63 241	81 605
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-18 932	13 142
– Verlust/Gewinn Finanzinstrumente für Hedge Accounting	25	-24 254	17 066
– Transfer in die Erfolgsrechnung		-57	-55
– Steuereffekte	13/30	5 379	-3 869
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-2 908	1 379
– Neubewertung Personalvorsorge	29	-3 612	1 697
– Steuereffekte	30	704	-318
Sonstiges Ergebnis		-21 839	14 520
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		-21 839	14 520
Davon nicht-beherrschende Anteile		0	0
Gesamtergebnis		41 402	96 126
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		40 311	96 100
Davon nicht-beherrschende Anteile		1 090	25

KONZERNRECHNUNG

KONSOLIDIERTE BILANZ

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31.12.2014	31.12.2013
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	15	227 380	203 458
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16	3 832	3 851
Forderungen aus Ertragssteuern		3 193	0
Sonstige Forderungen	17	23 117	88 442
Promotion (Liegenschaften)	18	205 243	252 553
Aktive Rechnungsabgrenzung	19	3 662	3 438
Total Umlaufvermögen		466 427	551 741
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
– Geschäftsliegenschaften	20	1 364 484	1 150 158
– Wohnliegenschaften	20	526 891	410 747
– Entwicklungsliegenschaften	20	214 799	214 130
– Anlageliegenschaften im Bau	20	142 260	327 500
Sachanlagen			
– Selbstgenutzte Liegenschaften	21	16 066	16 797
– Übrige Sachanlagen	21	2 287	1 421
Immaterielle Anlagen	22	5 588	4 884
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	23	24 426	23 145
Finanzanlagen	24	1 850	1 910
Derivative Finanzinstrumente	25/34	0	3 466
Latente Steuerguthaben	30	2 674	2 566
Total Anlagevermögen		2 301 324	2 156 724
Total Aktiven		2 767 751	2 708 466

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	31.12.2014	31.12.2013
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	25	22446	286612
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		21355	12563
Laufende Steuerverbindlichkeiten		39688	41420
Derivative Finanzinstrumente	25/34	0	413
Sonstige Verbindlichkeiten	26	1402	2183
Käuferanzahlungen	27	9972	16468
Passive Rechnungsabgrenzung	28	19318	13995
Total kurzfristiges Fremdkapital		114180	373655
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	25	1270232	954508
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	29	5466	1677
Derivative Finanzinstrumente	25/34	32385	8927
Latente Steuerverbindlichkeiten	30	122969	128631
Total langfristiges Fremdkapital		1431051	1093742
Total Fremdkapital		1545231	1467397
Eigenkapital			
Aktienkapital	31	180282	180220
Eigene Aktien		-315	-470
Kapitalreserven		328615	387754
Gewinnreserven		709357	670074
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		1217938	1237577
Nicht-beherrschende Anteile		4582	3492
Total Eigenkapital		1222520	1241069
Total Passiven		2767751	2708466

KONZERNRECHNUNG

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	Erläuterungen	2014	2013
Gewinn vor Steuern		67 996	98 278
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	20	-3 802	-25 212
Aktienbasierte Vergütungen	35	759	1 549
Abschreibung auf Sachanlagen und Auflösung von Mietanreizen	11/20	2 398	2 081
Amortisation auf immaterielle Anlagen	11/22	408	248
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	7	-4 919	-7 117
Verlust aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		16	0
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	23	-1 831	-1 458
Finanzergebnis	12	31 440	22 537
Veränderungen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		19	168
Promotion (Liegenschaften)		49 360	109 432
Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		71 237	-67 801
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		177	122
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7 137	-3 304
Käuferanzahlungen		-6 496	-12 555
Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		6 849	-3 316
Bezahlte Ertragssteuern		-15 188	-8 123
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		205 559	105 532
Investition in Joint Venture		-50	0
Investitionen in Anlageliegenschaften	20	-206 104	-125 513
Investitionen in Sachanlagen	21	-1 665	-715
Investitionen in immaterielle Anlagen	22	-1 112	-1 506
Devestition Finanzanlagen	24	46	40
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	7/20	68 329	37 058
Erhaltene Dividenden		670	1 170
Erhaltene Zinsen		131	389
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-139 755	-89 079
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		348 419	260 608
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-297 704	-85 406
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	31	62	161
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	31	-59 029	-55 886
Erwerb eigene Aktien	31	-1 742	0
Bezahlte Zinsen		-31 887	-30 119
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-41 881	89 359
Zunahme flüssige Mittel		23 923	105 813
Flüssige Mittel Anfang Periode		203 458	97 645
Flüssige Mittel Ende Periode		227 380	203 458

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

Alle Beträge in TCHF	Erläut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Aktionären der Mobimo Holding AG		Nicht- beherr- schende Eigenkapital	Total Eigenkapital
								Gewinn- zurechenbares Eigenkapital	Eigenkapital Anteile		
Stand 01.01.2013		180 058	-1 910	443 656	-10 646	584 493	573 847	1 195 652	3 466		1 199 118
Gewinn 2013						81 580	81 580	81 580	25		81 605
Cash Flow Hedges:	25					17 066		17 066			17 066
– Marktwertänderungen											
– Transfer in die						-55		-55			-55
Erfolgsrechnung											
Steuereffekte						-3 869		-3 869			-3 869
Personalvorsorge:	29										
– Neubewertung						1 697	1 697	1 697			1 697
– Steuereffekt						-318	-318	-318			-318
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	13 142	1 379	14 520	14 520	0		14 520
Gesamtergebnis		0	0	0	13 142	82 959	96 100	96 100	25		96 126
Ausschüttung Reserven											
aus Kapitaleinlagen	31					-55 886		-55 886			-55 886
Kapitalerhöhung											161
Aktienbasierte											
Vergütungen:	35										
– VR und Management						1 440	-17	127	127		1 549
Stand 31.12.2013/											
01.01.2014		180 220	-470	387 754	2 496	667 578	670 074	1 237 577	3 492		1 241 069
Gewinn 2014						62 151	62 151	62 151	1 090		63 241
Cash Flow Hedges:	25					-24 254		-24 254			-24 254
– Marktwertänderungen											
– Transfer in die						-57		-57			-57
Erfolgsrechnung											
Steuereffekte						5 379		5 379			5 379
Personalvorsorge:	29										
– Neubewertung						-3 612	-3 612	-3 612			-3 612
– Steuereffekt						704	704	704			704
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-18 932	-2 908	-21 839	-21 839	0		-21 839
Gesamtergebnis		0	0	0	-18 932	59 243	40 311	40 311	1 090		41 402
Ausschüttung Reserven											
aus Kapitaleinlagen	31					-59 029		-59 029			-59 029
Kapitalerhöhung	31	62									62
Aktienbasierte											
Vergütungen:	35										
– VR und Management						1 897	-110	-1 028	-1 028		759
Erwerb eigene Aktien	31					-1 742					-1 742
Stand 31.12.2014		180 282	-315	328 615	-16 436	725 793	709 357	1 217 938	4 582		1 222 520

KONZERNRECHNUNG

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

1. Geschäftstätigkeit

Die Mobimo-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung mit Aktivitäten ausschliesslich in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit umfasst einerseits das langfristige Halten und Bewirtschaften von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften und andererseits den Bau und Verkauf von Wohneigentum sowie die Entwicklung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften.

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

2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

2.1 Allgemeines

Die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie Art. 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 Anlage liegenschaften, der Anlageliegenschaften im Bau sowie der Derivate, die zu Verkehrswerten bewertet sind, und der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen bzw. Joint Ventures, die zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten und in der Folge bewertung zum anteiligen Eigenkapital bewertet werden.

2.2 Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung

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

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

Im Berichtsjahr wurde im Bereich der Ertragssteuern (laufend und latent) aufgrund neuer Informationen eine Neubeurteilung der Steuerverbindlichkeiten vorgenommen, wodurch diese reduziert werden konnten. Details sind in den Erläuterungen 13 und 30 ersichtlich.

Wesentliche Schätzungen und Annahmen, die bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten zugrunde gelegt wurden, sind im Folgenden beschrieben.

Fair Values der Anlageliegenschaften

Mobimo hält Anlageliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 2248 Mio. Die Liegenschaften sind zu den Fair Values bewertet, welche gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 ermittelt wurden. Die Bewertungen basieren auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, welche in der Erläuterung 20. «Anlageliegenschaften» erläutert sind. Ebenfalls in Erläuterung 20 ist die Sensitivität der Fair Values der Anlageliegenschaften auf eine Veränderung der Inputfaktoren sowie eine quantitative Analyse der Sensitivität der Fair Values auf eine Diskontsatzänderung ersichtlich.

Schätzung der Baukosten von Promotionen

Die im Rahmen der Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften (Promotionen) weisen einen Buchwert von CHF 205 Mio. auf. Für jedes Bauprojekt wird dabei eine Investitionsrechnung erstellt, in der die Gesamtkosten sowie die Verkaufserlöse budgetiert werden. Die Ermittlung der budgetierten Gesamtkosten sowie der geplanten Verkaufspreise erfolgt auf der Basis verschiedener Grundlagen und Annahmen. Dazu gehören Erfahrungswerte der Vergangenheit, Objektspezifikationen des Projekts, Benchmarkwerte für Baukosten sowie weitere relevante Faktoren wie beispielsweise die geplante Bauzeit. Die Investitionsrechnungen werden laufend überprüft und wenn nötig angepasst.

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

Ertragssteuern

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 123,0 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften und Anlage liegenschaften im Bau.

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Liegenschaften unterliegt in verschiedenen Kantonen einer speziellen Grundstücksgewinnsteuer. 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 Resthaltezeit geschätzt, welche die Strategie der Mobimo wiederspiegelt. 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 Grundstücksgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 1. Januar 2015 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit (vgl. Erläuterung 30) um CHF 8,3 Mio. erhöhen.

Per Bilanzstichtag sind verschiedene Grundstücksgewinnsteuerveranlagungen 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.

2.3 Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Mobimo hat per 1. Januar 2014 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

Änderungen zu IAS 32 – Änderungen der Vorschriften in Bezug auf die Saldierung von Finanzinstrumenten

Änderungen zu IAS 36 – Angaben zum erzielbaren Betrag von nicht finanziellen Vermögenswerten
Änderungen zu IAS 39 – Novation von Derivaten und Fortführung von Sicherungsbeziehungen

Die Neuerungen hatten keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2014.

2.4 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. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo wurden noch nicht systematisch analysiert, sodass die erwarteten Effekte, wie sie in den Fussnoten zur Tabelle offen gelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Konzernleitung darstellen.

Standard/Interpretation	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo (Geschäftsjahr)
Änderungen zu IAS 19	Arbeitnehmerbeiträge	*
Änderungen zu IFRSs 2010 – 2012	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2010 – 2012	*
Änderungen zu IFRSs 2011 – 2013	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2011 – 2013	*
Änderungen zu IAS 1	Offenlegungsinitiative	*
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerungen oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	*
Änderungen zu IFRSs 2012 – 2014	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2012 – 2014	*
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	*
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptierter Abschreibungsmethoden	*
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**
IFRS 9	Finanzinstrumente	***
	1. Juli 2014	Geschäftsjahr 2015
	1. Juli 2014	Geschäftsjahr 2015
	1. Juli 2014	Geschäftsjahr 2015
	1. Januar 2016	Geschäftsjahr 2016
	1. Januar 2016	Geschäftsjahr 2016
	1. Januar 2016	Geschäftsjahr 2016
	1. Januar 2016	Geschäftsjahr 2016
	1. Januar 2017	Geschäftsjahr 2017
	1. Januar 2018	Geschäftsjahr 2018

IFRS 15 – Umsatzerfassung

IFRS 15 führt einen neuen konzeptionellen Ansatz ein, nach dem Umsatz zu erfassen ist, wenn der Kunde Kontrolle über ein Produkt oder eine Dienstleistung erlangt (anstelle wie bisher auf den Übergang von Risiken und Chancen abzustellen). Somit wurde auch der Anwendungsbereich für die POC-Methode neu definiert. Statt wie bisher unter IAS 11 kommt es für die Anwendung der POC-Methode unter IFRS 15 nicht mehr darauf an, ob ein spezifisch mit dem Kunden verhandelter Auftrag (ein sogenannter Fertigungsauftrag) vorliegt, sondern ob der Übergang der Kontrolle bereits stattgefunden hat. IFRS 15 unterscheidet neu zwischen Umsatzerfassung zu einem Zeitpunkt und Umsatzerfassung über einen Zeitraum, wobei letzteres der POC-Methode entspricht. Während für die Vermietung von Renditeliegenschaften weiterhin die Vorschriften von IAS 17 «Leasingverhältnisse» gelten und dieser Geschäftsbereich somit vom Anwendungsbereich des neuen Standards ausge-

schlossen sein wird, wird IFRS 15 auf den Verkauf von Wohneigentum und die Entwicklungsleistungen für Drittinvestoren anzuwenden sein. Während Mobimo im Bereich der Entwicklungsleistungen für Drittinvestoren keine wesentlichen Auswirkungen der Änderungen erwartet, könnte die Umsatzerfassung für den Verkauf von Stockwerkeigentum davon betroffen sein. Gemäß heutiger Regelung präzisiert in IFRIC 15 erfolgt die Umsatzerfassung aufgrund des Übergangs der wesentlichen Risiken und Chancen per Schlüsselübergabe. Neu könnte das Geschäft die Definitionskriterien für eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung erfüllen. Eine solche ist unter anderem gemäß IFRS 15.35c anzuwenden, wenn die Leistung keinen Vermögenswert mit alternativer Nutzungsmöglichkeit schafft und ein Vergütungsanspruch für erbrachte Leistungen besteht. Nach der Beurkundung eines Kaufvertrags mit dem Käufer ist es Mobimo nicht mehr möglich, dem Käufer eine andere Wohnung zur Verfügung zu stellen, ohne den laufenden Ver-

trag zu brechen, weshalb man davon ausgehen kann, dass das Kriterium bezüglich alternativer Nutzungsmöglichkeit erfüllt ist. Entscheidend ist daher, ob die Rechtsgrundlagen im Obligationenrecht, auf denen die Kaufverträge basieren, das Kriterium eines durchsetzbaren Vergütungsanspruchs für bereits geleistete Arbeiten erfüllen. Dieser Punkt ist im Moment in Abklärung. Sollte dies bejaht werden, wäre der Umsatz ab dem Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags pro einzelne Wohnung über den Zeitraum zu erfassen. Dies würde dazu führen, dass Mobimo für beurkundete Wohnungen den Umsatz und den geschätzten Gewinnanteil im Rahmen des Baufortschritts realisieren würde.

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

** Die möglichen Auswirkungen sind untenstehend erläutert

*** Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo sind noch nicht ausreichend zuverlässig bestimmbar

2.5 Zusammenfassung wesentlicher Grundsätze der Rechnungslegung

Konsolidierungskreis und -methoden

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 (vgl. Konsolidierungskreis in Erläuterung 39). 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. Unrealisierte Verluste auf konzerninternen Transaktionen werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, es besteht der Nachweis für eine Wertminderung.

Die Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt erfolgt nach der Erwerbsmethode. Der Kaufpreis für einen Unternehmenserwerb ist zu bestimmen aus der Summe des Marktwerts der abgegebenen Vermögenswerte, der eingegangenen oder übernommenen Schulden und der vom Konzern ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente. Im Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb anfallende Transaktionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Der Goodwill, der aus einem Unternehmenserwerb entsteht, ist als Vermögenswert zu erfassen. Er entspricht dem Überschuss der Summe von Kaufpreis, dem Anteil der nicht-beherrschenden Anteile (Mindernheiten) am übernommenen Unternehmen und dem Marktwert des zuvor bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils über den Saldo der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten. Für die Bewertung der nicht-beherrschenden Anteile besteht pro Transaktion ein Wahlrecht. Sie können entweder zum Marktwert oder zum Anteil der nicht-beherrschenden am Marktwert des übernommenen Nettovermögens bewertet werden. Im Falle eines passiven Unterschiedsbetrags wird der verbleibende Überschuss nach nochmaliger Beurteilung des Marktwerts des übernommenen Nettovermögens sofort erfolgswirksam erfasst. Der

Goodwill wird mindestens jährlich oder früher, bei Vorliegen von Indikatoren für Wertminderungen, einem Wertminderungstest unterzogen. 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 Minderheitsanteile angepasst werden, wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

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

Beteiligungen unter 20% werden als «zur Veräußerung verfügbare» Finanzanlagen klassiert (vgl. Abschnitt «Finanzanlagen»).

Währungsumrechnung

Die in den Einzelabschlüssen der konsolidierten Gesellschaften enthaltenen Fremdwährungspositionen werden wie folgt umgerechnet:

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden zu dem am Transaktionstag gültigen Wechselkurs in CHF umgerechnet und erfasst. Allfällige in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Passiven werden in der Bilanz zum Stichtagskurs umgerechnet. Kursdifferenzen, die aus der Abwicklung oder durch Neubewertung der Fremdwährungsposition am Bilanzstichtag entstehen, werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Mobimo hält per Ende 2014 keine Aktiven und Passiven in Fremdwährungen. Alle Tochtergesellschaften erstellen ihre Jahresrechnungen in CHF, sodass aus der Konsolidierung keine Umrechnungsdifferenzen entstehen.

Flüssige Mittel

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.

Forderungen

Die Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen. Bei den Wertberichtigungen handelt es sich um individuelle Wertberichtigungen für spezifisch identifizierte Positionen, bei denen objektive Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird.

Promotion (Liegenschaften)

Zur Kategorie Promotion gehören Umwandlungsobjekte sowie Neubauprojekte, 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 das Geschäftsfeld Investitionen Dritte erworben hat und für welche die Absicht besteht bzw. vertraglich geregelt ist, dass diese zukünftig an Drittinvestoren verkauft werden.

Promotionen werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der erwartete Endverlust sofort zurückgestellt; vgl. auch die Erläuterungen unter Schätzungen, Annahmen Ermessensausübung (Schätzung der Baukosten von Promotions).

Anlageliegenschaften

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

Geschäftsliiegenschaften

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 Geschäftsliiegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können.

Wohnliegenschaften

Dabei handelt es sich um Objekte (erworogene 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 u. a. an den Hypothekarzinssatz (Referenzzinssatz) gebunden.

Bei gemischter Verwendung werden Liegenschaften, deren Mieterräge zu mehr als 50% aus der Vermietung von Wohnungen resultieren, als Wohnliegenschaften und folglich Liegenschaften, deren Mieterräge 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 Umlklassierung 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.

Anageliegenschaften im Bau

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

Die Bewertung der Anageliegenschaften zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inkl. 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 den unabhängigen Liegenschaftsexperten Wüest & Partner. Die Fair Values werden auf Basis von IFRS 13 bestimmt (vgl. Erläuterung 20 «Anageliegenschaften»).

Sachanlagen

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

Komponenten einer Sachanlage mit unterschiedlicher Nutzungsdauer werden einzeln erfasst und separat abgeschrieben.

Folgeinvestitionen werden im Buchwert der Sachanlagen aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Mobimo daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Eigentliche Unterhalts- und Renovationsaufwendungen werden der Erfolgsrechnung belastet.

Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die geschätzte Nutzungs- oder kürzere Leasingdauer.

Die Nutzungsdauer beträgt für:

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

Leasing

Die Mobimo besitzt keine Leasingverträge, die als Finanzierungleasing einzustufen sind.

Zahlungen für operatives Leasing werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst.

Immaterielle Anlagen

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 über 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 geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren amortisiert.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen langfristige Darlehen an Dritte sowie nicht konsolidierte Beteiligungen. Die Bilanzierung der Darlehen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen. Die nicht konsolidierten Beteiligungen werden als «zur Veräußerung verfügbar» klassiert und zu Verkehrswerten bewertet, wobei

die Verkehrswertanpassungen – mit Ausnahme von Wertbeeinträchtigungen – erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst werden. Kann ein Verkehrswert nicht verlässlich bestimmt werden, erfolgt die Bewertung der nicht konsolidierten Beteiligung zu Anschaffungskosten.

Wertminderung des nicht finanziellen Anlagevermögens

Die Werthaltigkeit der Sachanlagen und immateriellen Anlagen wird mindestens einmal jährlich beurteilt. Liegen Indikatoren einer nachhaltigen Werteinbusse 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.

Zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte sowie Gruppen von Vermögenswerten inkl. direkt zurechenbarer Verbindlichkeiten (sogenannte «Verkaufsgruppen» oder «Disposal Groups») werden als «zum Verkauf gehalten» klassiert und in der Bilanz in einer separaten Position in den Aktiven bzw. Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn der Buchwert nicht durch die Nutzung, sondern durch den Verkauf der Vermögensgegenstände eingebrochen werden soll. Voraussetzung ist, dass der Verkauf hochwahrscheinlich ist und die Vermögensgegenstände für einen unmittelbaren Verkauf in ihrem gegenwärtigen Zustand bereit sind. Damit ein Verkauf als hochwahrscheinlich eingestuft werden kann, ist die Erfüllung verschiedener Kriterien notwendig, u. a. muss er erwartungsgemäss innerhalb eines Jahres stattfinden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalwert der Verbindlichkeiten entsprechen.

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, inkl. Amortisationszahlungen, die innerhalb von zwölf Monaten nach Bilanzstichtag fällig werden.

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

Derivative Finanzinstrumente

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

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

Die Absicherung von Zinsrisiken auf Finanzverbindlichkeiten wird in bestimmten Fällen als Cash Flow 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.

Rückstellungen

Rückstellungen werden vorgenommen, soweit ein vergangenes Ereignis zu einer gegenwärtigen rechtlichen oder faktischen Verpflichtung geführt hat, ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist und dieser zuverlässig bemessen werden kann.

Personalvorsorge

Die Verpflichtung 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 Industrieleihen 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 Netto-Zinsaufwand. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen sind Bestandteil des nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwands. Der Netto-Zinsaufwand entspricht dem Betrag, der sich ergibt, wenn man den Diskontsatz mit der Netto-vorsorgeverpflichtung zu Beginn des Geschäftsjahrs 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.

Eigenkapital

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. Zurückgekauft Aktien werden als eigene Aktien klassifiziert und als negative Position vom Eigenkapital abgezogen.

Ertragsrealisation

Die Erträge aus der Vermietung von Anlageliegenschaften beinhalten die Nettomieterträge, d.h. die Sollmietterträge 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. mietfreie Perioden) gewährt, wird

der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtauflaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Ertrags aus Vermietung erfasst. Mobimo hält derzeit keine Mietverträge, die als Finanzierungsleasing zu klassieren sind.

Die Verkaufserlöse der Promotion werden gemäss den Bestimmungen von IFRIC 15 nach Baufertigstellung zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr, d.h. bei Eigentumsübertragung, erfasst.

Der Erfolg aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften entspricht der Differenz zwischen dem Nettoerlös und dem bilanzierten Verkehrswert. Der Verkauf wird zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr erfasst.

Fremdkapitalzinsen

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.

Steuern

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, Grundstücksgewinnsteuern auf getätigten Liegenschaftenverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

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

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

Anteilsbasierte Vergütungen

Anteilsbasierte 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 anteilsbasierte Vergütungen einzustufen. Die Kosten für anteilsbasierte Vergütungen werden verteilt über den Leistungszeitraum 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.

Gewinn je Aktie

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

3. Segmentberichterstattung

Die Führungsstruktur der Mobimo-Gruppe und damit auch die interne Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger der Gruppe basieren auf den einzelnen Geschäftssegmenten. Ab 1. Juli 2014 bilden die Geschäftsbereiche Investitionen Dritte (vormals Bestandteil des Segments Entwicklung) und das Portfoliomanagement (vormals ein eigenes Segment) das neu geschaffene Segment Immobilien unter der Leitung von Thomas Stauber. Somit bestehen neu die beiden Segmente Immobilien und Entwicklung (ohne Investitionen Dritte). Für die Berichterstattung wurden die Ergebnisse so dargestellt, als ob die neue Struktur bereits ab Anfang Jahr in Kraft gewesen wäre. Ebenfalls wurden die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2013 an die neue Struktur angepasst.

Die Geschäftstätigkeit der zwei Geschäftssegmente kann wie folgt umschrieben werden:

Immobilien

Das Segment Immobilien umfasst die langfristige und strategische Entwicklung sowie die Bewirtschaftung der Anlageliegenschaften. Dazu werden laufend die optimale Nutzung der Wohn-, Geschäfts- und Büroliegenschaften analysiert, Veränderungen umgesetzt und Käufe und Verkäufe abgewickelt. Ebenfalls werden die Anforderungen an neu zu erstellende Liegenschaften im Sinne des Portfoliomanagements erarbeitet. Zu den Aufgaben dieses Geschäftsbereichs gehören im Weiteren die Bewirtschaftung und die Vermarktung der Anlageliegenschaften sowie die Mieterbetreuung. Ebenfalls im Segment Immobilien ist der Geschäftsbereich Investitionen Dritte enthalten. Dieser Bereich bietet Entwicklungsleistungen für Dritte bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren an. Somit sind im Segment Immobilien die Anlageliegenschaften und die Liegenschaften enthalten, die zur Entwicklung und Veräußerung an Drittinvestoren bestimmt sind.

Entwicklung

Das Segment Entwicklung ist für die Entwicklung und den Bau von neuen Anlageobjekten für das eigene Portfolio und den Bau und Verkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum (Neubauten und Umwandlungen) zuständig. Das Tätigkeitsgebiet umfasst die Erarbeitung von bewilligungsreifen Projekten auf Arealen und Bauland, die Überwachung der Bautätigkeit (meistens in Zusammenarbeit mit einer Generalunternehmung) sowie den Verkauf inklusive der Käuferbetreuung für die Entwicklung von Wohnungen im Stockwerkeigentum. Somit sind im Segment Entwicklung die Liegenschaften im Bau, die zum Verkauf als Wohneigentum vorgesehenen Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften enthalten. Dabei handelt es sich um 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.

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

Die Segmentaktivitäten umfassen Promotionen, Anlageliegenschaften, selbstgenutzte Liegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau. Alle übrigen Aktiven werden nicht auf die Segmente aufgeteilt. Die Bewertung der Segmentaktivitäten erfolgt gleich wie in der Konzernrechnung nach IFRS.

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

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

Der Verkauf eines Bauprojekts inklusive Bauland an einen Drittinvestor ergab im Geschäftsbereich Investitionen Dritte des Segments Immobilien einen Umsatz von ca. CHF 55 Mio., was einem Anteil von 21% des Konzernumsatzes bzw. 34% des Segmentertrags entspricht.

Eine weitere Unterteilung des Ertrags aus der Vermietung von Liegenschaften auf Geschäftsliegenschaften, Wohnliegenschaften und Promotionen ist in Erläuterung 5 ersichtlich.

KONZERNRECHNUNG

Segmentinformationen 2014

Alle Beträge in TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	97 841	7 292	105 133		105 133
Erfolg aus Neubewertung	3 722	80	3 802		3 802
Ertrag aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	55 431	101 952	157 383		157 383
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4 669	250	4 919		4 919
Sonstige Erlöse	744	0	744		744
Total Segmentertrag	162 407	109 574	271 981		271 981
Segmentergebnis EBIT¹	90 706	8 199	98 905	-1 300	97 605
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 831
Finanzergebnis					-31 440
Gewinn vor Steuern (EBT)					67 996
Steuern					-4 755
Gewinn					63 241
Promotion (Liegenschaften)	8 367	196 876	205 243		205 243
Anlageliegenschaften	1 891 375	214 799	2 106 174		2 106 174
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 066		16 066		16 066
Anlageliegenschaften im Bau		142 260	142 260		142 260
Total Segmentaktiven	1 915 808	553 935	2 469 743		2 469 743
Nicht zugeteilte Aktiven				298 008	298 008
Total Aktiven					2 767 751
Abschreibungen und Amortisationen	-972	-951	-1 923		-1 923
Investitionen in Anlagevermögen	133 769	72 543	206 312	2 777	209 089

¹ Das Überleitungs-EBIT sind die Entschädigungen für den Verwaltungsrat

Segmentinformationen 2013

Alle Beträge in TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	84 636	10 503	95 138		95 138
Erfolg aus Neubewertung	22 886	2 326	25 212		25 212
Ertrag aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	7 711	206 798	214 509		214 509
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5 015	2 102	7 117		7 117
Sonstige Erlöse	602	0	602		602
Total Segmentertrag	120 849	221 729	342 578		342 578
Segmentergebnis EBIT¹	93 298	27 542	120 839	-1 482	119 358
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 458
Finanzergebnis					-22 537
Gewinn vor Steuern (EBT)					98 278
Steuern					-16 673
Gewinn					81 605
Promotion (Liegenschaften)	39 838	212 715	252 553		252 553
Anlageliegenschaften	1 560 905	214 130	1 775 035		1 775 035
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 797		16 797		16 797
Anlageliegenschaften im Bau		327 500	327 500		327 500
Total Segmentaktiven	1 617 540	754 345	2 371 885		2 371 885
Nicht zugeteilte Aktiven					336 581
Total Aktiven					2 708 466
Abschreibungen und Amortisationen	-646	-906	-1 551		-1 551
Investitionen in Anlagevermögen	28 354	99 543	127 897	2 222	130 118

¹ Das Überleitungs-EBIT sind die Entschädigungen für den Verwaltungsrat

KONZERNRECHNUNG

4. Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Geschäftsjahr 2014 wurde die Gesellschaft FM Service & Dienstleistungen AG als Joint Venture mit einem Partner gegründet. Die Beteiligungsquote beträgt je 50%. Details sind in Erläuterung 23 ersichtlich.

Im Vorjahr wurde mittels des Erwerbs der Aktien der TRM-Immobilien AG die Liegenschaft Olten, Aarepark gekauft. Da die gekaufte Gesellschaft nicht der Definition eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 entsprach, qualifizierte der Erwerb auch nicht als Unternehmenszusammenschluss, sondern stellte einen Kauf von Vermögenswerten dar. Die TRM-Immobilien AG wurde in der Folge in die Mobimo AG fusioniert.

5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Kategorien:

	2014	2013
Geschäfts liegenschaften	81 520	73 691
Wohn liegenschaften	22 951	20 491
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	104 471	94 182
Promotion ¹	661	956
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	105 133	95 138
Geschäfts liegenschaften	14 241	12 202
Debitorenverlust Geschäfts liegenschaften	147	389
Wohn liegenschaften	2 864	3 335
Debitorenverlust Wohn liegenschaften	31	62
Aufwand Anlageliegenschaften	17 282	15 987
Vermietete Liegenschaften Promotion	257	221
Debitorenverlust Promotion	37	22
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	17 577	16 230
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	87 556	78 909

Der Mietertrag enthält die Nettomietzinsen, d.h. die eingegangenen Mietzinse. Die Zunahme im 2014 im Vergleich zum Vorjahr begründet sich hauptsächlich aus Erstvermietungen der im Laufe des Vorjahres und des aktuellen Jahres fertiggestellten Liegenschaften und der neu erworbenen Liegenschaften Zürich, Friesenbergstrasse 75/im Tiergarten 7 und Zürich, Treichlerstrasse 10/Dolderstrasse 16.

Der direkte Aufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung (inkl. Hauswartentschädigung, Vermarktung und Liegenschaftensteuern) stehenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwälzt wurden.

¹ Mietertrag aus Umwandlungsobjekten

6. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen

	2014	2013
Verkaufserlöse der verkauften Promotionen und Dienstleistungen	157 383	214 509
Buchwerte und Aufwand der verkauften Promotionen und Dienstleistungen	133 736	181 238
Veränderungen von Wertberichtigungen	-1 300	1 650
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	132 436	182 888
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	24 947	31 621

Im Berichtsjahr wurden 68 Wohnungen (Vorjahr 194) zu Eigentum übertragen. Zusätzlich ist im Erfolg der Verkauf des Baulands Herrliberg, Rigiweg; der Liegenschaft Weggis, Luzernerstrasse 24/26 sowie des Projekts Dübendorf, Sonnentalstrasse 10 enthalten.

Details zu den verkauften Promotionen sind in Erläuterung 18 ersichtlich.

KONZERNRECHNUNG

7. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

	2014	2013
Verkaufserlös Anlageobjekte	69 030	37 202
Anlagewert	-63 529	-29 940
Verkaufskosten	-582	-145
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4 919	7 117

Details zu den verkauften Objekten sind in Erläuterung 20 ersichtlich.

8. Personalaufwand

	2014	2013
Gehälter	13 847	12 737
Erfolgsbeteiligung (Geschäftsleitung/Mitarbeiter)	745	2 499
Sozialversicherung	1 154	1 214
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	198	188
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	1 039	989
Entschädigung Verwaltungsrat	1 185	1 482
Externe Weiterbildungskosten	270	241
Sonstiger Personalaufwand	1 918	1 312
Total Personalaufwand	20 356	20 663
Personalbestand per 31. Dezember (Vollzeitstellen)	102,9	95,8
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	101,6	90,1

Details zu den Personalvorsorgeplänen sind in Erläuterung 29 ersichtlich.

9. Betriebsaufwand

	2014	2013
Raumkosten	186	143
Kaufabklärungskosten, Verkaufsunterlagen	41	128
Kapitalsteuern	569	513
Projektierungskosten	1 382	43
Sonstiger Betriebsaufwand	5 521	5 301
Total Betriebsaufwand	7 699	6 128

Bei den Projektierungskosten handelt es sich hauptsächlich 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 bzgl. der Realisierung besteht. Ab dann erfolgt die Aktivierung der Kosten.

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

10. Verwaltungsaufwand

	2014	2013
Beratungsaufwand	1 703	2 105
Beratungsaufwand von nahestehenden Personen	141	233
Sonstiger Verwaltungsaufwand	396	345
Total Verwaltungsaufwand	2 241	2 684

Für weitere Details zu den Leistungen gegenüber Nahestehenden vgl. Erläuterung 38

11. Abschreibungen und Amortisationen

	2014	2013
Abschreibungen auf selbstgenutzten Liegenschaften	898	824
Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen	616	479
Amortisationen auf immateriellen Anlagen	408	248
Total Abschreibungen und Amortisationen	1 923	1 551

Die Abschreibungen auf selbstgenutzten Liegenschaften umfassen die ordentlichen Abschreibungen der Liegenschaften Küschnacht, Seestrasse 59 und Aarau, Buchserstrasse 27 sowie der selbstgenutzten Teile der Liegenschaften Rue de Genève 7 sowie Rue de Côtes-de-Montbenon 16 in Lausanne.

Die Abschreibungen auf übrigen Sachanlagen bestehen aus den ordentlichen Abschreibungen für Hardware, Mobilien und Fahrzeuge.

Die Amortisationen auf immateriellen Anlagen stellen die ordentlichen Amortisationen aktivierter Software dar.

KONZERNRECHNUNG

12. Finanzerfolg

	2014	2013
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	144	387
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	1	2
Total Zinsertrag	145	389
Dividendenerträge von Beteiligungen	107	107
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	0	3 886
Gewinn aus Veräusserung von Finanzanlagen	25	0
Sonstige Erträge	0	1
Total Finanzertrag	277	4 383
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-29 202	-26 359
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	-2 257	0
Sonstige Finanzaufwendungen	-259	-561
Total Finanzaufwand	-31 718	-26 920
Total Finanzerfolg	-31 440	-22 537

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Baukreditzinsen von total CHF 4,1 Mio. (Vorjahr CHF 4,9 Mio.) unter Promotion und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 2,51% (Vorjahr 2,72%).

13. Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
Total Aufwand für laufende Steuern	9 808	8 255
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	-1 510	13 759
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen	-2 923	-174
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-620	-5 167
Total Ertrag/Aufwand für latente Steuern	-5 053	8 418
Total Aufwand für Ertragsteuern	4 755	16 673

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwandminderungen in der Höhe von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr Aufwendungen von CHF 0,5 Mio.) für Gewinnsteuern aus den Vorperioden enthalten.

Die ebenfalls in den laufenden Steuern enthaltenen Grundstücksgewinnsteuern fallen in Kantonen, welche die Besteuerung von Grundstücksgewinnen kennen, jeweils beim Verkauf von Liegenschaften und somit zyklisch an.

Die offenen Fragen bzgl. Umsetzung des Bundesgerichtsurteils vom 4. April 2011, mit dem ein Rechtsstreit zwischen Mobimo und der Stadt Zürich in Sachen Grundstücksgewinnsteuer beendet worden war, wurden im Geschäftsjahr 2014 geklärt. Dadurch konnten bereits längere pendente Steuerfälle im Bereich der Grundstücksgewinnsteuer abgeschlossen werden. Die bestehenden Steuerverbindlichkeiten für noch offene Fälle wurden aufgrund der Klärung der offenen Fragen neu beurteilt und konnten reduziert werden, was zu einer Aufwandminderung führte.

Bei der Berechnung der laufenden Ertragsteuern gelangen die effektiv gültigen Steuersätze zur Anwendung.

Im Aufwand für laufende Steuern sowie im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) enthalten sind laufende Steueraufwendungen von CHF 5,4 Mio. (Vorjahr laufende Steuererträge von CHF 3,9 Mio.) aus der Berücksichtigung der Verluste der als Cash Flow Hedging eingestuften Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps).

Bezüglich der latenten Steuern sowie der im sonstigen Ergebnis erfassten latenten Steuern siehe Erläuterung 30.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	2014	2013
Konzernergebnis vor Steuern	67 996	98 278
Anwendbarer Steuersatz	25 %	25 %
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	16 999	24 569
Steuerlich nicht wirksame Aufwände	265	98
Auflösung/Bildung laufender Steuern für Vorjahre	-4 620	477
Aktivierung von latenten Steuerguthaben	-2 923	0
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	-4 879	-3 157
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	-36	-5 160
Übrige Effekte	-50	-154
Total Steuern	4 755	16 673

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

KONZERNRECHNUNG

14. Gewinn je Aktie

Der «unverwässerte» Gewinn je Aktie wurde aus dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Gewinn im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien berechnet.

Der «verwässerte» Gewinn je Aktie ergibt sich aus dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Gewinn im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien unter Berücksichtigung der Effekte aus sämtlichen potenziellen Aktien aus Optionen und Wandlungen.

	2014	2013
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	6 212 330	6 200 169
+ Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	1 725	3 422
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien	-64	5 257
= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 213 991	6 208 848
Effekt der ausstehenden Optionen:		
+ Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	1 877	4 835
/. Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	-287	-697
+ Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	375 449	810 880
= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	6 591 030	7 023 866
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	62 151	81 580
/. Erfolg aus Neubewertung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	-2 549	-25 262
+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	637	6 315
= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	60 239	62 634
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	62 151	81 580
+ Effekt aus Verzinsung Wandelanleihe in TCHF	2 781	5 530
/. Zurechenbare Ertragssteuer in TCHF	-217	-431
= Gewinn nach Eliminationen aus Wandelanleihe in TCHF	64 715	86 679
Gewinn exkl. Neubewertung, exkl. Effekte aus Wandelanleihe in TCHF	62 803	67 733
Gewinn je Aktie in CHF	10.00	13.14
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	9.82	12.34
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9.69	10.09
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	9.53	9.64
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	6 214 983	6 212 330
+ Anzahl ausstehender Optionen	1 602	3 730
+ Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	0	810 880
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	6 216 585	7 026 940
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 217 938	1 237 577
+ Schuldkomponente Wandelanleihe	0	167 666
+ Latente Steuern auf Wandelanleihe	0	77
+ Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	46	108
= Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 217 984	1 405 429
NAV je Aktie in CHF	195.97	199.21
NAV je Aktie verwässert in CHF	195.93	200.01

15. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten Bargeldbestände und Kontokorrentguthaben von CHF 177,4 Mio. (Vorjahr CHF 203,5 Mio.) und Geldmarktkontoguthaben von CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 0) bei Schweizer Finanzinstituten. Die maximale Kündigungsfrist der Geldmarktkontoguthaben beträgt 35 Tage.

Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,01% (Vorjahr 0,03 %).

16. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2014	2013
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	78	1
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	4 499	4 790
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	138	139
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	-883	-1 079
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 832	3 851

Die Altersgliederung der nicht einzelwertberichtigten Forderungen setzt sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
Forderungen nicht fällig	3 362	3 704
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	34	75
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	434	49
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	3	23
Total	3 832	3 851

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

	2014	2013
Einzelwertberichtigungen		
Bestand per 1. Januar	1 079	1 056
Veränderung Wertberichtigungen	-196	23
Bestand per 31. Dezember	883	1 079

Es bestehen am Abschlussstichtag keine Pauschalwertberichtigungen. Aufgrund von Erfahrungswerten erwartet Mobimo keine zusätzlichen Ausfälle.

17. Sonstige Forderungen

	2014	2013
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	1 209	54
Forderungen WIR	320	325
Anzahlungen Landkäufe	101	6 159
Forderungen gegenüber Nahestehenden	0	57
Steuerliche Sicherstellungen (Grundstücksgewinnsteuer)	18 862	13 137
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	2 625	68 710
Total sonstige Forderungen	23 117	88 442

In der Position Übrige Forderungen gegenüber Dritten des Vorjahrs waren CHF 66,1 Mio. als Sicherheiten zugunsten von Banken verpfändeter flüssiger Mittel enthalten. Per 31. Dezember 2014 sind keine flüssigen Mittel verpfändet.

Es bestehen am Abschlussstichtag keine überfälligen Forderungen und es mussten keine Wertberichtigungen vorgenommen werden.

18. Promotion (Liegenschaften)

	2014	2013
Bauland/Entwicklungsprojekte	25 028	89 317
Immobilien im Bau	95 154	75 137
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	85 061	88 099
Total Promotion	205 243	252 553

Einiger Zugang im Bereich Bauland/Entwicklungsprojekte stellt die Umklassierung des Entwicklungsprojekts Merlischachen aus den Anzahlungen dar. Für den Erwerb des Grundstücks wurde im Vorjahr ein beurkundeter Kaufvertrag abgeschlossen und eine Anzahlung geleistet. Im Berichtsjahr wurde ein Bauprojekt dafür entwickelt und nach der Baueingabe erfolgte eine weitere Zahlung an den Verkäufer. Die Eigentumsübertragung und die Restzahlung des Kaufpreises werden nach Vorliegen der Baubewilligung erfolgen. Im Berichtsjahr wurden die Entwicklungsprojekte Dübendorf, Sonnentalstrasse 10 sowie Herrliberg, Rigiweg verkauft.

Nach dem Vorliegen der Baubewilligung und der erfolgten Baufreigabe wurden die Projekte Langenthal, Kühlausstrasse und Aarau, Baufeld 4 von den Entwicklungsprojekten auf die Immobilien im Bau umgeteilt.

Im Laufe des Jahres wurden die Projekte Zürich, Im Brächli 5/7/9 und Zürich, Badenerstrasse 595 fertiggestellt. Insgesamt wurden im Rahmen dieser beiden Projekte 58 Wohnungen sowie in der Badenerstrasse zusätzlich 19 Ateliers zum Verkauf erstellt. 43 dieser 58 Wohnungen sowie 17 der 19 Ateliers waren per 31. Dezember 2014 zu Eigentum übertragen.

Bei den bereits in den Vorjahren fertig erstellten Projekten Horgen, Stockerstrasse 40 – 42 (Wisental II) und Zürich, Turbinenstrasse Baufeld A konnten die letzten, insgesamt vier, nicht übertragenen Wohnungen sowie bei Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) zwei Wohnungen übertragen werden. Ebenfalls wurden im Berichtsjahr die Objekte Egerkingen, Einschlagsstrasse sowie Weggis, Luzernerstrasse 24/26 verkauft.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 2,3 Mio.) für noch nicht verkauft Objekte. Der Buchwert dieser zum geschätzten Nettoveräußerungswert bewerteten Einheiten beträgt CHF 8,4 Mio. (Vorjahr 10,1 Mio.).

19. Aktive Rechnungsabgrenzung

	2014	2013
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber Dritten	494	485
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber assoziierten Unternehmen	105	171
Sonstige Posten	2 701	2 733
Sonstige Posten gegenüber Nahestehenden	361	49
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	3 662	3 438

20. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

2014	Geschäfts- liegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	2014 Total
Verkehrswert am 1. Januar	1 150 158	410 747	214 130	327 500	2 102 535
Anlagekosten					
Bestand am 1. Januar	979 141	330 855	222 322	313 476	1 845 793
Zugänge aus Käufen	107 960	0	3 365	0	111 324
Zugänge aus Investitionen	17 253	7 953	17 766	49 092	92 063
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	859	1 162	2 021
Aktivierung/Auflösung von Mietanreizen	-797	519	0	298	21
Abgänge	-49 017	-4 593	0	0	-53 610
Transfer zwischen Kategorien	142 577	101 717	-17 428	-226 865	0
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember	1 197 116	436 451	226 883	137 163	1 997 612
Neubewertung					
Total am 1. Januar	171 017	79 892	-8 191	14 024	256 742
Höherbewertungen ¹	8 304	11 123	2 027	7 348	28 802
Tieferbewertungen ¹	-15 124	-581	-5 366	-3 930	-25 000
Abgänge ²	-5 635	-4 087	0	0	-9 722
Transfer zwischen Kategorien	8 806	4 093	-555	-12 345	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember	167 368	90 440	-12 084	5 097	250 822
Verkehrswert am 31. Dezember	1 364 484	526 891	214 799	142 260	2 248 434
Brandversicherungswert					1 717 682

¹ 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

² In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten

KONZERNRECHNUNG

2013	Geschäfts- liegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	2013 Total
Verkehrswert am 1. Januar	1 160 546	380 440	206 682	244 250	1 991 918
Anlagekosten					
Bestand am 1. Januar	1 000 753	317 277	207 759	231 812	1 757 601
Zugänge aus Käufen	0	20 556	10 319	0	30 875
Zugänge aus Investitionen	4 295	256	10 133	76 700	91 384
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	2 390	2 390
Aktivierung/Auflösung von Mietanreizen	2 469	0	0	0	2 469
Abgänge	-4 574	-5 673	-13 671	0	-23 918
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	-14 257	0	-14 257
Transfer von/zu Sachanlagen	-751	0	0	0	-751
Transfer zwischen Kategorien	-23 051	-1 562	22 039	2 574	0
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember	979 141	330 855	222 322	313 476	1 845 793
Neubewertung					
Total am 1. Januar	159 793	63 163	-1 078	12 438	234 317
Höherbewertungen ¹	13 903	22 057	5 457	6 471	47 889
Tieferbewertungen ¹	-12 894	-181	-4 716	-4 885	-22 676
Abgänge ²	-2 453	-5 147	1 577	0	-6 023
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	3 236	0	3 236
Transfer zwischen Kategorien	12 667	0	-12 667	0	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember	171 017	79 892	-8 191	14 024	256 742
Verkehrswert am 31. Dezember	1 150 158	410 747	214 130	327 500	2 102 535
Brandversicherungswert					1 730 923

¹ 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

² In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten

Im Berichtsjahr wurden für CHF 111,3 Mio. folgende neue Grundstücke oder Anlageliegenschaften erworben:

Kriens, Mattenhof I (Bauland, zusätzliche Landparzelle)	Entwicklungsliiegenschaft
Zürich, Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Geschäftsliiegenschaft
Zürich, Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	Geschäftsliiegenschaft

Aus dem Verkauf von fünf Anlageliegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 69,0 Mio. resultierte ein Gewinn von CHF 4,9 Mio. (vgl. Erläuterung 7). Verkauft wurden die folgenden Anlageliegenschaften:

Baden-Dättwil, Im Langacker 20/20a/22	Geschäftsliiegenschaft
Herisau, Obstmarkt 1	Geschäftsliiegenschaft
Kreuzlingen, Hauptstrasse 37	Geschäftsliiegenschaft
Zürich, Klingensteinstrasse 34; Konradstrasse 68	Wohnliegenschaft
Zürich, Witikonerstrasse 311, 311b	Geschäftsliiegenschaft

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

	von	nach
Affoltern am Albis, Obfelderstrasse 31 – 35	Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Affoltern am Albis, Obstgartenstr. 9; Alte Obfelderstr. 27/29	Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliiegenschaften
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Administration)	Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliiegenschaften
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Entwicklungsliiegenschaften	Geschäftsliiegenschaften
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24 (Les Pépinères)	Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliiegenschaften
Zürich, Letzigraben 134 – 136	Entwicklungsliiegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Turbinenstrasse 22 – 32	Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften

Angaben zur Bewertung

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 Bewertungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würde. Bei nicht finanziellen Vermögenswerten hat das Management die höchste und beste Verwendung (highest and best use) durch einen Marktteilnehmer zu unterstellen, die sich von der gegenwärtigen Nutzung unterscheiden kann. Gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 werden die Bewertungstechniken, je nachdem, inwieweit der Fair Value auf beobachtbaren Inputfaktoren beruht, in drei Stufen (sog. «Fair-Value-Hierarchie») eingeteilt.

- Stufe 1: Bewertungen, die sich aus nicht angepassten, kotierten Preisen ergeben
- Stufe 2: Bewertungen basieren auf Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um 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.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Bei Entwicklungs- und Liegenschaften im Bau sind dabei auch die noch anfallenden Baukosten bis zur Fertigstellung zu berücksichtigen. Für jede Liegenschaft erfolgt die Diskontierung in Abhängigkeit der individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. Die Fair-Value-Schätzungen per 31. Dezember 2014 und 2013 wurden durch die Wüest & Partner AG, einer externen, unabhängigen und qualifizierten Liegenschaftsbewerterin, erstellt. Da die für die Bewertungen wesentlichen Inputfaktoren wie z.B. Diskontsätze, Marktmieten resp. Nettoveräußerungserlöse oder strukturelle Leerstandsquoten in der Regel von Informationen aus weniger aktiven Märkten abgeleitet werden müssen, sind die Bewertungen aller Liegenschaften der Stufe 3 zuzuordnen.

Als wesentliche Inputfaktoren wurden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontsätze identifiziert. Bei Liegenschaften, die gemäss der Anforderung der höchsten und besten Verwendung anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden, bilden statt der Marktmieten die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen den wichtigsten Inputfaktor.

Anlageklasse/Stufe/ Bewertungsmethode	Fair Value 2014	Fair Value 2013	Nicht beobachtbare Inputfaktoren	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2014	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2013
				2014	2013
Geschäfts liegenschaften	1 364 484	1 150 158	Diskontsatz	3,60 % bis 5,40 % (4,51 %)	3,80 % bis 5,40 % (4,59 %)
			Erzielbare Marktmietpreise	CHF 108 bis CHF 1 145 (CHF 237)	CHF 109 bis CHF 1 199 (CHF 225)
			Strukturelle Leerstandsquote	2,0 % bis 12,0 % (4,2 %)	2,0 % bis 11,0 % (4,1 %)
Wohn liegenschaften	526 891	410 747	Diskontsatz	3,80 % bis 4,60 % (4,03 %)	3,90 % bis 4,70 % (4,11 %)
			Erzielbare Marktmietpreise	CHF 167 bis CHF 406 (CHF 309)	CHF 165 bis CHF 406 (CHF 292)
			Strukturelle Leerstandsquote	1,0 % bis 5,5 % (2,6 %)	1,0 % bis 3,1 % (1,9 %)
Entwicklungs liegenschaften	214 799	214 130	Diskontsatz	4,20 % bis 5,60 % (4,62 %)	4,00 % bis 5,60 % (4,61 %)
			Erzielbare Marktmietpreise	CHF 138 bis CHF 356 (CHF 242)	CHF 165 bis CHF 350 (CHF 236)
			Strukturelle Leerstandsquote	1,6 % bis 11,8 % (3,5 %)	2,0 % bis 10,0 % (3,7 %)
Anlage liegenschaften im Bau	142 260	327 500	Diskontsatz	4,00 % bis 4,80 % (4,22 %)	4,10 % bis 4,90 % (4,36 %)
			Erzielbare Marktmietpreise	CHF 173 bis CHF 374 (CHF 264)	CHF 205 bis CHF 418 (CHF 306)
			Strukturelle Leerstandsquote	1,2 % bis 4,0 % (2,2 %)	1,0 % bis 5,0 % (3,3 %)

Bei Liegenschaften, die gemäss der Anforderung der höchsten und besten Verwendung anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden (insgesamt fünf Wohnliegenschaften), wurden unter Berücksichtigung entsprechender Investitionen Verkaufserlöse von CHF 6 600 bis CHF 12 400 (Vorjahr CHF 6 900 bis CHF 11 600) pro m² Wohnfläche eingesetzt. Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche Diskontsatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2014 4,39 % (Vorjahr 4,46 %) in einer Bandbreite von 3,6 % bis 5,6 % (Vorjahr 3,8 % bis 5,6 %).

Bei fünf (Vorjahr vier) Wohnliegenschaften entspricht die Verwendung als Mietobjekte nicht der höchsten und besten Verwendung. Für die Bewertung wurde eine Umwandlung in Wohneigentum angenommen. Dies ergibt einen Mehrwert von CHF 20,4 Mio. (Vorjahr CHF 9,7 Mio.) bei einem Fair Value von CHF 229,6 Mio. (Vorjahr CHF 137,0 Mio.) dieser Liegenschaften. Im Vergleich zum Vorjahr sind zwei Liegenschaften zusätzlich als Umwandlung in Wohneigentum gerechnet, während eine Liegenschaft im Berichtsjahr verkauft wurde. Die Strategie von Mobimo beinhaltet das Halten von Wohnliegenschaften zur Erwirtschaftung eines stabilen und nachhaltigen Einkommens aus Mieterträgen. Für diese wie für alle anderen Liegenschaften des Portfolios prüft Mobimo jedoch laufend die aktuelle Verwendung und entwickelt Strategien für deren optimale Nutzung.

Sensitivitätsanalyse

Der Fair Value ist umso höher, je tiefer der Diskontsatz und die strukturelle Leerstandsquote und je höher die Marktmietpreise resp. 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. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein tiefes Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontsätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der Mobimo (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontsatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch Mobimo beeinflusst werden.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontsätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung der Diskontsätze um 0,25 % (durchschnittlicher Diskontsatz per 31. Dezember 2014 4,39 %) würde sich der Verkehrswert der Anlage liegenschaften per 31. Dezember 2014 um 5,9 % bzw. um CHF 141 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25 % würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlage liegenschaften per 31. Dezember 2014 um 6,0 % bzw. um CHF 128 Mio. reduzieren. Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nebenstehenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontsatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % per 31.12.2014	Veränderung Fair Value in CHF Mio. per 31.12.2014	Veränderung Fair Value in % per 31.12.2013	Veränderung Fair Value in CHF Mio. per 31.12.2013
-0.40	9,4%	233	10,6%	223
-0.30	7,1%	171	7,8%	164
-0.25	5,9%	141	6,4%	135
-0.20	4,7%	112	5,1%	107
-0.10	2,4%	55	2,5%	52
Durchschnittlicher Diskontsatz				
Bewertung 31.12.	0,0%	-	0,0%	-
0.10	-2,4%	-53	-2,4%	-50
0.20	-4,8%	-103	-4,7%	-99
0.25	-6,0%	-128	-5,8%	-122
0.30	-7,2%	-152	-6,9%	-145
0.40	-9,7%	-198	-9,0%	-190

Weitere Informationen zu den Bewertungsannahmen

Mieteinnahmen

Die Mietzinse fliessen auf der Basis der vertraglich vereinbarten Konditionen in die Bewertung ein. Für Verträge mit befristeter Laufzeit werden nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietdauer die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren, potenziellen Mieterträge eingesetzt. Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotenziale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem umfangreichen Immobilienmarkt-Research von Wüest & Partner. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokaliäten (Detailhandelsgeschäfte) werden mit Hilfe von Berechnungen marktüblicher Umsatzzahlen plausibilisiert. Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassen, wird das Mietzinspotenzial auf der Basis der separierten, einzelnen Nutzungen ermittelt. Echte mieterseitige Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinse unter der ermittelten Marktmiete liegen. Unechte Optionen, die eine Anpassung der Mieten an das dannzumal marktübliche Mietzinsniveau vorsehen, werden wie oben dargestellt als Verträge mit befristeter Laufzeit beurteilt. Für Verträge mit unbefristeter Dauer, wie sie beispielsweise für Wohnnutzungen üblich sind, erfolgt die Anpassung an die ermittelten Mietpotenziale unter Würdigung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Für die Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden durch die von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Baukosten (Entwicklungsliengenschaften und Anlageliegenschaften im Bau)

Die Baukostenschätzungen orientieren sich an den Investitionsrechnungen der einzelnen Projekte (sofern vorhanden) und werden einer unabhängigen Beurteilung unterzogen. Wenn die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmen bereits gesichert sind, werden diese in die Bewertung übernommen.

Diskontierung

Die Diskontierung erfolgt für jede Liegenschaft nach Massgabe von standort- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Diese reflektieren sowohl die standortrelevanten Charakteristika der Makro- und Mikrolage als auch die wesentlichen Parameter der aktuellen Bewirtschaftungssituation. Die gewählten Diskontsätze werden anhand bekannter Handänderungen und Transaktionen empirisch gemessen und verifiziert.

KONZERNRECHNUNG

21. Sachanlagen

2014	Selbstgenutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2014 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	21 367	3 366	24 733
Zugänge	167	1 497	1 665
Abgänge	0	-304	-304
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	21 534	4 560	26 094
Abschreibungen			
Bestand am 1. Januar	-4 570	-1 945	-6 515
Zugänge	-898	-616	-1 514
Abgänge	0	288	288
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	-5 468	-2 273	-7 741
Nettobuchwert am 31. Dezember	16 066	2 287	18 353
Brandversicherungswert	15 690	1 825	17 515

In den selbstgenutzten Liegenschaften sind die Liegenschaften Küsnacht, Seestrasse 59 sowie ein Teil der Liegenschaft Lausanne, Rue de Genève 7 enthalten, die von der Mobimo Management AG als Verwaltungsgebäude genutzt werden. Ebenfalls darin enthalten ist ein Raum für kulturelle Aktivitäten in der Liegenschaft Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16. Die Liegenschaft Aarau, Buchserstrasse 27 wird als Projektbüro und Showroom für die Bauprojekte in Aarau, «AQA» verwendet. Die übrigen Sachanlagen setzen sich zusammen aus Computer-Hardware, Mobilien und Fahrzeugen. In den Sachanlagen sind keine Anlagen unter Finanzleasing enthalten.

2013	Selbstgenutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2013 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	20 381	2 887	23 268
Zugänge	235	481	715
Abgänge	0	-1	-1
Transfer von Geschäftsliegenschaften	751	0	751
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	21 367	3 366	24 733
Abschreibungen			
Bestand am 1. Januar	-3 746	-1 466	-5 212
Zugänge	-824	-479	-1 303
Abgänge	0	1	1
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	-4 570	-1 945	-6 515
Nettobuchwert am 31. Dezember	16 797	1 421	18 218
Brandversicherungswert	15 894	1 825	17 719

22. Immaterielle Anlagen

2014	Kaufrechte / Bauprojekte	Software	2014 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	3 459	2 058	5 517
Zugänge	247	866	1 112
Bestand am 31. Dezember	3 706	2 923	6 629
Amortisation			
Bestand am 1. Januar	0	-633	-633
Zugänge	0	-408	-408
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	0	-1 041	-1 041
Nettobuchwert am 31. Dezember	3 706	1 882	5 588

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

2013	Kaufrechte / Bauprojekte	Software	2013 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	3 053	957	4 010
Zugänge	406	1 100	1 506
Bestand am 31. Dezember	3 459	2 058	5 517
Amortisation			
Bestand am 1. Januar	0	-384	-384
Zugänge	0	-248	-248
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	0	-633	-633
Nettobuchwert am 31. Dezember	3 459	1 425	4 884

KONZERNRECHNUNG

23. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

	2014	2013
FM Service & Dienstleistungs AG (Beteiligungsquote 50%)	106	n/a
Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	7285	6615
Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	17035	16530
Total	24 426	23 145

Beteiligungen an Joint Ventures

FM Service & Dienstleistungs AG

Im ersten Halbjahr 2014 wurde die Gesellschaft FM Service & Dienstleistungs AG gegründet. Die Gesellschaft bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich, insbesondere im Facility Management bzw. in artverwandten Dienstleistungen des Facility Managements, und wird von Mobimo mit einem Partnerunternehmen, einer Industrieholding aus dem Gebäudetechnikbereich, als Joint Venture (Gemeinschaftsunternehmen) gehalten. Die Beteiligungsquote beträgt je 50 %. Per 1. Juni hat die Gesellschaft ihre operative Tätigkeit aufgenommen, indem sie das Facility Management und zentrale Dienstleistungen für die Mieter der Liegenschaft Zürich, Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7 erbringt. Die Gesellschaft ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert, weshalb Mobimo einen anteiligen Anspruch auf das Nettovermögen der Gesellschaft besitzt. Der Anteil an FM Service & Dienstleistungs AG wird bei Mobimo nach der Equity-Methode bilanziert. Die folgenden Werte zeigen die finanziellen Eckdaten des Joint Venture, die an die Grundsätze der Konzernrechnung der Mobimo angepasst sind.

	2014
Kurzfristige Aktiven	604
Langfristige Aktiven	23
Kurzfristige Verbindlichkeiten	416
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:	
Flüssige Mittel	242
Umsatz	1 775
Steueraufwand	-26
Gewinn	111
Eigenkapital	211
Beteiligungsquote	50 %
Wert der Beteiligung	106

Parking du Centre SA

Parking du Centre SA ist eine 50 %-Beteiligung der Mobimo. Parking du Centre SA ist als Joint Venture unter gemeinschaftlicher Führung mit der Vinci Park SA, einem Unternehmen im Bereich urbane Mobilität und Parklösungen, eine Betriebsgesellschaft für Parkhäuser in Lausanne. Die Gesellschaft ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert, weshalb Mobimo einen anteiligen Anspruch auf das Nettovermögen der Gesellschaft besitzt. Der Anteil an Parking du Centre SA wird bei Mobimo nach der Equity-Methode bilanziert. Die folgenden Werte zeigen die finanziellen Eckdaten des Joint Venture, die an die Grundsätze der Konzernrechnung der Mobimo angepasst sind.

	2014	2013
Kurzfristige Aktiven	3 426	2 613
Langfristige Aktiven	54 550	55 525
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4 460	1 900
Langfristige Verbindlichkeiten	19 446	23 179
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:		
Flüssige Mittel	3 339	2 503
Finanzverbindlichkeiten	13 580	17 240
Umsatz	6 417	6 286
Abschreibungen	-975	-975
Finanzertrag	0	1
Finanzaufwand	-484	-527
Steueraufwand	-679	-639
Gewinn	1 811	1 334
Eigenkapital	34 070	33 059
Beteiligungsquote	50 %	50 %
Wert der Beteiligung	17 035	16 530
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	400	300

Beteiligung an assoziierten Gesellschaften

Flonplex SA

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

	2014	2013
Kurzfristige Aktiven	2 743	2 645
Langfristige Aktiven	24 066	24 651
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6 352	8 647
Langfristige Verbindlichkeiten	2 243	2 112
Umsatz	11 348	11 211
Gewinn	2 176	1 976
Eigenkapital	18 213	16 538
Beteiligungsquote	40 %	40 %
Wert der Beteiligung	7 285	6 615
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	200	800

KONZERNRECHNUNG

24. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
Darlehen an Dritte	0	40
Nicht konsolidierte Beteiligungen (zur Veräußerung verfügbar)	1 850	1 870
Total	1 850	1 910

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

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt verändert:

	2014	2013
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	1 910	1 950
Abgänge	–61	–40
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	1 850	1 910
 Nettobuchwert am 31. Dezember	1 850	1 910

25. Finanzverbindlichkeiten

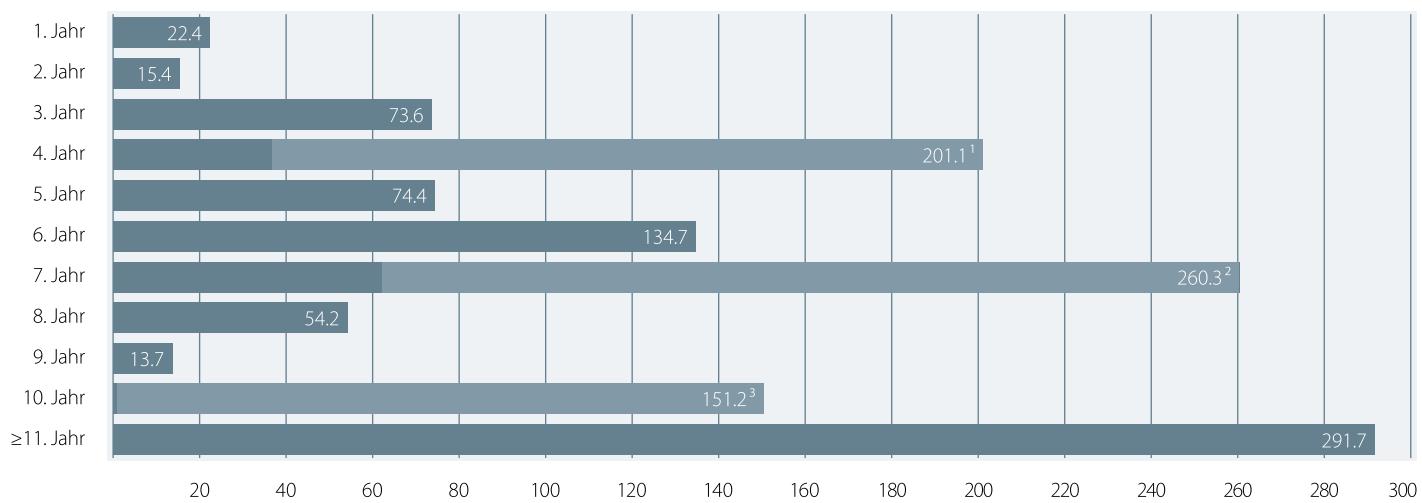
	31.12.2014	31.12.2013
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	3 675	4 010
Hypotheken, welche innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden ¹	18 771	114 937
Wandelanleihe	0	167 666
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	22 446	286 612
 Hypotheken	758 279	790 322
Anleihen	511 954	164 186
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 270 232	954 508
 Total Finanzverbindlichkeiten	1 292 678	1 241 120

¹ Vorjahr inkl. Baukredite auf Liegenschaften im Bau

Per Bilanzstichtag bestanden folgende Fälligkeiten:

	31.12.2014	31.12.2013
Fällig innerhalb des ersten Jahres	22446	286612
Fällig innerhalb des zweiten Jahres	15383	32423
Fällig innerhalb des dritten Jahres	73624	15446
Fällig innerhalb des vierten Jahres	201056	73580
Fällig innerhalb des fünften Jahres	74377	200538
Fällig innerhalb des sechsten Jahres	134713	74496
Fällig innerhalb des siebten Jahres	260323	134662
Fällig innerhalb des achten Jahres	54172	59356
Fällig innerhalb des neunten Jahres	13665	53397
Fällig innerhalb des zehnten Jahres	151232	13229
Fällig innerhalb des elften Jahres und länger	291688	297382
Total Finanzverbindlichkeiten	1 292 678	1 241 120

Grafische Darstellung der Fälligkeitsstruktur



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 8,6 Jahre (Vorjahr 7,7 Jahre).

Es bestehen folgende Zinsbindungen (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

	31.12.2014	31.12.2013
bis zu einem Jahr	22446	286612
bis 2 Jahre	15383	32423
bis 3 Jahre	73624	15446
bis 4 Jahre	201056	73580
bis 5 Jahre	74377	200538
mehr als 5 Jahre	905792	632521
Total Finanzverbindlichkeiten	1 292 678	1 241 120

¹ Neben den Hypothekarverbindlichkeiten ist die Obligationenanleihe mit einem Buchwert von CHF 164,3 Mio. (Nominalwert CHF 165 Mio.) mit Fälligkeit 29. Oktober 2018 enthalten

² Neben den Hypothekarverbindlichkeiten ist die Obligationenanleihe mit einem Buchwert von CHF 198,1 Mio. (Nominalwert CHF 200 Mio.) mit Fälligkeit 19. Mai 2021 enthalten

³ Neben den Hypothekarverbindlichkeiten ist die Obligationenanleihe mit einem Buchwert von CHF 149,5 Mio. (Nominalwert CHF 150 Mio.) mit Fälligkeit 16. September 2024 enthalten

KONZERNRECHNUNG

Die Zinssätze der Hypotheken wurden in der Vergangenheit durch Refinanzierungsvereinbarungen teilweise bereits im Voraus abgesichert. Bei solchen Forward Rate Agreements handelt es sich in der Regel um in die Kreditverträge eingebettete Derivate, die gemäss IAS 39 zum Verkehrswert zu bilanzieren sind. Solche Zinsabsicherungen wurden teilweise als Cash Flow Hedges im Sinne von IAS 39 eingestuft und die Verkehrswertanpassung auf dem effektiven Teil der Absicherung direkt in einer separaten Position im Eigenkapital (Hedging-Reserve) erfasst. Zum Zeitpunkt, wenn die abgesicherten Zinsströme anfallen, werden die kumulierten, nicht realisierten Gewinne und Verluste in die Erfolgsrechnung übertragen. Dies ist bis 2022 der Fall. Der im Berichtsjahr in die Erfolgsrechnung umgebuchte Betrag ist TCHF 57 (Vorjahr TCHF 55). Per 31. Dezember 2014 und 2013 bestanden keine neuen solchen Refinanzierungsvereinbarungen, die für Cash Flow Hedges verwendet wurden, bzw. die abgesicherten Finanzverbindlichkeiten liegen bereits.

Mobimo hat zudem im Betrag von CHF 195,5 Mio. (Vorjahr CHF 208,8 Mio.) separate Zinsabsicherungen (Zinssatz-Swaps) abgeschlossen. Mit diesen Zinsabsicherungen werden Kredite in Form von festen Vorschüssen gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Davon werden CHF 129,2 Mio. (Vorjahr CHF 129,5 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Der Fair Value dieser Instrumente mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF -22,1 Mio. (Vorjahr CHF -0,6 Mio.) und solche mit positivem Wiederbeschaffungswert CHF 0 (Vorjahr CHF 3,5 Mio.). Deren Wertveränderung wird in einen effektiven und einen ineffektiven Teil aufgeteilt. Der effektive Teil der Verkehrswertanpassungen von CHF 24,3 Mio. (Vorjahr CHF 17,1 Mio.) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Der ineffektive Teil von CHF 0,7 Mio. (Vorjahr CHF 0) wurde in der Erfolgsrechnung erfasst. Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 66,3 Mio. (Vorjahr CHF 79,3 Mio.), die nicht als Cash Flow Hedges eingestuft werden. Die Verkehrswertanpassungen wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF -10,3 Mio. (Vorjahr CHF -8,7 Mio.). Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2014 CHF -32,4 Mio. (Vorjahr CHF -5,9 Mio. netto).

Die per 31. Dezember 2013 in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten enthaltene Wandelanleihe wurde nach Ende der Laufzeit am 30. Juni 2014 im Umfang des Nominalwerts von CHF 168,7 Mio. zurückbezahlt. Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Obligationen gewandelt. In der Erfolgsrechnung ist nebst dem Nominalzinsaufwand von CHF 1,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,6 Mio.) auch ein Aufwand von CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 1,9 Mio) aus Amortisation enthalten, was einem Effektivzinsatz von 3,34% entspricht.

2014 wurde eine Obligationenanleihe über CHF 200 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und eine über CHF 150 Mio. mit einer Laufzeit von zehn Jahren aufgenommen. In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind daher die folgenden Anleihen enthalten:

2014	1,5 %-Anleihe (2013 – 2018)	1,625 %-Anleihe (2014 – 2021)	1,875 %-Anleihe (2014 – 2024)	Total
Bestand am 1. Januar	164 186	0	0	164 186
Emissionserlös netto	0	197 967	149 452	347 419
Amortisation Emissionskosten	164	171	15	349
Bilanzwert am 31. Dezember	164 349	198 138	149 467	511 954
<hr/>				
Eckwerte	1,5 %-Anleihe (2013 – 2018)	1,625 %-Anleihe (2014 – 2021)	1,875 %-Anleihe (2014 – 2024)	
Volumen	CHF 165 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 150 Mio.	
Laufzeit	5 Jahre (29.10.2013 – 29.10.2018)	7 Jahre (19.05.2014 – 19.05.2021)	10 Jahre (16.09.2014 – 16.09.2024)	
Zinssatz	1,5 % p.a., zahlbar jährlich am 29.10., erstmals am 29.10.2014	1,625 % p.a., zahlbar jährlich am 19.05., erstmals am 19.05.2015	1,875 % p.a., zahlbar jährlich am 16.09., erstmals am 16.09.2015	
Effektivzinssatz	1,6070 %	1,7921 %	1,9264 %	
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	
Valorenummer	22492349	24298406	25237980	

Von den gesamten Finanzverbindlichkeiten sind per 31. Dezember 2014 CHF 1 292,7 Mio. fix (Vorjahr CHF 1 171,0 Mio.) und CHF 0 (Vorjahr CHF 70,2 Mio.) variabel verzinslich (unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps). Als variabel gelten neben variablen Hypotheken und Rollover-Hypotheken Kredite mit einer Gesamtaufzeit unter einem Jahr (feste Vorschüsse); als Baukredite gelten Objektfinanzierungen auf Bauprojekte. Davon ausgenommen sind Objektfinanzierungen auf Objekten, die bei Abschluss der Finanzierung noch nicht als Anlageliegenschaften im Bau klassiert waren und während der Laufzeit der bestehenden Finanzierung zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert wurden.

Die durchschnittlichen Zinssätze der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps sind wie folgt:

	2014 in %	2013 in %
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
– fix verzinsliche	2,60	2,93
– variabel verzinsliche	0,54	0,67
Baukredite:		
– variabel verzinsliche	0,77	0,57
Total durchschnittlicher Zinssatz	2,51	2,72

26. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten von CHF 1,4 Mio. (Vorjahr CHF 2,2 Mio.) stellen im Berichts- und im Vorjahr im Umfang von CHF 1,1 Mio. aufgeschobene Kaufpreiszahlungen für den bereits erfolgten Erwerb der Immobilien Invest Holding AG (Liegenschaft Lausanne, Rue Voltaire 2–12) dar. Beim Restbetrag handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und im Vorjahr zusätzlich um Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuer.

27. Käuferanzahlungen

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von CHF 10,0 Mio. (Vorjahr CHF 16,5 Mio.) stellen Reservationszahlungen der Käufer von Promotionsliegenschaften vor der Eigentumsübertragung dar.

28. Passive Rechnungsabgrenzung

	2014	2013
Abgrenzungen Baufortschritt	6 945	3 263
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen	3 790	1 714
Abgrenzungen aus Liegenschaftenabrechnungen gegenüber assoziierten Unternehmen	29	0
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	89	690
Sonstige Posten	8 464	8 328
Total passive Rechnungsabgrenzungen	19 318	13 995

29. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Alle Mitarbeiter 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. Die verschiedenen Leistungen sind in einem Reglement festgelegt, wobei das BVG Mindestleistungen vorschreibt. Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung werden von Arbeitgeber und Arbeitnehmer beglichen. Im Falle einer Unterdeckung können verschiedene Massnahmen beschlossen werden (zum Beispiel Anpassung der Pensionszusage durch Veränderung der Umwandlungssätze oder Erhöhung der laufenden Beiträge).

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

Bei der überobligatorischen beruflichen Vorsorge sind die Risiken Tod und Invalidität vollständig rückversichert. Die Risikoversicherung der überobligatorischen beruflichen Vorsorge wird nach IAS 19 als beitragsorientierter Plan qualifiziert. Die Arbeitgeberbeiträge werden der Erfolgsrechnung belastet.

KONZERNRECHNUNG

Die Planaktivien sowie die Vorsorgeverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen	2014	2013
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	23 425	23 956
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	1 017	940
Zinsaufwendungen	568	475
Arbeitnehmerbeiträge	761	769
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-1 309	-1 339
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste		
– Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen	4 474	-1 426
– Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen	33	51
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode	28 970	23 425

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Erhöhung um CHF 4,5 Mio.) im Geschäftsjahr 2014 erklärt sich hauptsächlich durch die Senkung des Diskontsatzes von 2,5% auf 1,3%. Die Abnahme im Vorjahr von CHF 1,4 Mio. basiert vor allem auf der damaligen Erhöhung des Diskontsatzes von 2,0% auf 2,5%.

Veränderung des Planvermögens	2014	2013
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten Anfang Periode	21 748	20 704
Zinsertrag	546	425
Arbeitgeberbeiträge	862	868
Arbeitnehmerbeiträge	761	769
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-1 309	-1 339
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)		
– Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	896	322
Verfügbares Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode	23 504	21 748

Die in der Bilanz für den leistungsorientierten Personalvorsorgeplan erfassten Beträge setzen sich wie folgt zusammen:

Nettoverbindlichkeiten für alle Pläne	2014	2013
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	28 970	23 425
Marktwert des Planvermögens	-23 504	-21 748
Nettoverbindlichkeit	5 466	1 677

Der für diese Pläne in der Erfolgsrechnung erfasste Aufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Erfasster Nettovorsorgeaufwand	2014	2013
Laufender Dienstzeitaufwand	1 017	940
Zinsaufwand	568	475
Zinsertrag auf Planvermögen	-546	-425
Nettvorsorgeaufwand	1 039	989

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2015 betragen CHF 0,8 Mio.

Neubewertungen im sonstigen Gesamtergebnis	2014	2013
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)		
– Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen	–4 474	1 426
– Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen	–33	–51
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsen)	896	322
Total im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertungen	–3 612	1 697

Die in der Bilanz erfassten Nettoverpflichtungen haben sich wie folgt verändert:

Entwicklung der Nettovorsorgeverpflichtung	2014	2013
Per 1. Januar	1 677	3 253
Nettvorsorgeaufwand des Unternehmens	1 039	989
Arbeitgeberbeiträge	–862	–868
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertungen	3 612	–1 697
Per 31. Dezember	5 466	1 677

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Planaktiven	Marktwerte	Planaktiven	Marktwerte
	2014 in %	2014	2013 in %	2013
Aktien (kotiert)	31 %	7 178	32 %	7 072
Obligationen und Anleihen (kotiert)	44 %	10 419	42 %	9 052
Immobilien	16 %	3 660	16 %	3 402
Alternative Anlagen	5 %	1 222	5 %	1 163
Andere	4 %	1 025	5 %	1 058
Total	100 %	23 504	100 %	21 748

Im Planvermögen per 31. Dezember 2014 sind weder Aktien der eigenen Firmen noch von der Firma genutzte Immobilien vorhanden.

KONZERNRECHNUNG

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

	2014	2013
Annahmen für in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand:		
Diskontsatz	2,5 %	2,0 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3 %	1,3 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,1 %	0,1 %
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren für heute 45 Jahre alte aktiv Versicherte		
– Mann	23,2	23,2
– Frau	25,7	25,6
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
– Mann	21,5	21,4
– Frau	24,0	23,9
Annahmen für in der Bilanz ausgewiesene Pensionsverpflichtungen:		
Diskontsatz	1,3 %	2,5 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3 %	1,3 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,1 %	0,1 %

Sensitivitätsanalyse 2014

Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtung bei folgenden Änderungen:	Diskontsatz	Salärsteigerungen	Rentenerhöhungen
Anstieg um 25 Basispunkte	-3,7 %	0,3 %	1,0 %
Senkung um 25 Basispunkte	4,1 %	-0,3 %	-1,0 %

Sensitivitätsanalyse 2013

Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtung bei folgenden Änderungen:	Diskontsatz	Salärsteigerungen	Rentenerhöhungen
Anstieg um 25 Basispunkte	-2,7 %	0,2 %	0,9 %
Senkung um 25 Basispunkte	3,2 %	-0,2 %	-0,8 %

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Cash Flows erwartet:

Erwartete Cash Flows der Vorsorgeverpflichtungen	2014	2013
bis zu einem Jahr	441	458
bis 5 Jahre	2 601	2 622
mehr als 5 Jahre	25 928	20 345
Total	28 970	23 425

Die Duration der Vorsorgeverpflichtung per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 19,2 Jahre (Vorjahr 16,8 Jahre).

30. Latente Steuern

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

	2014		2013	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Anlageliegenschaften		125 335		126 764
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	1 066		327	
Sonstige Positionen	1 907	1 351	2 824	3 105
Latente Steuern auf temporären Differenzen	2 973	126 686	3 151	129 869
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	3 419		654	
Latente Steuern total	6 391	126 686	3 804	129 869
Verrechnung von latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten	-3 717	-3 717	-1 239	-1 239
Latente Steuerguthaben/-verbindlichkeiten	2 674	122 969	2 566	128 631

Die latenteten Steuern auf den Anlageliegenschaften wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und individuell für jedes einzelne Objekt gerechnet. Bei Liegenschaften in Kantonen mit einer Grundstücksgewinnsteuer wurde für jede Liegenschaft die Resthaltezeit geschätzt (vgl. dazu Erläuterung 2.2 «Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung – Ertragssteuern»).

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Gemäss neuster Praxis der Steuerverwaltung des Kantons Zürich können kantonale Verluste der Gewinnsteuer nicht vollständig mit Gewinnen im gleichen Jahr verrechnet werden. Diese Verluste werden jedoch vorgetragen und können mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden. Auf diesen Verlusten in den Vorperioden hat Mobimo im Berichtsjahr einen steuerlichen Nutzen von CHF 2,9 Mio. aktiviert, da Mobimo damit rechnet, diese Verluste mit Gewinnen aus zukünftigen Perioden der Gewinnsteuern des Kantons Zürich verrechnen zu können.

Die übrigen Guthaben im Berichtsjahr von CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,7 Mio.) beziehen sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den direkten Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern von CHF 2,2 Mio. (Vorjahr CHF 2,8 Mio.). Ansonsten bestehen im Berichts- wie auch im Vorjahr keine nicht berücksichtigten Verlustvorträge.

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

Von der Netto-Abnahme der latenten Steuerpositionen von CHF 5,8 Mio. (von CHF 126,1 Mio. auf CHF 120,3 Mio.) wurden CHF 5,1 Mio. erfolgswirksam und CHF 0,7 Mio. zu einem kleinen Teil auf Finanzinstrumenten bzw. zum grössten Teil auf Personalvorsorgeverbindlichkeiten direkt im sonstigen Ergebnis erfasst (Vorjahr Netto-Zunahme von CHF 8,7 Mio., von CHF 117,3 Mio. auf CHF 126,1 Mio., davon CHF 8,4 Mio. erfolgswirksam und CHF 0,3 Mio. direkt im sonstigen Ergebnis).

31. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2014 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2013 von CHF 9.50 pro Aktie beschlossen und am 1. April 2014 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.–.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1. Januar 2013	6 208 913	-8 744	6 200 169
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	5 565		5 565
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		6 596	6 596
Bestand 31. Dezember 2013	6 214 478	-2 148	6 212 330
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	2 128		2 128
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		9 525	9 525
Rückkauf eigener Aktien		-9 000	-9 000
Bestand 31. Dezember 2014	6 216 606	-1 623	6 214 983

Per 31. Dezember 2014 beträgt das Aktienkapital CHF 180,3 Mio. (Vorjahr CHF 180,2 Mio.) und setzt sich aus 6 216 606 Namenaktien (Vorjahr 6 214 478) mit einem Nennwert von CHF 29.– zusammen. Es werden 1 623 eigene Aktien (Vorjahr 2 148) gehalten.

Im Berichtsjahr wurden 2 128 (Vorjahr 5 565) Optionsrechte ausgeübt, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,06 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) führte.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 34,1 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 175 198 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.–, wovon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,05 Mio. zur Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft, Mitarbeitern von Konzerngesellschaften sowie diesen nahestehenden Personen gewährt worden sind. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- bis zu einem Betrag von CHF 0,9 Mio. zur Ausübung von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen;
- bis zu einem Betrag von CHF 33,1 Mio. zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Schliesslich besteht ein genehmigtes Aktienkapital, wonach der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innert einer Frist von längstens zwei Jahren (bis April 2015) durch Ausgabe von höchstens 1 141 150 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.– je Aktie um maximal CHF 33,1 Mio. zu erhöhen.

Im Umfang von CHF 33,1 Mio. sind das bedingte und das genehmigte Kapital insofern miteinander verbunden, dass bei der Nutzung dieses genehmigten Kapitals bedingtes Kapital in der gleichen Höhe dem Verwaltungsrat nicht mehr zur Verfügung steht. Das Gleiche gilt im umgekehrten Fall, wenn dieses Kapital genutzt wird, steht im gleichen Umfang dieses genehmigte Kapital nicht mehr zur Verfügung.

Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 26. März 2015 eine Ausschüttung von CHF 59,1 Mio. in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagen von CHF 9.50 pro Aktie.

Kapitalstruktur

	Total TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Kapital per 31. Dezember 2014			
Aktienkapital	180 282	6 216 606	29
Genehmigtes Kapital (bis 9. April 2015)	max. 33 093	1 141 150	29
Bedingtes Kapital	max. 34 142	1 177 326	29
Kapitalveränderungen			
Aktienkapital per 31.12.2005	192 411	2 600 145	74
Aktienkapital per 31.12.2006	225 346	3 466 860	65
Aktienkapital per 31.12.2007	243 232	4 343 425	56
Aktienkapital per 31.12.2008	204 230	4 345 323	47
Aktienkapital per 31.12.2009	192 035	5 053 552	38
Aktienkapital per 31.12.2010	148 804	5 131 170	29
Aktienkapital per 31.12.2011	178 933	6 170 098	29
Aktienkapital per 31.12.2012	180 058	6 208 913	29
Aktienkapital per 31.12.2013	180 220	6 214 478	29
Aktienkapital per 31.12.2014	180 282	6 216 606	29
Genehmigtes Kapital per 31.12.2005	26 640	360 000	74
Genehmigtes Kapital per 31.12.2006	23 400	360 000	65
Genehmigtes Kapital per 31.12.2007	20 160	360 000	56
Genehmigtes Kapital per 31.12.2008	16 920	360 000	47
Genehmigtes Kapital per 31.12.2009	18 687	491 771	38
Genehmigtes Kapital per 31.12.2010	34 800	1 200 000	29
Genehmigtes Kapital per 31.12.2011	33 978	1 171 650	29
Genehmigtes Kapital per 31.12.2012	33 093	1 141 150	29
Genehmigtes Kapital per 31.12.2013	33 093	1 141 150	29
Genehmigtes Kapital per 31.12.2014	33 093	1 141 150	29
Bedingtes Kapital per 31.12.2005	11 163	150 855	74
Bedingtes Kapital per 31.12.2006	9 750	150 000	65
Bedingtes Kapital per 31.12.2007	7 848	140 150	56
Bedingtes Kapital per 31.12.2008	6 498	138 252	47
Bedingtes Kapital per 31.12.2009	5 254	138 252	38
Bedingtes Kapital per 31.12.2010	36 558	1 260 634	29
Bedingtes Kapital per 31.12.2011	36 252	1 250 056	29
Bedingtes Kapital per 31.12.2012	34 304	1 182 891	29
Bedingtes Kapital per 31.12.2013	34 142	1 177 326	29
Bedingtes Kapital per 31.12.2014	34 081	1 175 198	29

KONZERNRECHNUNG

32. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

	2014	2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	148	307
Sonstige Forderungen	0	66 067
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	1 815 273	1 849 921
Selbstgenutzte Liegenschaften	16 066	16 797
Buchwert der verpfändeten Aktiven	1 831 488	1 933 092

Mit Ausnahme der sonstigen Forderungen handelt es sich hierbei um den Buchwert jener Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 780,7 Mio. (Vorjahr CHF 909,3 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 25). Bei den sonstigen Forderungen handelte es sich im Vorjahr um zugunsten von Banken verpfändete flüssige Mittel zur Deckung eines von der Bank ausgestellten Zahlungsversprechens für den Erwerb einer Liegenschaft.

33. Operatives Leasing

Mobimo als Mieter und Leasingnehmer

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

	2014	2013
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	40	48
Miet- und Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	159	108
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	1 068	1 094
Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen	1 266	1 250

Die Verpflichtungen entfallen hauptsächlich auf Baurechtzinsen für die Liegenschaft St. Erhard, Längmatt.

Die restlichen Verpflichtungen beziehen sich auf Drittmieter für Räumlichkeiten und Park- bzw. Garagenplätze. Das Vorjahr enthielt zusätzlich Verpflichtungen für gemietete Fotokopierer. Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,08 Mio.).

Mobimo als Vermieter

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

2014	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	72 356	1 520	73 876
Mieteinnahmen innerhalb von 1 bis 5 Jahren	201 488	3 321	204 809
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	272 301	2 135	274 436
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	546 145	6 976	553 121

2013	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	62 373	1 008	63 381
Mieteinnahmen innerhalb von 1 bis 5 Jahren	169 494	2 262	171 756
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	104 836	2 758	107 595
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	336 703	6 029	342 732

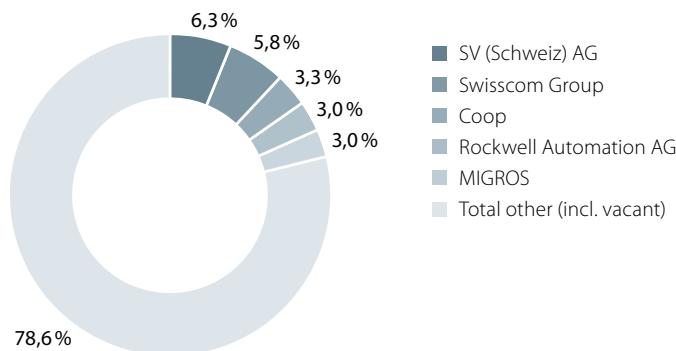
Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindex erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel u. a. an den Hypothekarzinssatz (Referenzzinssatz) gebunden. Per 31. Dezember 2014 stammen 77,8% (CHF 80,8 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die grosse Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100%-Anpassung an den Index.

KONZERNRECHNUNG

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

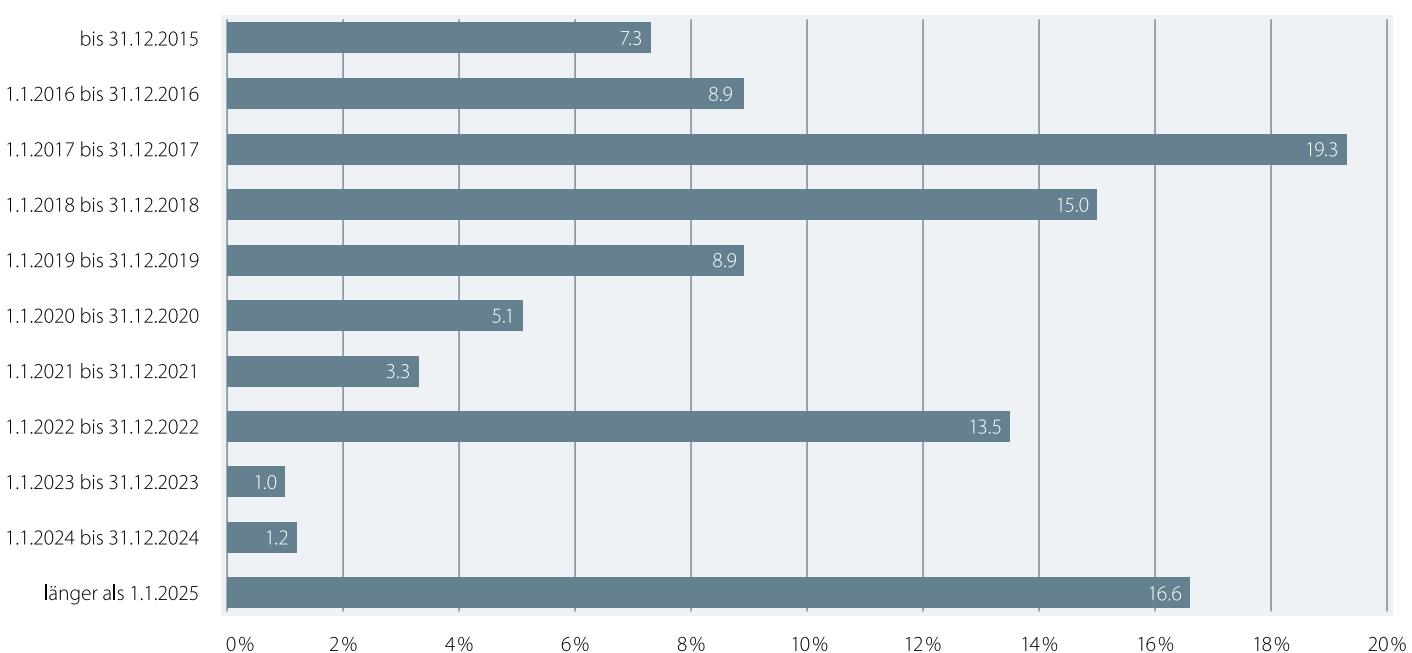
Name des Mieters	31.12.2014 Anteil in %	31.12.2013 Anteil in %
SV (Schweiz) AG	6,3	6,8
Swisscom-Gruppe	5,8	6,5
Coop	3,3	4,0
MIGROS	3,0	3,5
Rockwell Automation AG	3,0	3,5
Total	21,4	24,3

Anteile der fünf wichtigsten Mieter (per 31.12.2014)



Weitere Details zu den Mieteinnahmen sind in der Erläuterung 5 ersichtlich.

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse (per 31.12.2014)



34. Finanzielles Risikomanagement

34.1 Allgemeines

Mobimo ist aufgrund ihrer Tätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko und Marktrisiko. Unter den Marktrisiken ist insbesondere das Zinsänderungsrisiko von Bedeutung.

Das Risikomanagement wird durch das interne Controlling gewährleistet. Dieses handelt im Einklang mit den Grundsätzen des Risikomanagementkonzepts von Mobimo, die durch das Audit und Risk Committee überwacht werden. Das Risikomanagement konzentriert sich auf die Identifikation, Beschreibung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Ausfall-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Die Gruppe benutzt derivative Finanzinstrumente zur Absicherung bestimmter Risiken.

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 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 (vgl. Anhang zur Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, 10. Risikobeurteilung).

34.2 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 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 sowie um Forderungen aus Mietverträgen. Das Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Immobilienverkäufen ist begrenzt, da diesen ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zugrunde liegt – regelmäßig sichergestellt durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen. Das Ausfallrisiko bei Mietverträgen wird über Bonitätsprüfungen sowie über die Überwachung der Altersstruktur der Ausstände vermindert. Zusätzlich werden Mieterkautionen oder Bankgarantien im Umfang von drei bis sechs Monatsmieten verlangt.

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:

	Buchwerte 2014	Buchwerte 2013
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	227 380	203 458
Forderungen aus Lieferung und Leistung	3 832	3 851
Sonstige Forderungen ¹	2 944	69 074
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	3 280	934
Derivative Finanzinstrumente	0	3 466
Finanzanlagen (Darlehen)	0	40
Total	237 437	280 823

34.3 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 Entwicklungsobjekten 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 Liquiditätsplanungstool, kombiniert mit einer Hypothekendatenbank.

¹ Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen

² Ohne vorausbezahlte Kosten

KONZERNRECHNUNG

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.

2014	Buchwert	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger				1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
			1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre				
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten										
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	12 366	12 366					12 366			
Sonstige Verbindlichkeiten ²	1 147	1 147					1 147			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	14 943	14 943					14 943			
Finanzverbindlichkeiten	1 292 678	1 568 943	218	4 787	48 277	473 299	1 042 360			
Derivative Finanzverbindlichkeiten										
Zinssatz-Swaps	32 385	32 915	138	921	19 314	3 444	9 098			
Total	1 353 518	1 630 313	356	34 164	67 592	476 743	1 051 458			

2013	Buchwert	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger				1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
			1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre				
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten										
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	4 116	4 116					4 116			
Sonstige Verbindlichkeiten ²	1 228	1 228					1 228			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	11 227	11 227					11 227			
Finanzverbindlichkeiten	1 241 120	1 495 866	520	75 434	241 734	414 960	763 219			
Derivative Finanzverbindlichkeiten										
Zinssatz-Swaps	9 340	11 361	136	429	1 636	8 001	1 159			
Total	1 267 031	1 523 799	656	92 434	243 369	422 961	764 379			

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

² Ohne Steuerverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen

34.4 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 sind 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 sämtliche Geschäftstransaktionen werden in CHF abgewickelt.

Zinsänderungsrisiko

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

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen Anleihenobligationen, Kredite zur Finanzierung von Anlageliegenschaften und Entwicklungsprojekten (Promotion). 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.

Per Bilanzstichtag bestehen keine Baufinanzierungen auf Anlageliegenschaften (Vorjahr CHF 70,2 Mio.).

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

Weitere Informationen zum Zinssatzprofil der Finanzverbindlichkeiten und den Anleihenobligationen sowie zu den Forward Rate Agreements und den Zinssatz-Swaps sind aus der Erläuterung zu den Finanzverbindlichkeiten ersichtlich (vgl. Erläuterung 25).

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

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 Anpassung 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 Finanzinstrumente werden direkt im sonstigen Ergebnis verbucht.

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das Konzernergebnis durch die Fair-Value-Änderung der nicht als Hedge Accounting eingestuften Swaps um CHF 3,6 Mio. (Vorjahr CHF 4,3 Mio.) erhöht. Für die als Hedge Accounting eingestuften Swaps hätte sich durch die Fair-Value-Änderung das sonstige Ergebnis (Eigenkapital) bzw. im Umfang der Ineffektivität die Erfolgsrechnung um CHF 22,6 Mio. (Vorjahr CHF 20,5 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das Konzernergebnis sowie das sonstige Ergebnis im ähnlichen 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 inkl. Marge verzinst. Die per Stichtag offenen variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten waren alle durch Zinssatz-SWAPs abgesichert. Eine Veränderung des Zinssatzes resultiert somit in einer Veränderung der Fair Values der Zinssatz-SWAPs (vgl. Erläuterung 25). Weil per Bilanzstichtag keine nicht abgesicherten variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten offen waren, hätte eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte das Konzernergebnis nicht beeinflusst (Vorjahr höherer Aufwand von CHF 0,7 Mio.). Da die bestehenden Kreditverträge im Normalfall eine Klausel enthalten, wonach eine Mindestverzinsung von 0% plus Marge zur Anwendung gelangt, auch wenn der Dreimonats-Libor unter 0% sinken sollte, hätte eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes eine tiefere Auswirkung in umgekehrter Richtung im Vorjahr gehabt. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

KONZERNRECHNUNG

Fair Values

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

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

Bei den festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread von 0,55 %. Die per 31. Dezember 2014 verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 0,41 % und 1,73 % (per 2013 zwischen 0,64 % und 2,72 %). Der Fair Value der Wandelanleihe und der Anleihe entspricht dem Schlusskurs der Börse per Bilanzstichtag.

	Buchwert 31.12.2014	Fair Value 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013	Fair Value 31.12.2013
Hypotheken (Stufe 2)	780 724	862 720	909 269	942 780
Wandelanleihe (Stufe 1)	n/a	n/a	167 666	170 038
Anleihen (Stufe 1)	511 954	531 235	164 186	167 475
	1 292 678	1 393 955	1 241 120	1 280 293

Fair-Value-Hierarchie

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per 31. Dezember 2014 nach Bewertungsmethode. Für eine Erklärung der einzelnen Stufen vgl. Erläuterung 20 «Anlageliegenschaften».

31. Dezember 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-32 385	0
<hr/>			
31. Dezember 2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente (netto)	0	-5 874	0

Mobimo hält keine zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente, die der Stufe 1 oder Stufe 3 zuzuordnen wären.

34.5 Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

	Buchwert 2014	Buchwert 2013
Darlehen und Forderungen		
Flüssige Mittel	227 380	203 458
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 832	3 851
Sonstige Forderungen ¹	2 944	69 074
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	3 280	934
Finanzanlagen (Darlehen)	0	40
Total Darlehen und Forderungen	237 437	277 357
Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzanlagen		
Derivative Finanzinstrumente	0	3 466
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen (Beteiligungen)	1 850	1 870
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	12 366	4 116
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	1 147	1 228
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	14 943	11 227
Finanzverbindlichkeiten	129 2678	1 241 120
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	1 321 133	1 257 691
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	10 270	8 720
Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	22 115	620

34.6 Kapitalmanagement

Der Verwaltungsrat strebt eine solide Kapitalbasis an. Bezuglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital) von max. 150%. Damit geht ein gemäss Anlagerichtlinien nicht zu unterschreitender Eigenkapitalanteil von 40% der Bilanzsumme einher. Weiter schüttet Mobimo konstant eine hohe Dividende aus. Die Dividendenrendite (Kapitaleinlage- bzw. Nennwertrückzahlung) beträgt, unter Berücksichtigung der geplanten Ausschüttung für das Geschäftsjahr, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre rund 4,6% (Vorjahr 4,7%). Die Eigenkapitalrendite (Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital) per Ende 2014 beträgt 5,2% (Vorjahr 7,1%). Die Aktie zeichnet sich durch hohe Wertbeständigkeit, Berechenbarkeit und eine gute Rentabilität aus.

¹ Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen

² Ohne vorausbezahlte Kosten

³ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten

⁴ Ohne Steuerverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

⁵ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen

35. Aktienbasierte Vergütungen

Das seit dem 1. Januar 2010 gültige Reglement über die Gewinnbeteiligung der Geschäftsleitung wurde aufgrund der Erweiterung der Geschäftsleitung angepasst und ab dem 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt. Unverändert werden 7% des Anteils am konsolidierten Jahresgewinn, der eine Eigenkapitalrendite von 5% als Mindestschwelle (Hurdle) übersteigt, der Geschäftsleitung als variable Vergütung zugewiesen. Mindestens 50% der erfolgsabhängigen variablen Vergütung müssen in Form von Aktien bezogen werden. Die Hurdle (High-Water-Mark) legt unverändert fest, dass eine Gewinnbeteiligung bei Unterschreitung der 5%-Hurdle erst wieder möglich ist, wenn die Differenz aufgeholt wurde. Die jährliche Gewinnbeteiligung für das einzelne Geschäftsleitungsmittel ist auf maximal 150% seiner fixen Bruttojahreslohnsumme beschränkt.

Auf sämtlichen im Rahmen der Gewinnbeteiligungen ausgegebenen Aktien lastet eine Sperrfrist von in der Regel fünf Jahren.

Für das Geschäftsjahr 2014 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 449 Aktien (Vorjahr 6007) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 0,09 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2014 von CHF 199,20 (Vorjahr CHF 186,10) pro Aktie. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Aktienbezugsquote von 50% (Vorjahr CHF 55%) zur Anwendung gelangt.

Basierend auf der seit dem Geschäftsjahr 2009 gültigen Regelung besteht für den Verwaltungsrat eine fixe Entschädigung, die modularartig aufgebaut ist. Die Module entsprechen den einzelnen Tätigkeiten im Verwaltungsrat, damit wird eine aufwand- und verantwortungsgerechte Vergütung sichergestellt. Jedem Verwaltungsrat kann die Entschädigung in bar, teilweise oder ganz in Aktien gemäss dem Zuteilungsbeschluss ausgerichtet werden. Insgesamt wurden 2014 Vergütungen in der Höhe von CHF 0,7 Mio. in bar (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) und CHF 0,5 Mio. in Form von Aktien (2 347 Stück) (Vorjahr 0,4 Mio., 1 968 Stück) ausgerichtet.

Für Geschäftsleitung und Mitarbeiter war bis zum 31. Dezember 2009 (für den Verwaltungsrat bis 31. Dezember 2008) ein Reglement über die Gewinnbeteiligung in Kraft, wonach im Falle der Überschreitung einer Hurdle in der Höhe von 5% Eigenkapitalrendite Optionen (mit Verwässerungsschutz) zum Bezug von Aktien im Umfang von 20% der jährlichen nicht realisierten Gewinne (Bewertungsgewinne auf Liegenschaften nach Abzug der latenten Steuern) zugeteilt wurden. Die High-Water-Mark legte fest, dass eine Gewinnbeteiligung bei Unterschreitung der 5%-Hurdle erst wieder möglich war, wenn die Differenz aufgeholt wurde. Die Anzahl Optionen wurde seit dem 1. Januar 2006 aufgrund des Verkehrswerts der Option auf Basis des Black-Scholes-Modells festgelegt. Dieses Optionsprogramm lief seit dem 1. Juli 2000 und das Reglement wurde aufgrund der Neuregelung der Erfolgsbeteiligung für Mitarbeitende per 1. Januar 2005 und per 1. Januar 2006 aktualisiert. Im Weiteren wurden dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung im Jahr 2001 einmalig Optionen für den erfolgreichen Aufbau der Mobimo-Gruppe zugesprochen.

Der Ausübungspreis für sämtliche Optionen entspricht jeweils dem Nennwert zum Ausübungspunkt. Im Geschäftsjahr 2014 wurde keine Nennwertreduktion durchgeführt; damit bleibt der Ausübungspreis unverändert bei CHF 29.–.

Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasten individuelle Sperrfristen von mindestens drei Jahren ab Ausgabetermin (21. November 2001 für Gruppenaufbau und Gewinnbeteiligung 2000; 28. August 2002 für Gewinnbeteiligung 2001). Erstmals war eine Ausübung am 21. November 2004 möglich. Das Beteiligungsreglement, gültig ab dem 1. Januar 2006, für die Optionszuteilungen ab dem Geschäftsjahr 2006, legt eine Ausübungsfrist zwischen dem dritten und zehnten Jahr fest.

Im Jahr 2009 erhielt die Geschäftsleitung letztmals eine Gewinnbeteiligung in Form von Optionen gemäss dem bis dahin geltenden Reglement zur Gewinnbeteiligung. Dem Verwaltungsrat wurden letztmals Optionen für das Geschäftsjahr 2008 als Gewinnbeteiligung zugeteilt.

Die ausgegebenen Optionen zeigen sich wie folgt:

	Gewährungszeitpunkt	2014	2013
– Für erfolgreichen Aufbau der Gruppe	21.11.2001	13 000	13 000
– Aus Gewinnbeteiligung 2000	21.11.2001	55 900	55 900
– Aus Gewinnbeteiligung 2001	28.08.2002	18 725	18 725
– Sonderzuteilung Geschäftsleitung 2004	31.12.2004	2 293	2 293
– Aus Gewinnbeteiligung 2005	01.01.2005	8 592	8 592
– Aus Gewinnbeteiligung 2006	01.01.2006	8 322	8 322
– Aus Gewinnbeteiligung 2007	01.01.2007	6 494	6 494
– Aus Gewinnbeteiligung 2008	01.01.2008	1 825	1 825
– Aus Gewinnbeteiligung 2009	01.01.2009	2 403	2 403
Total ausgegebene Optionen		117 554	117 554
Ausgeübte Optionen		115 952	113 824
Verfallene Optionen		0	0
Total ausstehende Optionen 31. Dezember		1 602	3 730
Ausübbare Optionen		0	712

36. Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2014 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 35,6 Mio. (Vorjahr CHF 57,2 Mio.) Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmen für die Anlageliegenschaften im Bau Regensdorf Schul-, Riedhof-, Feldblumenstrasse; Zürich, Letzigraben und Zürich, Alбуastrasse, Hohlstrasse.

37. Bedeutende Aktionäre

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

31. Dezember	2014	2013
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38 %	3,38 %
BlackRock, Inc.	3,00 %	3,01 %

38. Nahestehende Personen

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. Zu den von Verwaltungsräten kontrollierten Gesellschaften gehören die Anwaltspraxis weber schaub & partner ag und die Immopoly Sàrl im Besitz von Paul Rambert. Der Sohn von Paul Rambert ist geschäftsführender Gesellschafter der Firma Oloom Sàrl. Diese erbringt Dienstleistungen im Bereich Design und Innenarchitektur.

Im Berichtsjahr wurden vom Verwaltungsrat und von der Geschäftsleitung folgende Entschädigungen bezogen (in TCHF):

	2014	2013
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	4 104	6 163
davon entfallen auf		
– Gehälter	3 094	4 029
– Sozialleistungen	540	607
– aktienbasierte Vergütungen	471	1 527

Im Jahr 2009 wurden die Entschädigung des Verwaltungsrats neu geregelt und das bestehende Optionsprogramm (vgl. Erläuterung 35) abgelöst. Ab dem Geschäftsjahr 2010 wurde auch für die Geschäftsleitung das Optionsprogramm durch das neue Reglement zur Gewinnbeteiligung der Geschäftsleitung (vgl. Erläuterung 35) abgelöst.

Gewinnbeteiligung GL/Entschädigung VR 2014	2 440 Aktien
Gewinnbeteiligung GL/Entschädigung VR 2013	7 975 Aktien
Gewinnbeteiligung GL/Entschädigung VR 2012	6 270 Aktien

Weitere Details zum Reglement zur Gewinnbeteiligung der Geschäftsleitung sind aus Erläuterung 35 ersichtlich.

Es bestehen folgende weitere Beziehungen zu den nahestehenden Personen:

In der Erfolgsrechnung sind unter Aufwand aus Steuerberatung zugunsten der Steuer- und Rechtsberatungskanzlei weber schaub & partner ag TCHF 128 (Vorjahr TCHF 202) enthalten. TCHF 13 (Vorjahr TCHF 31) entfallen auf Beratungsdienstleistungen der Immopoly Sàrl und TCHF 75 (Vorjahr TCHF 30) auf Design-Beratungsdienstleistungen von Oloom Sàrl. Im Weiteren wurden durch die Immopoly Sàrl TCHF 96 (Vorjahr TCHF 143) als Honorare für die Liegenschaft Lausanne, Rue Voltaire 2–12 (Petit Mont-Rond) fakturiert, die als Baukosten aktiviert wurden.

In der Erfolgsrechnung der Mobimo sind folgende Positionen mit Joint Ventures enthalten:

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 460 (Vorjahr TCHF 426), Sonstige Erlöse von TCHF 100 für erbrachte Dienstleistungen, Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften von TCHF 111 (Vorjahr 0) und Betriebsaufwand (Mietaufwand) von TCHF 15 (Vorjahr TCHF 14)

Zusätzlich wurden durch die Joint Ventures Leistungen von TCHF 196 (Vorjahr TCHF 0) im Nebenkostenbereich von Liegenschaften erbracht. Diese können den Mietern über die Nebenkosten weiterverrechnet werden.

In der Erfolgsrechnung der Mobimo sind folgende Positionen mit assoziierten Gesellschaften enthalten:

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 210 (Vorjahr TCHF 210), Sonstige Erlöse von TCHF 21 für erbrachte Dienstleistungen

39. Konzerngesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs- methode
Mobimo Holding AG	Luzern	180 282		V
Mobimo AG	Küschnacht	72 000	100,00	V
Mobimo Management AG	Küschnacht	100	100,00	V
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00	V
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00	V
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00	V
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	V
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,33	V
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	75,33	V
FM Service & Dienstleistungs AG	Küschnacht	100	50,00	E
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,00	E
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,52 ¹	nicht kons.

V = Vollkonsolidierung

E = Equity-Bewertung

nicht kons. = nicht konsolidiert

Im Geschäftsjahr 2014 wurde die Gesellschaft FM Service & Dienstleistungs AG als Joint Venture mit einem Partner gegründet. Details sind in Erläuterung 23 ersichtlich.

40. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 5. Februar 2015 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 26. März 2015.

Nach dem Bilanzstichtag sind die Zinsen bedingt durch die Einführung von Negativ-Zinsen durch die Schweizerische Nationalbank nochmals deutlich gesunken. Aufgrund sinkender Zinsen können sich die Wiederbeschaffungswerte (Fair Values) der Zinssatz-Swaps weiter negativ entwickeln.

Am 19. Januar 2015 hat Mobimo die Geschäftsliegenschaft Bülach, Bahnhofstrasse 39 für CHF 4 Mio. verkauft.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2014 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2014 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

¹ Die Stimmenanteile betragen 5 %

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZUR PROMOTION

Ort	Adresse	Grund- stück- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland & Entwicklungskosten					
Merlischachen	Chappelmat Strasse (Burgmatt)	15 507	Nein		2014/2015
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Nein		Mai 2010
		18 550			
Immobilien im Bau					
Aarau	Baufeld 4 (Torfeld Süd)	11 105	Ja (unbedeutend)	Juni 2001	
Langenthal	Kühlhausstrasse ³	2 284	Nein	März 2014	
Luzern	Büttenenhalde	7 115	Nein	Dez 2011	
Meilen	Feldgütliweg 143/145 (Gusto)	2 687	Nein	Nov 2011	
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	6 106	Nein	Juni 2007	
		29 297			
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte					
Aarau	Buchsstrasse 8	241	Nein	1907	März 2011
St. Erhard	Längmatt	5 801	Nein	1979	Okt 2012
St. Moritz	Via Maistra 29 ²	557	Nein	1930	Juli 2010
Uetikon am See	Tramstrasse 12; Bergstrasse 144/146/148 ²	2 634	Nein	1921/1924 1952/1957	Jan 2013
Zürich	Badenerstrasse 595 (Station 595)	2 389	Nein	1954	Mai 2012
Zürich	Im Brächli 5/7/9 (Collina)	2 144	Nein		Aug 2009
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 2008
		15 702			

¹ Status: beurkundeter Kaufvertrag

² Umwandlungsobjekte

³ Verkauf als Projekt

Projektbeschrieb	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31.12.2014	Realisations- zeitraum	Buchwert 31.12.2014 in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2014 ¹
offen	offen	in Planung	offen	14 597	offen
offen	offen	in Planung	offen	10 431	0/1
				25 028	
92 STWE	84 485	Bauprojekt	2014/2017	28 580	0/92
Bürohaus	offen	Bauprojekt	2014/2016	8 367	1/1
24 STWE	30 345	Bauprojekt	2014/2016	12 400	9/24
14 STWE	30 290	Bauprojekt	2013/2015	20 036	3/14
45 STWE	34 425	Bauprojekt	2013/2015	25 772	33/45
	179 545			95 154	
Einfamilienhaus	offen	im Verkauf	offen	470	0/1
offen	offen	im Verkauf	offen	8 365	0/1
offen	offen	in Planung	offen	16 063	offen
16 STWE	24 590	in Planung	2015/2016	9 594	0/16
60 STWE	52 700	im Verkauf	2013/2014	14 562	48/60
17 STWE	27 240	im Verkauf	2012/2014	1 373	16/17
53 STWE	171 225	im Verkauf	2008/2011	34 633	42/53
	275 755			85 061	

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROMOTION

Am 31. Dezember 2014 waren 14 Promotionen bilanziert, davon

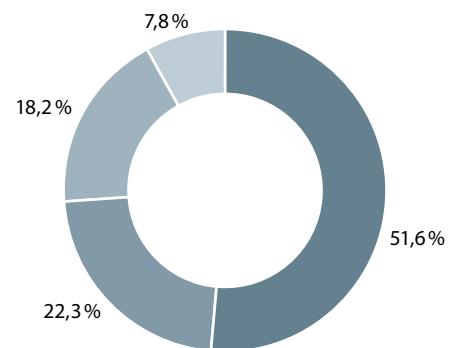
- 12 Neubauprojekte (Vorjahr 19)
- 2 Umwandlungsprojekte (Vorjahr 3)

Geografischer Schwerpunkt der Wohneigentumsprojekte ist der Kanton Zürich, vor allem die Stadt Zürich und die Region Zürichsee.

Prozentuale Verteilung der Buchwerte

in CHF

- Zürich
- Zentralschweiz
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz



DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations-jahr
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	März 2004	1975	1998
Aarau	Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	Juni 2001 / Okt 2006	1905/1916/1929 1943/1954/1974	
Aarau	Industriestrasse 20 (Polygon)	Juni 2001	2012	
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	2008
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9, Alte Oberfeldstrasse 27/29	Aug 2011	2013	
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 2006	2005	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept 2005	1969	1995
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	0
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	April 2007	2007	0
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighofstrasse 1	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse 126	Nov 2006	n/a	0
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	2008
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)	Mai 2010	2013	2013
Lausanne	Flonplex	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Parking du Centre	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Place de la Gare 4	Nov 2009	1961	2000
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Nov 2009	1895	2002
Lausanne	Place de l'Europe 6	Nov 2009	1905	2012
Lausanne	Place de l'Europe 7	Nov 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8	Nov 2009	1911	1989
Lausanne	Place de l'Europe 9	Nov 2009	1900	2002
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Nov 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 7	Nov 2009	1932	1992/2011
Lausanne	Rue de Genève 17	Nov 2009	1884	2002
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov 2009	1915	2005
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Nov 2009	1964	
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Nov 2009	1963	1988
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Nov 2009	1921	2009
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	Nov 2009	1946	1998
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Nov 2009	1918	2004
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Nov 2009	1912	2007
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	Nov 2009	2013	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 26	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Nov 2009	n/a	
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Nov 2009	1927	2009
Lausanne	Rue du Port-Franc 11	Nov 2009	2008	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Nov 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Nov 2009	2007	
Lausanne	Voie du Chariot 3	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Nov 2009	2008	

¹ Soll-Mietertrag per Stichtag 31.12.2014 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2014 in % ²	Leerfläche per 31.12.2014 in %
28 890		7,4	2 146	41,8	38,6
31 941		5,8	1 846	0,0	0,0
23 680		5,3	1 263	0,0	0,0
22 040		8,7	1 911	12,2	10,5
62 830		3,5	2 216	0,0	0,0
27 690		5,6	1 553	0,0	0,0
3 174		5,8	184	0,0	0,0
10 130		7,0	705	12,9	10,8
27 040		6,7	1 822	6,5	5,0
21 540		6,6	1 415	3,2	2,2
8 162		6,3	517	0,0	0,0
6 493		4,0	259	3,3	0,0
6 456		5,0	322	0,0	0,0
65 868		5,6	3 660	0,9	1,3
1 886		4,3	80	0,0	0,0
31 230		8,8	2 747	7,3	6,3
60 100		4,9	2 946	17,5	15,6
4 712		4,5	210	0,0	0,0
7 760		5,5	428	0,0	0,0
27 280		5,5	1 489	0,0	0,3
10 820		6,3	676	0,0	0,0
5 477		5,5	303	0,0	0,0
8 048		5,6	454	0,0	0,0
7 747		4,8	374	0,0	0,0
21 970		5,7	1 253	0,0	0,0
22 820		5,7	1 308	0,0	0,0
31 100		5,2	1 626	2,5	2,1
19 580		7,1	1 392	8,9	4,4
2 450		7,4	182	0,0	0,0
6 866		6,8	464	1,8	1,1
12 600		6,8	857	0,0	0,0
7 473		4,8	358	0,0	0,0
7 917		6,7	531	0,0	0,0
2 633		11,9	313	0,0	0,0
5 340		5,7	306	0,0	0,0
40 130		5,2	2 107	0,0	0,0
1 782		4,4	79	0,0	0,0
2 131		3,5	74	0,0	0,0
6 237		5,5	342	0,0	0,0
11 140		7,0	777	73,8	72,2
11 960		6,1	730	0,0	0,0
20 620		5,8	1 201	0,0	0,0
14 600		5,9	863	0,0	0,0
30 310		6,1	1 863	0,0	0,0
31 270		5,4	1 683	0,0	0,0

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations-Jahr
Luzern	Alpenstrasse 9	Juni 2007	1890	2001/2010
Neuhausen	Victor von Bruns-Strasse 19	März 2007	2007	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Dez 2001	1982	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	März 2007	1989	
St. Gallen	Schochengasse 6	Feb 2004	1974	2000
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Dez 2004	1900	2002/2006
St. Gallen	Wassergasse 42/44	Feb 2004	1966	2000
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Feb 2004	1998	
Winterthur	Industriestrasse 26	Okt 1999	1994	2002
Zürich	Bahnhofplatz 4	Juli 2006	1881	2002/2005
Zürich	Friedaustrasse 17	Okt 1998	1968	2013
Zürich	Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Feb 2014	1976/1992	1999
Zürich	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	Nov 1999	1974	2001/2008
Zürich	Rautistrasse 12	Nov 1999	1972	2011
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Juni 2000	1990	2011
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	März 2002	1963/1968/1985	1998
Zürich	Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	Mai 2014	1963	2007
Zürich	Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	Mai 2008		2011

63 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften

Aarau	Baufeld 2 (Torfeld Süd)	Okt 2006	1905/1916/1929 1943/1954
Kriens	Mattenhof I	März 2005/Feb 2013	n/a
Kriens	Mattenhof II	Feb 2004	1986
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Mai 2010	1962
Lausanne	Rue de Genève 19	Nov 2009	1893
Lausanne	Rue de Genève 21	Nov 2009	1902
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	Nov 2009	1930
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov 2009	1963
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov 2009	2007
Regensdorf	Althardstrasse 30	Dez 2001	1976
Zürich	Albulastrasse; Hohlstrasse	April 2010	1896/1928

11 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)

¹ Soll-Mietertrag per Stichtag 31.12.2014 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2014 in % ²	Leerfläche per 31.12.2014 in %
11 850		4,7	562	0,0	0,0
12 830		5,7	725	0,0	0,0
19 530		9,5	1 862	15,2	9,5
12 310		7,0	863	7,8	5,8
17 460		6,4	1 114	12,3	15,8
4 701		5,7	268	0,0	0,0
15 710		6,2	977	8,2	8,4
13 330		6,3	834	0,2	0,0
20 250		7,4	1 493	8,5	7,1
20 800		4,4	917	0,0	0,0
12 220		5,6	687	15,0	14,9
91 310		6,3	5 780	5,8	5,6
58 250		5,5	3 225	0,3	0,0
20 870		6,6	1 379	5,0	4,9
48 890		4,9	2 394	0,0	0,0
14 840		6,5	966	0,0	0,0
15 220		5,9	900	3,4	7,6
132 190		5,0	6 600	0,0	0,0
1 364 484	1 197 116	5,8	79 384	5,2	5,1
16 120		0,0	—	0,0	0,0
16 440		0,0	—	0,0	0,0
7 359		0,0	—	0,0	0,0
63 800		6,2	3 965	46,2	41,5
3 540		11,4	403	15,1	17,1
3 416		8,8	301	0,0	1,4
974		10,4	102	0,0	0,0
930		3,9	36	0,0	0,0
40 680		6,9	2 816	30,2	37,2
14 350		11,9	1 705	80,4	87,6
47 190		0,0	38	100,0	0,0
214 799	226 883	4,4	9 365	44,3	45,0

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Alleineigentum	5 675	Nein
Aarau	Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	Alleineigentum	13 727	Ja (unbedeutend)
Aarau	Industriestrasse 20 (Polygon)	Alleineigentum	3 840	Ja (Code D) ³
Aesch	Pfeffingerring 201	Alleineigentum	16 034	Keine Angaben
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	Alleineigentum	3 537	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	STWE (773/1000)	2 726	Nein
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Alleineigentum	563	Nein
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Alleineigentum	4 397	Nein
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	STWE (930/1000)	4 368	Ja (Code D) ³
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Alleineigentum	9 809	Ja (Tankstelle)
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	3 483	Nein
Horgen	Seestrasse 82	Alleineigentum	0	Nein
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Alleineigentum	6 993	Nein
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	Alleineigentum	25 530	Nein
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse 126	Alleineigentum	2 214	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	17 314	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Administration)	Alleineigentum	12 609	Ja ⁷
Lausanne	Flonplex	Alleineigentum	1 953	Ja ⁸
Lausanne	Parking du Centre	Alleineigentum	5 065	Ja ⁸
Lausanne	Place de la Gare 4	Alleineigentum	630	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Alleineigentum	567	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 6	Alleineigentum	369	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Alleineigentum	391	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 8	Alleineigentum	1 035	Ja ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 9	Alleineigentum	975	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Alleineigentum	2 260	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	3 343	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 17	Alleineigentum	2 312	Ja ⁴
Lausanne	Rue de Genève 23	Alleineigentum	636	Ja ⁶
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Alleineigentum	972	Ja ⁷
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Alleineigentum	852	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Alleineigentum	510	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	Alleineigentum	587	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Alleineigentum	499	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	850	Ja ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	Alleineigentum	2 602	Ja
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 26	Alleineigentum	867	Ja ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Alleineigentum	1 068	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Alleineigentum	2 733	Ja ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 11	Alleineigentum	612	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Alleineigentum	776	Ja ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Alleineigentum	1 999	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 3	Alleineigentum	500	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Alleineigentum	2 614	Ja ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Alleineigentum	1 042	Ja ⁵

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 468	65,2	0,0	8,6	1,4	24,8
GH	21 248	0,5	0,0	93,2	0,0	6,3
GH	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6
GH	14 219	28,4	0,0	63,0	0,0	8,6
WH	10 625	0,0	0,0	0,0	24,5	75,5
GH	4 047	33,2	33,6	20,9	0,0	12,3
GH	944	64,9	16,6	0,0	0,0	18,5
GH	4 386	60,4	15,8	15,1	0,0	8,7
GH	8 768	23,5	0,0	64,5	0,0	12,0
GH	9 846	29,6	17,4	26,1	1,1	25,8
GH	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8
Parking	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5
GH	17 801	8,8	89,5	0,0	0,0	1,7
Baurecht	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	21 076	33,0	4,6	41,1	1,2	20,1
GH	7 862	96,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Baurecht	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	4 770	68,4	0,0	0,0	0,0	31,6
GH – Hotel	2 760	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH – Hotel	923	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 441	66,8	21,2	0,0	0,0	12,0
GH	1 656	77,8	22,2	0,0	0,0	0,0
GH	3 512	60,3	15,9	0,0	0,0	23,8
GH	4 679	8,6	91,4	0,0	0,0	0,0
GH – Anteil Renditeobjekt	5 308	12,4	26,2	0,0	20,6	40,8
GH	7 115	48,2	19,6	17,1	0,0	15,1
GH	2 104	69,2	25,6	0,0	0,0	5,2
GH	3 116	54,7	0,0	0,0	0,0	45,3
GH	3 370	64,2	0,0	0,0	0,0	35,8
GH	2 193	62,4	19,7	0,0	0,0	17,9
GH	2 244	73,3	0,0	4,4	0,0	22,3
GH	935	46,0	22,1	21,4	0,0	10,5
GH	943	31,8	30,0	0,0	29,8	8,4
GH	7 646	18,8	0,0	0,0	0,0	81,2
Baurecht	867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Baurecht	1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 728	20,9	21,7	0,0	0,0	57,4
GH	2 160	44,0	18,1	0,0	0,0	37,9
GH	2 132	57,8	0,0	0,0	25,0	17,2
GH	3 852	79,5	10,6	0,0	0,0	9,9
GH	2 273	73,5	17,3	0,0	0,0	9,2
GH	5 452	32,3	67,7	0,0	0,0	0,0
GH	4 914	55,3	15,6	0,0	15,7	13,4

⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet; die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

⁸ Baurechtsgrundstücke, auf denen in den letzten Jahren Neubauvorhaben realisiert wurden

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachtskataster
Luzern	Alpenstrasse 9	Alleineigentum	569	Nein
Neuhausen	Victor von Bruns-Strasse 19	Alleineigentum	1 596	Nein
Regensdorf	Althardstrasse 10	Alleineigentum	7 714	Nein
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Alleineigentum	4 503	Nein
St. Gallen	Schochengasse 6	Alleineigentum	1 316	Nein
St. Gallen	St. Leonhardstrasse 22	Alleineigentum	219	Nein
St. Gallen	Wassergasse 42/44	STWE (867/1000)	1 714	Nein
St. Gallen	Wassergasse 50/52	Alleineigentum	1 373	Nein
Winterthur	Industriestrasse 26	Alleineigentum	3 635	Ja (Code D) ³
Zürich	Bahnhofplatz 4	Alleineigentum	189	Ja
Zürich	Friedaustrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Alleineigentum	11 532	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	Alleineigentum	2 151	Ja
Zürich	Rautistrasse 12	Alleineigentum	1 894	Ja (Tankstelle)
Zürich	Stauffacherstrasse 41	Alleineigentum	1 405	Nein
Zürich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Alleineigentum	2 657	Nein
Zürich	Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	Alleineigentum	1 139	Nein
Zürich	Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	Alleineigentum	5 808	Nein
63	Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften		221 721	
Aarau	Baufeld 2 (Torfeld Süd)	Alleineigentum	18 526	Ja (unbedeutend)
Kriens	Mattenhof I	Alleineigentum	15 792	Nein
Kriens	Mattenhof II	Alleineigentum	6 725	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Alleineigentum	0	Ja ⁷
Lausanne	Rue de Genève 19	Alleineigentum	2 733	Ja ⁶
Lausanne	Rue de Genève 21	Alleineigentum	2 524	Ja ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	Alleineigentum	1 835	Ja ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Alleineigentum	647	Ja ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Alleineigentum	2 000	Ja ⁵
Regensdorf	Althardstrasse 30	Alleineigentum	9 355	Nein
Zürich	Albulastrasse; Hohlstrasse	Alleineigentum	10 266	Ja
11	Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)		70 403	

³ Code D: Abklärung notwendig im Rahmen von Bauvorhaben

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet; die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauprojekten notwendig

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
WH + GH	1 986	12,6	13,1	0,0	64,6	9,7
GH	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2
GH	13 534	39,2	28,6	7,5	0,0	24,7
GH	4 341	68,8	0,0	0,0	0,0	31,2
GH	4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6
GH	1 090	79,0	12,8	0,0	0,0	8,2
GH	3 958	80,4	0,0	0,0	9,4	10,2
GH	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
GH	11 326	64,5	0,8	20,4	0,0	14,3
GH	758	63,5	0,0	0,0	0,0	36,5
GH	2 588	56,6	0,0	12,0	10,1	21,3
GH	22 537	65,0	0,0	12,0	0,0	23,0
GH	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
GH	6 092	73,4	15,2	1,8	1,3	8,3
GH	6 755	60,6	1,0	0,0	0,0	38,4
GH	3 901	59,2	0,0	6,9	0,0	33,9
GH	2 878	63,8	0,0	0,0	6,6	29,6
GH – Hotel	22 429	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	353 177	41,1	12,1	16,1	2,3	28,4
GH	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauland	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	25 416	20,9	15,2	47,8	0,0	16,1
GH	3 551	39,3	17,2	0,0	0,0	43,5
GH	3 600	39,7	16,8	0,0	0,0	43,5
GH	857	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
GH	1 660	52,4	17,5	0,0	0,0	30,1
GH	9 948	31,7	31,1	0,0	0,0	37,2
GH	12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4
GH	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	57 569	32,8	16,2	24,3	0,5	26,2

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Renovations- jahr
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31 – 35	Aug 2011	2013	
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Okt 2007	1973/1980	1992/2007
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov 2005	1966	1997/2001
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Nov 2005	2011	
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Nov 2005	2011	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Nov 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov 2009	1907	2004
Lausanne	Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	April 2013	1925/1926	
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov 2009	1895	2004
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Nov 2009	2011	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov 2009/April 2013	1910/1963	1993
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juni 2007	1994/1995	
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Dez 2010	2009	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept 2006	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 2006	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Juni 2007	1984/1988	
Zürich	Katzenbachstrasse 221 – 231	Okt 2004 / Feb 2005	2009	
Zürich	Katzenbachstrasse 239	März 2008	1969	
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Dez 2005	2012	
Zürich	Turbinenstrasse 22 – 32	Dez 2010	2013	

21 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31 – 35	Alleineigentum	5305	Nein
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 330	Nein
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 025	Nein
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Alleineigentum	6 047	Nein
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Alleineigentum	5 307	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Alleineigentum	478	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Dienstbarkeit	n/a	Ja ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Alleineigentum	738	Ja ⁴
Lausanne	Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	Alleineigentum	5 246	Nein
Lausanne	Place de la Navigation 2	Alleineigentum	254	Ja ⁴
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Alleineigentum	3 827	Ja ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Alleineigentum	853	Nein
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 740	Nein
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Alleineigentum	3 840	Nein
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Alleineigentum	14 817	Nein
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Alleineigentum	658	Nein
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Alleineigentum	7 413	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 221 – 231	Alleineigentum	6 137	Nein
Zürich	Katzenbachstrasse 239	Alleineigentum	1 987	Nein
Zürich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Alleineigentum	2 345	Nein
Zürich	Turbinenstrasse 22 – 32	Alleineigentum	7 431	Nein

21 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

93 778

¹ Soll-Mietertrag per Stichtag 31.12.2014 in % vom Marktwert

² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

⁹ GH=Geschäftshaus; WH=Wohnhaus

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31.12.2014 in % ²	Leerfläche per 31.12.2014 in %
29 700		4,2	1 251	5,5	5,1
23 323		4,3	992	5,9	5,6
10 200		4,8	493	9,9	7,3
29 250		4,6	1 339	0,6	0,0
27 090		4,7	1 263	9,1	7,9
4 985		5,6	281	0,0	0,0
2 577		5,6	146	0,0	0,0
13 700		4,8	661	0,0	0,0
20 010		4,8	960	0,0	0,0
5 721		5,2	297	0,0	0,0
82 180		5,1	4 165	0,5	2,2
3 342		5,7	192	10,8	9,6
13 571		5,7	779	1,0	0,0
23 410		4,6	1 072	3,7	3,2
18 710		5,8	1 082	4,3	1,4
4 061		5,0	204	12,0	11,3
12 271		5,9	723	0,3	0,0
51 870		4,5	2 350	2,7	1,8
5 740		5,2	300	3,6	0,0
52 940		4,8	2 565	4,6	4,3
92 240		4,6	4 210	20,9	20,2
526 891	436 451	4,8	25 326	6,1	4,7

Objekt- beschrieb ⁹	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 Fläche in %
WH	4 706	0	1	15	26	0	42	0,8
WH	5 226	0	8	18	28	0	54	6,0
WH	2 580	0	6	12	12	0	30	4,5
WH	4 555	0	2	6	24	7	39	6,6
WH	4 051	0	0	24	16	0	40	0,5
WH + GH	1 122	0	0	5	1	4	10	6,9
WH	1 073	0	6	3	3	0	12	0,0
WH + GH	2 536	0	0	0	1	9	10	27,6
WH	4 861	0	1	2	28	17	48	2,2
WH + GH	1 313	0	2	0	2	4	8	11,3
WH	10 271	0	19	55	16	11	101	3,2
WH	1 078	1	0	0	4	4	9	9,6
WH	4 367	0	4	20	20	0	44	4,9
WH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
WH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
WH + GH	1 598	1	2	1	7	0	11	30,1
WH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
WH	7 948	0	5	32	27	5	69	4,1
WH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
WH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
WH	10 107	6	30	48	12	0	96	12,8
	89 221	17	151	307	328	61	864	6,0

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ANGABEN ZU DEN ANLAGELIEGENSCHAFTEN IM BAU

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Horgen	Seestrasse 93 (Grob-Areal)	Alleineigentum	Nov 2005	1956/2013
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Miteigentum	Okt 2012	2014
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Alleineigentum	Juni 2007	2015
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Alleineigentum	Sept 2006	1958/1975
4	Anlageliegenschaften im Bau			

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Die Fertigstellung der Liegenschaften in Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12 und Regensdorf, Schulstrasse 95, erfolgt Anfang bzw. Mitte 2015. Die Fertigstellung der Liegenschaften Zürich, Letzigraben 134 – 136 sowie Horgen, Seestrasse 93 (Grob-Areal) ist für 2016 geplant.

ANGABEN ZU DEN SELBSTGENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Aarau	Buchserstrasse 27	Alleineigentum	Okt 2006	1885
Küschnacht	Seestrasse 59	Alleineigentum	Sept 2002	2006
Lausanne	Rue de Genève 7	Alleineigentum	Nov 2009	1932
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Alleineigentum	Nov 2009	1912
4	Liegenschaften			

ANGABEN ZU DEN BETEILIGUNGEN

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbs- datum	Baujahr
Lausanne	Flonplex	Miteigentum 40 %	Nov 2009	2003
Lausanne	Parking du Centre	Miteigentum 50 %	Nov 2009	2002
Lausanne	Parking Saint-François	Miteigentum 26,5 %	Nov 2009	1959
3	Liegenschaften			

⁴ Altlasten wenig wahrscheinlich, die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden und wurde im Verlauf der letzten Jahre umfassend saniert

⁵ Altlasten beseitigt, die Liegenschaft wurde im Verlauf der letzten Jahre neu erstellt

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
28 250	10 542	Ja	GH	16 660
48 710	4 743	Nein	WH	8 372
41 030	16 656	Nein	WH	8 716
24 270	5 003	Ja	WH	6 843
142 260	36 944			40 591

Renovationsjahr	Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
	769	985	Ja (unbedeutend)	selbstgenutzt	399
	11 183	2 125	Nein	GH – selbstgenutzt	2 046
1992/2011	3 523	3 343	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	641
2007	590	850	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	170
	16 066	7 303			3 256

Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²
9 264	0	Ja ⁵	Multiplexkino	5 256
28 180	0	Ja ⁵	Parking	0
2 534	0	Ja ⁷	Parking	0
39 978				5 256

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig

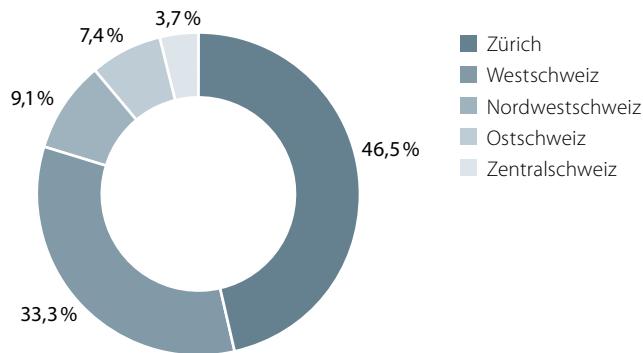
⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

VERTEILUNG DER MARKTWERTE DER ANLAGEOBJEKTE WOHN- UND GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN UND DER ENTWICKLUNGSOBJEKTE GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN

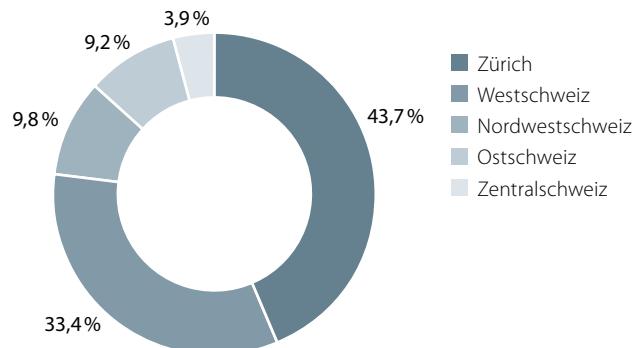
Am 31. Dezember waren insgesamt 99 Anlageliegenschaften bilanziert, davon

- 74 Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 75)
- 21 Wohnliegenschaften (Vorjahr 20)
- 4 Anlageliegenschaften im Bau (Vorjahr 8)

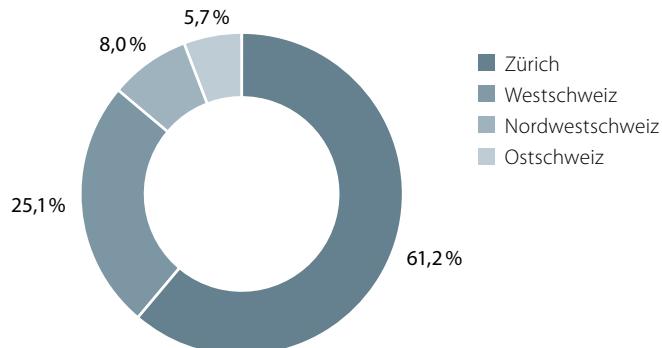


Grafiken: Verteilung der Marktwerte der Anlageobjekte Wohn- und Geschäftsliegenschaften, der Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau nach Wirtschaftsräumen

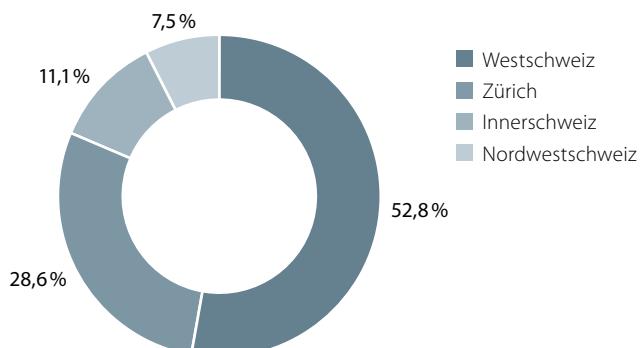
63 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften



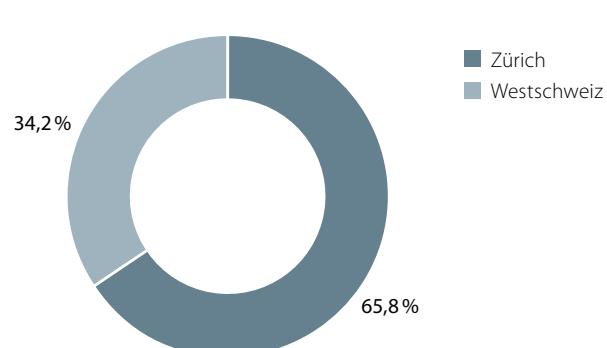
21 Anlageobjekte Wohnliegenschaften



11 Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften



4 Anlageliegenschaften im Bau



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER MOBIMO HOLDING AG, LUZERN



Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 50 bis 118 wiedergegebene Konzernrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigen- kapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsysteins mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, 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 Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards sowie den International Standards on Auditing vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteim, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteims abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker

Zugelassener
Revisionsexperte,
Leitender Revisor

Reto Kaufmann

Zugelassener
Revisionsexperte

Luzern, 5. Februar 2015

BERICHT DES LIEGENSCHAFTENSCHÄTZERS

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG (Mobimo) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die in der Mobimo gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2014 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften (inklusive Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau). Nicht Bestandteil des Bewertungsauftrags waren die Liegenschaften «Promotion».

Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und 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 der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss «International Account Standard» 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 unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf 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 des 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, so dass 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 Vermögenswertes 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 dessen 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 Wertes 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 dem sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien der Mobimo erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level 2-Inputparameter Anwendung finden (bspw. Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). 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 Values zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert wird. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz angewendet mittels den in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Bei Liegenschaften, die gemäss Highest and best use anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden, bilden statt den Marktmieten die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen den wichtigsten Inputfaktor.

Die genannten Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der Mobimo (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertete die Immobilien der Mobimo mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest & Partner 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. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet. Die Liegenschaften werden von Wüest & Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung gröserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 wurden 35 Liegenschaften der Mobimo besichtigt.

Ergebnisse

Per 31.12.2014 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 99 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau) nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» dieser 99 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31.12.2014 beträgt 2 248.4 Millionen Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 wurden die Anlageliegenschaften «Klingenstrasse 34/Konradstrasse 68, Zürich», «Hauptstrasse 37, Kreuzlingen», «Obstmarkt 1, Herisau», «Witikonerstrasse 311/311b, Zürich» und «Im Langacker 20/20a/22, Baden-Dättwil» verkauft. Erworben wurden in der Berichtsperiode die Anlageliegenschaften «Treichlerstrasse 10/Dolderstrasse 16, Zürich», «Friesenbergstrasse 75/Im Tiergarten 7, Zürich».

Die Liegenschaften «Obstgartenstrasse 9/Alte Oberfelderstrasse 27, Affoltern am Albis», «Rue des Côtes-de-Montbenon 20/22/24, Lausanne» und «Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration), Lausanne» wurden von den Anlageliegenschaften im Bau und «Rue des Côtes-de-Montbenon 12, Lausanne» von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften Geschäft umklassiert.

Zudem wurden die Liegenschaften «Alte Obfelderstrasse 31–35, Affoltern am Albis» und «Turbinustrasse 22–32, Zürich» von den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen umgeteilt.

Weiter wurde die Liegenschaft «Letzigraben 134 – 136, Zürich» von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau überführt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Mobimo unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermieterbaren Flächen der Liegenschaft.

Wüest & Partner AG

Zürich, 2. Februar 2015



Patrik Schmid
Partner



Fabio Guerra MRICS
Director

BERICHT DES LIEGENSCHAFTENSCHÄTZERS

Anhang: Bewertungsannahmen

Für die Liegenschaften der Mobimo (exklusive Beteiligungen und Betriebsliegenschaften) wurden bei den wesentlichen Inputfaktoren der Bewertung per 31.12.2014 folgende Bandbreiten angewendet:

Anlageklasse, Bewertungsmethode	Verkehrswert	Inputfaktoren		Minimum	gewichteter Durchschnitt	Maximum
Anlageliegenschaften Geschäft	1 364 484 000	Diskontierungssatz (real)	in %	3.60	4.51	5.40
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	108	237	1 145
DCF		Strukturelle Leerstandsquote		2.0%	4.2%	12.0%
Entwicklungs liegenschaften	214 798 800	Diskontierungssatz (real)	in %	4.20	4.62	5.60
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	138	242	356
DCF		Strukturelle Leerstandsquote		1.6%	3.5%	11.8%
Anlageliegenschaften Wohnen	526 891 000	Diskontierungssatz (real)	in %	3.80	4.03	4.60
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	167	309	406
DCF		Strukturelle Leerstandsquote		1.0%	2.6%	5.5%
Liegenschaften im Bau	142 260 000	Diskontierungssatz (real)	in %	4.00	4.22	4.80
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	173	264	374
DCF		Strukturelle Leerstandsquote		1.2%	2.2%	4.0%

Bei Liegenschaften, die gemäss Highest and best use anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden (insgesamt fünf Wohnliegenschaften), wurden unter Berücksichtigung entsprechender Investitionen Verkaufserlöse von CHF 6 600 bis CHF 12 400 pro m² Wohnfläche angesetzt.

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Mobimo per 31.12.2014.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.60 Prozent und 5.60 Prozent (vgl. obige Tabelle).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indextierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Für die Entwicklungsliegenschaften und die Liegenschaften im Bau werden ergänzend folgende Annahmen getroffen:

- Die Grundlagendaten der Mobimo werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnutzung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Dort, wo die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern bereits gesichert sind, werden diese in die Bewertungen übernommen.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der Mobimo werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Die Baukosten der Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau werden in der Regel mit Mehrwertsteuer abgebildet (mehrheitlich Wohnnutzungen).
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest & Partner plausibel erscheint, von der Mobimo übernommen.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

E P R A - P E R F O R M A N C E - K E N N Z A H L E N

Performance- und Kostenkennzahlen der Mobimo gemäss EPRA

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo bspw. die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie	2014	2013
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	62 151	81 580
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	–3 802	–25 212
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	–4 944	–7 117
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen bereinigt	–10 734	–18 008
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	4 304	6 968
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung des Goodwills	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	2 257	–3 886
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	340	7 274
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen	976	38
EPRA-Gewinn	50 548	41 637
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 213 991	6 208 848
EPRA-Gewinn je Aktie	8.13	6.71

B EPRA Net Asset Value	31.12.2014	31.12.2013
NAV gemäss Konzernrechnung	1 217 938	1 237 577
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	46	167 851
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	1 217 984	1 405 429
Zuzüglich		
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n/a	n/a
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n/a	n/a
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	11 562	9 818
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	33 375	20 119
Abzüglich		
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	32 385	5 874
(v.a) Latente Steuern	124 779	126 065
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	3 830	3 785
EPRA NAV	1 423 916	1 571 090
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	6 216 585	7 026 940
EPRA NAV pro Aktie	229.05	223.58

Die obenstehenden Kennzahlendefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

E P R A - P E R F O R M A N C E - K E N N Z A H L E N

C Triple Net Asset Value (NNNAV)		31.12.2014	31.12.2013
EPRA NAV		1 423 916	1 571 090
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		–32 385	–5 874
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten		–101 978	–33 511
(iii) Latente Steuern		–125 335	–126 065
EPRA NNNAV		1 164 218	1 405 640
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 216 585	7 026 940
EPRA NNNAV pro Aktie		187,28	200,04
 D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen		31.12.2014	31.12.2013
Anlageliegenschaften – Eigentum		2 248 434	2 102 535
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds		37 444	37 716
Promotionen		205 243	252 553
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)		–434 612	–596 516
 Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften		2 056 509	1 796 288
Abzug für geschätzte Käuferkosten		0	0
 Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften		2 056 509	1 796 288
Annualisierter Ist-Mietertrag		107 380	93 900
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften		–15 598	–13 481
 Annualisierter Netto-Mietertrag		91 782	80 419
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		0	0
 «Topped-up» Netto-Mietertrag		91 782	80 419
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen		4,5 %	4,5 %
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen		4,5 %	4,5 %
 E EPRA-Leerstandsquote		31.12.2014	31.12.2013
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen		5 660	3 476
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtporfolio		103 919	88 438
 EPRA-Leerstandsquote		5,4 %	3,9 %

F EPRA Kostenkennzahlen	2014	2013
EPRA Kosten		
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung		
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	14 775	12 133
Personalaufwand	5 806	5 554
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	1 732	1 712
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten)	22 313	19 399
Direkte Leerstandskosten	2 684	1 002
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)	19 629	18 397
EPRA-Mieteinnahmen		
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete	96 951	83 765
Bruttomieteinnahmen	96 951	83 765
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten)	23,0 %	23,2 %
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	20,2 %	22,0 %

Die obenstehenden Kennzahlendefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Alle Beträge in TCHF	2014	2013
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	70679	70784
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – Konzern	12518	10194
Sonstige Forderungen – Konzern	877	816
Sonstige Forderungen – Dritte	1162	59
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte	398	122
Eigene Aktien	315	400
Total Umlaufvermögen	85 949	82 375
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
– Beteiligungen	311 335	311 285
– Darlehen – Konzern	827 193	662 199
Total Anlagevermögen	1 138 528	973 484
Total Aktiven	1 224 477	1 055 859

Alle Beträge in TCHF

	2014	2013
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten – Konzern	2018	209
Verbindlichkeiten – Nahestehende	0	102
Verbindlichkeiten – Dritte	2248	3717
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte	3695	3331
Wandelanleihe	0	168655
Total kurzfristiges Fremdkapital	7 962	176 014
Langfristiges Fremdkapital		
Anleihen	515 000	165 000
Total langfristiges Fremdkapital	515 000	165 000
Total Fremdkapital	522 962	341 014
Eigenkapital		
Aktienkapital	180 282	180 220
Gesetzliche Reserven		
– Allgemeine Reserven	45 183	44 745
– Reserve aus Kapitaleinlagen	210 904	269 933
– Reserve für eigene Aktien	315	400
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	219 548	193 102
– Jahresgewinn	45 283	26 446
Total Eigenkapital	701 514	714 845
Total Passiven	1 224 477	1 055 859

JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Beträge in TCHF	2014	2013
Ertrag aus Kostenverrechnung – Konzern	2009	2084
Beteiligungsertrag – Konzern	36728	15915
Finanzertrag – Konzern	20419	17877
Finanzertrag – Dritte	82	7
Total Erträge	59 238	35 883
Personalaufwand	-1 369	-1 620
Verwaltungsaufwand – Dritte	-4 316	-2 668
Zinsaufwand Anleihen	-7 091	-4 003
Übriger Finanzaufwand – Dritte	-168	-116
Steueraufwand	-1 010	-1 030
Total Aufwand	-13 956	-9 437
Jahresgewinn	45 283	26 446

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2014 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2013 von CHF 9.50 pro Aktie beschlossen, die am 1. April ausbezahlt wurde. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.–. Aufgrund von Optionsausübungen erhöhten sich das Aktienkapital im Umfang von CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) und die allgemeinen Reserven im Umfang von CHF 0,4 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.). Sowohl im aktuellen Jahr bis zur Rückzahlung als auch im Vorjahr wurden keine Wandlungen der Wandelanleihe vorgenommen.

Per 31. Dezember 2014 beträgt das Aktienkapital CHF 180,3 Mio. und setzt sich aus 6 216 606 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 29.– zusammen. Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an der Generalversammlungen der Gesellschaft.

2. Beteiligungen

Name	Sitz	Zweck	Aktienkapital in TCHF	Beteiligungs quote in %
Mobimo AG	Küsnacht	Immobiliengesellschaft	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	Immobiliengesellschaft	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA ¹	Lausanne	Immobiliengruppe	12 000	100,0 ²
JJM Participations SA	Lausanne	Beteiligungsgesellschaft	6 001	100,0
Immobilien Invest Holding AG ¹	Glarus	Immobiliengruppe	150	75,33
FM Service & Dienstleistungs AG	Küsnacht	Immobiliengesellschaft	100	50,00

3. Bedingtes Kapital

Es besteht ein bedingtes Aktienkapital in der Höhe von max. CHF 34,1 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 175 198 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 29.– (Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen), wovon

- a) bis zu einem Betrag von CHF 0,05 Mio. zur Ausübung von Optionsrechten, welche Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft, Mitarbeitern von Konzerngesellschaften sowie diesen nahestehenden Personen gewährt worden sind.
- b) bis zu einem Betrag von CHF 0,9 Mio. zur Ausübung von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung.
- c) bis zu einem Betrag von CHF 33,1 Mio. zur Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen, ähnlichen Obligationen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 2 128 Optionsrechte ausgeübt.

4. Genehmigtes Kapital

Per 31. Dezember 2014 besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft bis April 2015 durch Ausgabe von höchstens 1 141 150 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29.– je Aktie um maximal CHF 33,1 Mio. zu erhöhen.

Im Umfang von CHF 33,1 Mio. sind das bedingte und das genehmigte Kapital insofern miteinander verbunden, dass bei der Nutzung dieses genehmigten Kapitals bedingtes Kapital in der gleichen Höhe dem Verwaltungsrat nicht mehr zur Verfügung steht. Das Gleiche gilt im umgekehrten Fall, wenn dieses Kapital genutzt wird, steht im gleichen Umfang dieses genehmigten Kapitals nicht mehr zur Verfügung.

5. Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2014 hält die Gesellschaft 1 623 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 2 148 insgesamt 9 000 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 193,60 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 9 525 Aktien abgegeben.

¹ Subholding, für eine Übersicht über alle Konzerngesellschaften vgl. Erläuterung 39 der Konzernrechnung

² Davon werden 64,3% direkt und 35,7% über die JJM Participations SA gehalten

JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

6. Bedeutende Aktionäre

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

31. Dezember	2014	2013
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38%	3,38%
BlackRock, Inc.	3,00%	3,01%

7. Weitere Angaben

Per 31. Dezember 2014 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Angaben nach Art. 663c OR).

Name, Funktion	Anzahl Aktien		Anzahl Optionen	Total 2014	Total 2013
	ausgegebene	beschlossene			
VR	27 337	0	0	27 337	59 371
Georges Theiler, Präsident VR	5 845	0	0	5 845	5 350
Brian Fischer, VR	3 138	0	0	3 138	2 401
Wilhelm Hansen, VR	4 831	0	0	4 831	3 982
Peter Schaub, VR	801	0	0	801	801
Daniel Causaz, VR	2 487	0	0	2 487	2 333
Bernard Guillelmon, VR	5 711	0	0	5 711	5 711
Paul Rambert, VR	4 521	0	0	4 521	4 521
Urs Ledermann, VR ¹	n/a	n/a	n/a	n/a	34 272
Geschäftsleitung	25 115	415	1 335	26 865	31 088
Christoph Caviezel, CEO	13 450	173	915	14 538	12 852
Manuel Itten, CFO	6 962	104	191	7 257	6 918
Andreas Häggerli, Leiter Entwicklung	3 323	69	229	3 621	3 630
Thomas Stauber, Leiter Immobilien	1 380	69	0	1 449	1 458
Peter Grossenbacher ²	n/a	n/a	n/a	n/a	6 230

Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Quote von 50% gemäss dem Vergütungsreglement zur Anwendung gelangt.

8. Wandelanleihe

Die per 31. Dezember 2013 im kurzfristigen Fremdkapital enthaltene Wandelanleihe wurde nach Ende der Laufzeit am 30. Juni 2014 im Umfang des Nominalwerts von CHF 168,7 Mio. zurückbezahlt.

9. Anleihen

Am 29. Oktober 2013 wurde eine Anleihe im Umfang von CHF 165 Mio. mit Laufzeit bis zum 29. Oktober 2018 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1,5%.

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%.

¹ Per 25. März 2014 ausgeschieden

² Per Ende Mai 2014 ausgeschieden

10. Risikobeurteilung

Die Erfordernisse des Risikomanagements erfüllt der Verwaltungsrat mit dem Audit & Risk Committee (AC). Die Hauptaufgabe des AC ist es, den Verwaltungsrat durch Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen zu unterstützen. Die vier Tätigkeitsbereiche des Audit & Risk Committee sind:

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

In der Berichtsperiode hat das AC zusammen mit dem Management ein Risikoinventar erstellt, welches die wesentlichen Risiken nach Risikobereichen enthält. Pro Risiko werden Risk Owner, Auswirkungen und umgesetzte Massnahmen analysiert und nach den Kriterien Wahrscheinlichkeit, finanzielle Auswirkungen und Imageschaden bewertet. Sofern nötig werden weitere Massnahmen definiert, um das beurteilte Risiko weiter zu bewirtschaften.

11. Solidarbürgschaften/Garantieverpflichtungen

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der Mobimo AG, der Mobimo Management AG, der O4Real AG, JJM Participations SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Immobilien Invest Holding AG und Petit Mont-Rond SA eine Mehrwertsteuergruppe. Für die daraus entstehenden Schulden haftet sie solidarisch.

Im Rahmen einer externen Finanzierung mit einer Bank ist die Mobimo Holding AG eine Solidarbürgschaft mit einer Gruppengesellschaft über CHF 20 Mio. eingegangen. Ebenfalls im Rahmen einer externen Finanzierung hat sich die Mobimo Holding AG mittels einer Patronatserklärung verpflichtet, dafür besorgt zu sein, dass die Mobimo AG mindestens ein Eigenkapital von CHF 100 Mio. aufweist. Die Mobimo Holding AG bürgt im Weiteren bei einzelnen Bauprojekten solidarisch mit Gruppengesellschaften für Leistungen (Zahlungen) aus Werkverträgen zugunsten von Totalunternehmen. Zusätzlich hat die Mobimo Holding AG Finanzierungszusagen für Kaufangebote von Grundstücken zugunsten der Mobimo AG ausgesprochen.

JAHRESRECHNUNG DER MOBIMO HOLDING AG

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in TCHF	2014	2013
Gewinnvortrag	219 548	193 102
Jahresgewinn	45 283	26 446
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	59 073	59 029
Total zur Verfügung der Generalversammlung	323 903	278 577
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	59 073	59 029
Vortrag auf neue Rechnung	264 830	219 548
Total beantragte Gewinnverwendung	323 903	278 577
Total Ausschüttung	59 073	59 029
/. Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	-59 073	-59 029

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausrichtung einer Dividende im Umfang von CHF 9.50 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

Aktien, die zum Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses durch die Generalversammlung im Eigenbesitz gehalten werden, partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung.

Die endgültige Höhe der Auflösung der Reserven aus Kapitaleinlagen bzw. deren Ausschüttung hängt von der Anzahl der ausgeübten Optionen, dem Bestand an eigenen Aktien und damit ausgegebenen dividendenberechtigten Aktien bis zum Tag der Dividendenausschüttung ab. Wenn nicht alle bis zu diesem Zeitpunkt ausübhbaren Optionen ausgeübt werden oder die Mobimo Holding AG am Tag der Dividendenausschüttung eigene Aktien hält, wird die Auflösung bzw. die Ausschüttung aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER MOBIMO HOLDING AG



Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 128 bis 134 wiedergegebene Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2014 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 Kontrollsysteem, 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 Kontrollsysteams 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Kontrollsysteem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

KPMG AG

Kurt Stocker

Zugelassener
Revisionsexperte,
Leitender Revisor

Reto Kaufmann

Zugelassener
Revisionsexperte

Luzern, 5. Februar 2015

INFORMATIONEN ZUR AKTIE UND DEN OBLIGATIONENANLEIHEN

I. Übersicht

Angaben zur Aktie

Angaben zur Aktie per 31.12.	2014	2013	2012	2011	2010
Aktienkapital (in TCHF)	180 282	180 220	180 058	178 933	148 804
Anzahl der ausgegebenen Namenaktien	6 216 606	6 214 478	6 208 913	6 170 098	5 131 170
Nennwert pro Namenaktie (in CHF)	29	29	29	29	29
Davon eigene Aktien	1 623	2 148	8 744	1 747	1 071
Anzahl ausstehende Namenaktien	6 214 983	6 212 330	6 200 169	6 168 351	5 130 099

Kennzahlen der Aktie

Kennzahlen der Aktie in CHF per 31.12.	2014	2013	2012	2011	2010
Gewinn pro Aktie	10.00	13.14	12.30	15.46	13.01
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	9.69	10.09	7.83	9.53	8.70
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	195.93	200.01	193.99	191.41	190.45
Bruttodividende ¹	9.50	9.50	9.00	9.00	9.00
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)	4,8%	5,1%	4,1%	4,3%	4,5%
Ausschüttungsquote ²	95 %	72 %	73 %	58 %	69 %

Kurs der Aktie

Kurse der Aktie in CHF per 31.12.	2014	2013	2012	2011	2010
Höchst	200.70	221.10	228.00	223.54	200.31
Tiefst	182.00	182.80	202.60	187.16	172.82
Jahresendkurs	199.20	186.10	218.90	208.00	197.44
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	8 672	11 132	9 309	10 878	6 857
Börsenkapitalisierung am Jahresende (in CHF Mio.)	1238,3	1156,5	1359,1	1283,4	1024,7

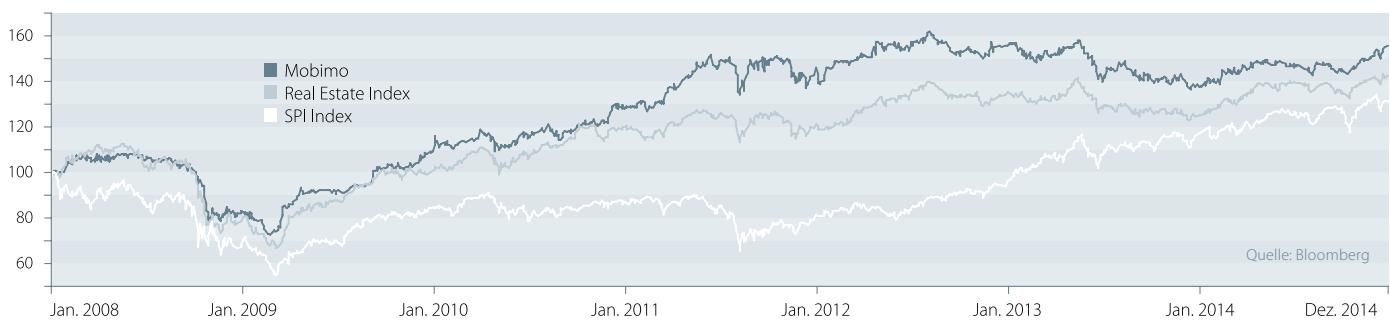
Quelle: SIX Swiss Exchange

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/Valor: 1110887/ISIN-Code: CH0011108872/Bloomberg: MOBN SW Equity/Reuters: MOB.N.S.

Aktuelle Börsendaten finden Sie auf www.mobimo.ch.

II. Entwicklung des Aktienkurses

Relative Aktienkursentwicklung der Mobimo gegenüber dem SPI- und Real Estate Index zwischen 1. Januar 2008 und 31. Dezember 2014



Zur Vergleichbarkeit sind die drei Indizes per 1. Januar 2008 auf den Indexstand 100 gesetzt worden.

Per 31. Dezember 2014 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 199.20 um 1,7% über dem verwässerten NAV (Net Asset Value) von CHF 195.93. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von CHF 9.50 pro Aktie erzielte die Mobimo-Aktie über das gesamte Jahr betrachtet eine Total-Performance von 12,1%. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen lagen unter dem Vorjahr; im Durchschnitt wurden täglich 8 672 (Vorjahr 11 132) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 2,2 Mio.) erzielt. Insgesamt erreichte die Mobimo-Aktie einen Jahresumsatz von CHF 410 Mio. (Vorjahr CHF 558 Mio.) an der SIX Swiss Exchange.

¹ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2014 von CHF 9.50 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 26. März 2015

² Berechnung Ausschüttungsquote: Ausschüttung ÷ Gewinn je Aktie (für 2014 vorgeschlagene Ausschüttung gemäss Antrag des Verwaltungsrats)

III. Obligationenanleihen

MOB13



Am 29. Oktober 2013 begab Mobimo erfolgreich eine festverzinsliche Obligationenanleihe in der Höhe von CHF 165 Mio. mit einem Coupon von 1,5 % und einer Laufzeit von fünf Jahren.

Die Obligationenanleihe der Mobimo Holding AG wird an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und ist gemäss Standard für Anleihen kotiert. Valorensymbol: MOB13/Valor: 22492349/ISIN-Code: CH0224923497/Bloomberg: MOBN SW/Reuters: 785VD6.

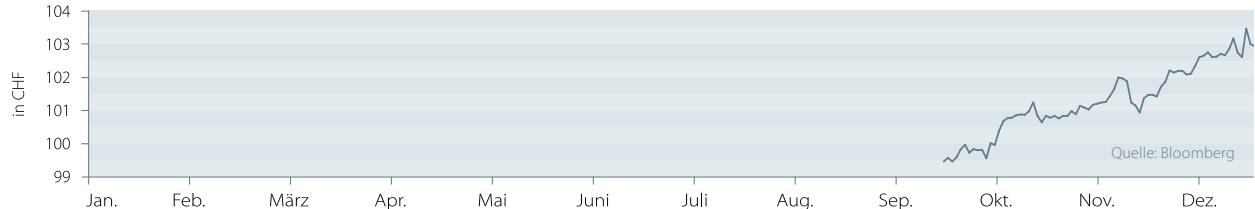
MOB14



Am 19. Mai 2014 begab Mobimo erfolgreich eine festverzinsliche Obligationenanleihe in der Höhe von CHF 200 Mio. mit einem Coupon von 1,625 % und einer Laufzeit von sieben Jahren.

Die Obligationenanleihe der Mobimo Holding AG wird an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und ist gemäss Standard für Anleihen kotiert. Valorensymbol: MOB14/Valor: 24298406/ISIN-Code: CH0242984067/Bloomberg: MOBN SW/Reuters: 792ZMZ.

MOB141



Am 16. September 2014 begab Mobimo erfolgreich eine festverzinsliche Obligationenanleihe in der Höhe von CHF 150 Mio. mit einem Coupon von 1,875 % und einer Laufzeit von zehn Jahren.

Die Obligationenanleihe der Mobimo Holding AG wird an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt und ist gemäss Standard für Anleihen kotiert. Valorensymbol: MOB141/Valor: 25237980/ISIN-Code: CH0252379802/Bloomberg: MOBN SW.

IV. Kommunikation

Mobimo informiert mit einem Geschäftsbericht und einem Halbjahresbericht in deutscher, englischer und französischer Sprache über den Geschäftsgang. Kursrelevante Tatsachen werden im Rahmen der Ad-hoc-Publizität veröffentlicht.

Auf der Website www.mobimo.ch können laufend aktualisierte Informationen über das Unternehmen, die Aktie, die Termine sowie Antworten auf gängige Fragen aufgerufen werden. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, online über die Aktionärsplattform «Sherpany» Unterlagen zur Generalversammlung elektronisch zu beziehen und online Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu erteilen.

Die Geschäftsberichte und Halbjahresberichte der Mobimo Holding AG werden aus ökologischen Gründen nur auf Wunsch in gedruckter Form per Post versendet. Den Aktionären wird ein Kurzbericht zum Geschäftsjahr 2014 zugestellt.

V. Kontaktadressen und Kalender

Mobimo Holding AG

Dr. Christoph Caviezel, CEO

Manuel Itten, CFO

Tel. +41 44 397 11 59

ir@mobimo.ch

Aktienregister

Tel. +41 44 809 58 58

info@sharecomm.ch

Generalversammlung 2015

26. März 2015, BCV Concert Hall, Lausanne Flon

Finanzberichterstattung 1. Halbjahr 2015

6. August 2015

ADRESSEN

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7
Tel. +41 41 249 49 80
Fax +41 41 249 49 89
www.mobimo.ch



Mobimo Management AG

Mobimo AG

Seestrasse 59
CH-8700 Küsnacht
Tel. +41 44 397 11 11
Fax +41 44 397 11 12

Mobimo Management SA

LO Immeubles SA

LO Holding Lausanne-Ouchy SA

O4Real SA

Rue de Genève 7
CH-1003 Lausanne
Tel. +41 21 341 12 12
Fax +41 21 341 12 13

Der Geschäftsbericht 2014 ist auch in französischer und englischer Sprache erhältlich. Die Originalsprache ist Deutsch.

Impressum

Gesamtverantwortung:

Mobimo Holding AG

Konzeption und Gestaltung:

Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Korrektorat und Druck:

Neidhart + Schön AG, Zürich

Fotos:

Beat Bühler, www.beatbuehler.ch

Michael Kessler, www.profifoto.ch

Catherine Leutenegger, www.cleutenegger.com



Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Luzern, «Am Meggerwald»
Büttenenhalde





Leidenschaft für Immobilien

Mobimo Holding AG · Rütligasse 1 · CH-6000 Luzern 7 · Tel. +41 41 249 49 80 · Fax +41 41 249 49 89 · www.mobimo.ch