

GESCHÄFTSBERICHT 2015

MOBIMO HOLDING



INHALTSVERZEICHNIS



Konzernüberblick

Ausgewählte Kennzahlen 2015	1
Unser Profil Unsere Vision	2
Highlights 2015	

Brief an die Aktionäre	4
-------------------------------	----------

Mobimo am Kapitalmarkt	6
-------------------------------	----------

Immobilienportfolio	10
----------------------------	-----------



Konzernlagebericht

Strategie und Geschäftsmodell	20
Umfeld	22
Geschäftsentwicklung Konzern	23
Nachhaltigkeit und Corporate Responsibility	26
Risikobericht	30
Ausblick	31

Corporate Governance und Vergütungsbericht

Corporate Governance-Bericht	34
Vergütungsbericht	47
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	52



Finanzbericht

Konzernrechnung	56
Detailangaben zum Immobilienportfolio	106
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	122
Berichte der unabhängigen Schätzungsexperten	123
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	132
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	139

Konzernkennzahlenübersicht

EPRA-Performance-Kennzahlen	140
5-Jahres-Übersicht	144

Glossar

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN 2015

Mobimo blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Insbesondere steigende Mieterträge, einzelne Verkäufe von Anlageliegenschaften und der Erfolg aus Neubewertungen haben zur positiven Geschäftsentwicklung beigetragen.

Aktienrendite

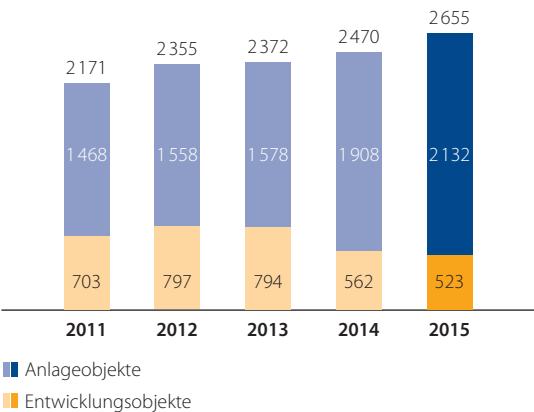
%

16,6

2014: 12,1

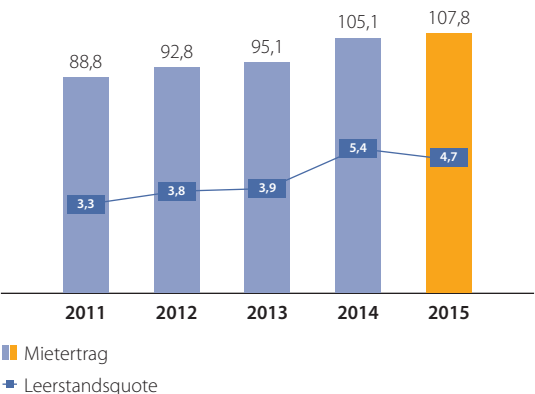
Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.



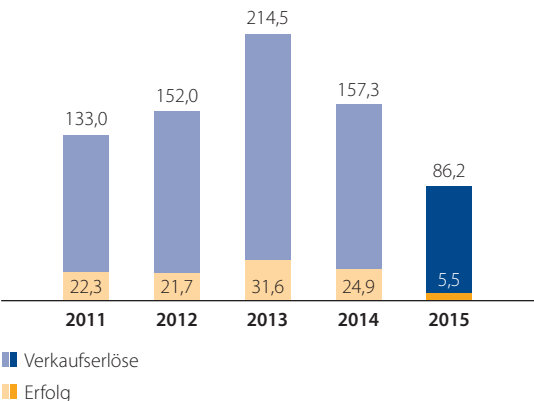
Mietertrag und Leerstandsquote

CHF Mio./%



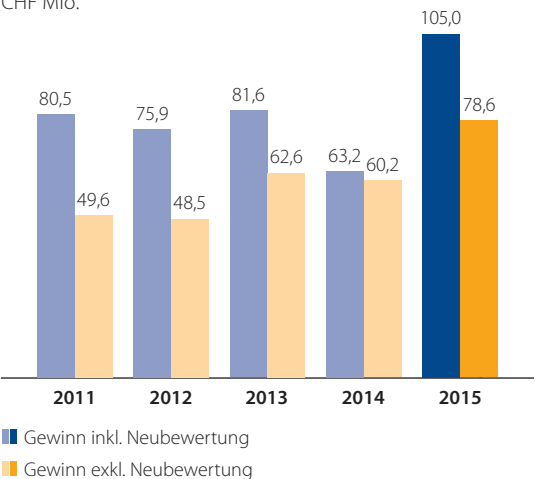
Erlös und Erfolg aus Verkauf Promotionen (Liegenschaften) und Dienstleistungen

CHF Mio.



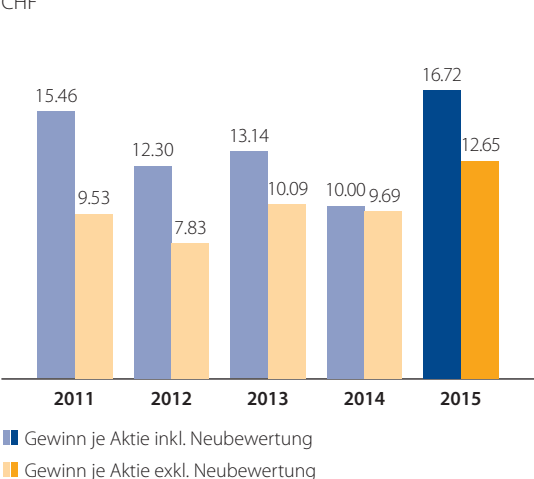
Gewinn inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



Ergebnis	Einheit	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	94,1	87,6	7,4
Erfolg aus Verkauf Promotionen und Dienstleistungen	CHF Mio.	5,5	24,9	-77,9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	63,8	4,9	1 202,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	34,7	3,8	813,2
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	170,4	97,6	74,6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	135,7	93,8	44,7
Gewinn	CHF Mio.	105,0	63,2	66,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	103,9	62,2	67,0
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	78,6	60,2	30,6

Bilanz	Einheit	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	2 952,9	2 767,8	6,7
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1 264,7	1 222,5	3,5
Eigenkapitalquote	%	42,8	44,2	-3,2
Eigenkapitalrendite	%	8,9	5,2	71,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,7	5,1	31,4
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 366,7	1 292,7	5,7
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	2,46	2,51	-2,0
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7,7	8,6	-10,5
Net Gearing	%	90,4	87,1	3,8

Immobilienportfolio	Einheit	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 655	2 470	7,5
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 132	1 908	11,7
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	523	562	-6,9
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,4	5,6	-3,6
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,3	4,5	-4,4
Leerstand Anlageobjekte	%	4,7	5,4	-13,0
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung	%	4,08	4,39	-7,1

EPRA	Einheit	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr in %
EPRA Gewinn	CHF Mio.	50,8	50,5	0,6
EPRA-NAV je Aktie	CHF	244,06	229,05	6,6
EPRA Mietertragswachstum like for like	%	0,8	0,6	33,3
EPRA Leerstandsquote	%	4,7	5,4	-13,0

Mitarbeiter	Einheit	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Ø Mitarbeiter der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	107,4	101,6	5,7
Mitarbeiter am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	107,8	102,9	4,8

Aktie	Einheit	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Ausstehende Aktien	Anzahl	6 216 923	6 214 983	0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	29,00	29,00	0,0
NAV je Aktie (nach Optionen)	CHF	202,45	195,93	3,3
Gewinn je Aktie	CHF	16,72	10,00	67,2
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	12,65	9,69	30,5
Ausschüttung je Aktie ¹	CHF	10,00	9,50	5,3
Dividendenrendite je Aktie	%	4,5	4,8	-6,3
Börsenkurs der Aktie am Stichtag	CHF	222,70	199,20	11,8

¹ Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2015 von CHF 10,00 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 29. März 2016.
Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2015 noch rund CHF 151 Mio. zur Verfügung.

UNSER PROFIL

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von über CHF 2,6 Mia. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das erstklassige Portfolio zeichnet sich durch sehr gute Lagequalität, Nachhaltigkeit sowie eine diversifizierte Nutzung aus. Unser Fokus liegt auf dem langfristigen Halten, der Bewirtschaftung und wertschöpfenden Entwicklung von Liegenschaften sowie dem Auf- und Ausbau ganzer Areale. Mit den Arealentwicklungen sichern wir uns erstklassige Standorte in der Schweiz mit hervorragenden Investitionsmöglichkeiten.

UNSERE VISION

Mobimo baut ihre Position in der Schweiz kontinuierlich aus und schafft so langfristig Mehrwert für Aktionäre, Kunden und Partner. Das Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial wird aus attraktiven und nachhaltigen Entwicklungen für das eigene Portfolio sowie für Dritte realisiert. Die klare Strategie und das solide Geschäftsmodell sichern eine stabile, regelmässige Rendite und kontinuierliches Wachstum. Hochmotivierte Mitarbeitende sowie ein von Zuverlässigkeit, Fairness und Professionalität geprägtes Arbeitsumfeld tragen ebenfalls zu unserem Erfolg bei.

HIGHLIGHTS 2015

1

Fertigstellung Petit Mont-Riond

Mobimo hat im begehrten und ruhigen Lausanner Wohnquartier «Sous-Gare» eine attraktive und moderne Wohnüberbauung realisiert. Nach Abriss der bestehenden Wohnhäuser wurde in zeitgenössischer Architektur eine neue Wohnüberbauung mit 98 Mietwohnungen sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 106 Parkplätzen erbaut.

**Nettowohnfläche
8 450 m²**

Dank der breiten Palette an Mietwohnungen auf einer Nettowohnfläche von 8 450 m² sind die Gebäude für Mieter aller Altersgruppen attraktiv. Die Wohnüberbauung wurde nach dem Minergie-Standard erstellt und war bereits zum Bauende vollständig vermietet.



2

Fertigstellung des Projekts «Sonnenhof»

In der Ortschaft Regensdorf, einer der grössten Gemeinden des Grossraums Zürich, realisierte Mobimo das Projekt «Sonnenhof». Das Architekturkonzept basiert auf der Addition von je drei Gebäuden. Diese sind so angeordnet, dass sie in der Mitte einen gemeinsamen Hofraum bilden, was für eine optimale Be-

sonnung der Wohnungen sorgt. Bei der Gesamterscheinung der Siedlung wurde bewusst auf eine zeitlose und reduzierte Formensprache gesetzt.

**45 Eigentums- und
96 Mietwohnungen**



Die Mehrfamilienhäuser mit 45 Eigentums- und 96 Mietwohnungen bieten 12 365 m² Nettowohnfläche und sind nach dem Minergie-Standard zertifiziert. Zahlreiche Naherholungsgebiete sowie ausgedehnte Grünflächen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

3

Grundsteinlegung im Aeschbach Quartier Aarau

Ein wichtiger Schritt in der Entwicklung des neuen Stadtteils ist gemacht: Der Grundstein für das Baufeld 4 (Torfeld Süd) im künftigen Aeschbach Quartier wurde feierlich gelegt. Die Bauarbeiten haben begonnen und werden bis Anfang 2017 andauern. Von der grosszügigen Wohnung am Park über Maisonettewohnungen bis hin zum Townhouse mit eigenem Garten wird den künftigen Eigentümern als Zuhause «im Grünen» alles geboten. Die nur fünf Fussminuten vom Bahnhof Aarau entfernten Wohnungen sind mehr als eine neue Wohnsiedlung: Sie sind Teil eines neuen, durchmischten Stücks Stadt.

**Erstes Quartier
in der Schweiz,
welches das
Nachhaltigkeits-
zertifikat DGNB
anstrebt**

Im Baufeld 2 werden 185 Mietwohnungen, originelle Geschäfte, Restaurants, Büros, ein traditionsreiches Hightech-Industrieunternehmen sowie ein Park und eine Eventhalle einen durchmischten, lebendigen Mikrokosmos im neuen Stadtteil bilden. Es ist das erste Quartier in der Schweiz, welches das Nachhaltigkeitszertifikat der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) anstrebt.



4

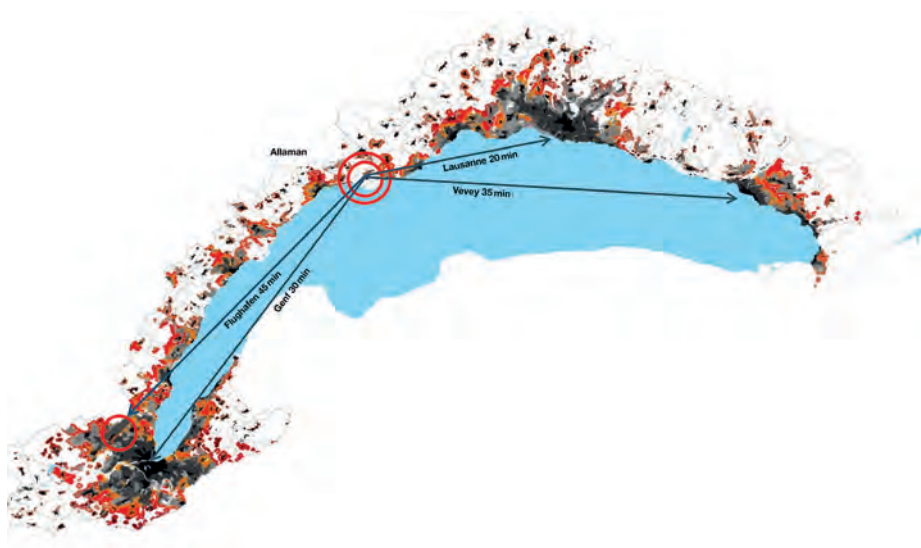
Ausbau der Tätigkeiten in der Westschweiz

Mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der Dual Real Estate Investment SA (Dual) hat Mobimo ihre Position in der Westschweiz weiter ausgebaut. Dual investiert erfolgreich in Wohnimmobilien und Immobilien mit Mischnutzung im niedrigen sowie mittleren Mietzinssegment im Kanton Genf. Die Mieteinnahmen stammen zu 82% aus Wohnnut-

zungen. Die 27 Liegenschaften repräsentieren einen Verkehrswert von CHF 241,7 Mio. per 31. Dezember 2015.

Eintritt in den Genfer Immo- bilienmarkt

Ebenfalls hat Mobimo in der Weinbaugemeinde Allaman (ca. 400 Einwohner) ein Grundstück von 23 213 m² erworben. Das Grundstück liegt direkt neben dem Bahnhof an einer leichten Hanglage gegen den Genfersee. Die momentan bestehende Industriehalle wird von einer Speditionsfirma gemietet.



ERFOLGREICHSTES JAHR DER GESCHICHTE

Mietertrag

CHF Mio.

107,8

2014: 105,1

Gewinn

CHF Mio.

105,0

2014: 63,2

Eigenkapitalrendite

%

8,9

2014: 5,2



Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2015 wird als das bisher erfolgreichste in die Geschichte von Mobimo eingehen. Sowohl der Gewinn von CHF 105,0 Mio. inklusive Neubewertung als auch jener von CHF 78,6 Mio. vor Neubewertung erreichten einen neuen Höchststand. Alle Aktivitäten der Gesellschaft entwickelten sich gut. Die Mieteinnahmen legten planmässig zu, der Verkauf von Stockwerkeigentum und die Dienstleistungen im Drittmarktgeschäft sind auf Kurs. Das erneute Absinken des Zinsniveaus zum Jahresbeginn führte insbesondere im Wohnbereich zu höheren Neubewertungen. Im Zuge dessen wurden einzelne selbstentwickelte Anlageliegenschaften veräussert, womit ein erheblicher Beitrag zum aussergewöhnlich hohen Jahresergebnis erzielt wurde. Dies primär mit dem Ziel, die frei werdenden Mittel wiederum in die Realisierung potenziell höher rentierender Objekte aus der Entwicklungspipeline zu investieren.

Geschäftsmodell bewährt sich auch im aktuellen Umfeld

Unser durch Flexibilität geprägtes Geschäftsmodell ermöglicht es uns, die sich im anspruchsvollen Marktumfeld bietenden Chancen zu nutzen. Bei anhaltend hoher Nachfrage nach Anlageliegenschaften im Wohnbereich werden wir auch künftig den Verkauf von ausgewählten Liegenschaften prüfen. Gleichzeitig werden wir Opportunitäten wie die Akquisition der Dual Real Estate Investment SA (Dual) nutzen. Mit der Übernahme von Dual erweitert sich unsere bereits etablierte Präsenz in der Westschweiz um ein grösseres Wohnportfolio in Genf.

Planmässige Realisierung und Erweiterung der Pipeline

Im ersten Halbjahr 2015 konnten die beiden Wohnüberbauungen Petit Mont-Riond in Lausanne und Sonnenhof in Regensdorf bei Zürich mit total 194 Wohnungen den Mietern übergeben werden. Die Erstellung der 72 Mietwohnungen im Letzihof in Zürich steht kurz vor dem Abschluss. Die Hochbauarbeiten für die Realisierung von rund 280 Mietwohnungen im Labitzke-Areal Zürich haben begonnen. Im neuen Aeschbach Quartier in Aarau werden derzeit 92 Stockwerkeigentumswohnungen gebaut. Mit weiteren fast 200 Mietwohnungen, Geschäften und Restaurants wird sich ein neuer und lebendiger Stadtteil bilden. In Luzern schreitet die Entwicklung des Mattenhof-Quartiers voran; in Lausanne nimmt die Planung des ehemaligen Postbahnhofs (Rasude) Form an. Mit dem Erwerb von Dual sind 25 Wohn- und zwei Geschäftsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial in unser Portfolio gekommen. Auch der Kauf eines rund 25 000 m² grossen Areals in Allaman am Genfersee schafft neue Entwicklungsperspektiven.

Steigende Mieteinnahmen und tiefer Leerstand

Der Ertrag aus den Mieteinnahmen ist trotz einzelner Verkäufe von CHF 105,1 Mio. auf CHF 107,8 Mio. gestiegen. Der Leerstand konnte wie geplant von 5,4% auf 4,7% gesenkt werden. Der Wegfall des Mietertrags der verkauften Wohnliegenschaften in Horgen und in Zürich wird kompensiert durch die Fertigstellung der eingangs erwähnten Liegenschaften und durch die Zukäufe in Genf. Aufgrund der guten Erfahrungen mit der ersten Referenzliegenschaft hat Mobimo damit begonnen bei kommerziellen Liegenschaften in Zürich eigene Facility-Management-Dienstleistungen anzubieten.

Promotion und Investitionen Dritte gut unterwegs

Das Promotionsgeschäft läuft insbesondere im mittleren Preissegment weiterhin erfreulich, auch wenn dieses Geschäft für Mobimo deutlich geringere Bedeutung hat als früher. Im Berichtsjahr erfolgten projektbedingt nur wenige ertragswirksame Eigentumsübertragungen von Stockwerkeigentum. Der erzielte Erfolg liegt deshalb mit CHF 5,5 Mio. deutlich unter der Vorjahresperiode (CHF 24,9 Mio.). Die Verkäufe entwickelten sich gut, besonders unsere Projekte in Regensdorf und Aarau mit insgesamt 137 Eigentumswohnungen erfreuen sich einer hohen Nachfrage. Dies trotz der stetigen Verschärfung der Eigenkapital- und Tragbarkeitsbestimmungen, die den Erwerb von Eigentum vor allem für junge Familien und ältere Menschen erschwert hat. Der zunehmend an Bedeutung gewinnende Bereich Investitionen Dritte arbeitet 2015 an erfolgsversprechenden Projekten, deren Erträge 2016 anfallen werden. In diesem Zusammenhang ist als Ereignis nach dem Bilanzstichtag der Verkauf einer Parzelle auf dem Krienser Mattenhof zu erwähnen.

Weiterhin solide Finanzierung

Die Gruppe ist weiterhin äusserst solide aufgestellt. Die Eigenkapitalquote betrug zum Jahresende komfortable 42,8%, die Finanzierungskosten liegen mit 2,46% erneut unter dem schon tiefen Vorjahressatz (2,51%). Die Performance der Mobimo-Aktie war 2015 mit einem Schlusskurs von CHF 222.70 per Jahresresultimo und adjustiert um die Auszahlung von CHF 9.50 mit 16,6% deutlich besser als der SPI- und der SXI Swiss Real Estate Index.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung verstärkt

Anlässlich der Generalversammlung Ende März wurde Peter Barandun, CEO und Verwaltungsratspräsident der Electrolux AG, als Nachfolger des altershalber zurückgetretenen Paul Rambert in den Verwaltungsrat gewählt. Per 1. April 2015 wurde Marc Pointet als Geschäftsführer der Mobimo Suisse romande in die Geschäftsleitung berufen. Seine Ernennung zum Geschäftsleitungsmitglied unterstreicht die Bedeutung der Westschweiz für die Mobimo-Gruppe.

Anträge an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung die Wiederwahl des bestehenden Gremiums beantragen. Die Dividende soll auf CHF 10.00 erhöht werden. Sie wird wie gewohnt aus den Kapitaleinlagereserven der Gesellschaft ausgeschüttet und ist damit für Privatpersonen verrechnungssteuerfrei. Bezogen auf den Jahreschlusskurs, entspricht diese im gegenwärtigen Nullzinsumfeld einer attraktiven Rendite von 4,5%.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.


Georges Theiler
 Präsident des Verwaltungsrats


Dr. Christoph Caviezel
 CEO

MOBIMO AM KAPITALMARKT

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

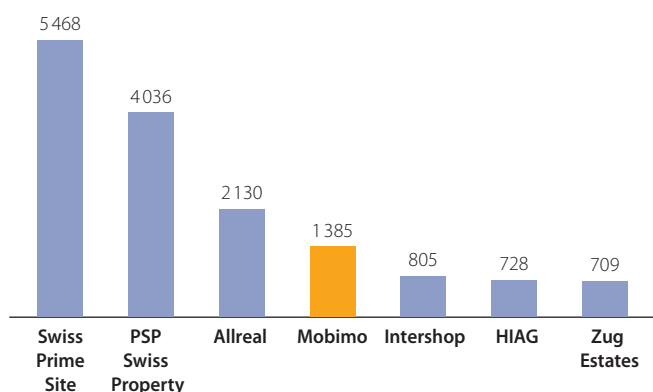
Valorensymbol	MOBN
Valorennummer	11 10 887
ISIN-Code	CH001 110 8872
Bloomberg	MOBN SW Equity
Reuters	MOBN.S

Ausgezeichnete Entwicklung der Mobimo-Aktie

Seit dem Börsengang im Juni 2005 zeichnet sich die Mobimo-Aktie – mit einer jährlichen Performance (Total Return) von durchschnittlich 5,9% – durch eine stetige Wertentwicklung sowie eine regelmässige attraktive Dividendenausschüttung aus. Aufgrund des aktiven Wachstums erhöhte sich im gleichen Zeitraum die Börsenkapitalisierung von CHF 490 Mio. (31. Dezember 2005) auf CHF 1 385 Mio. (31. Dezember 2015).

Börsenkapitalisierung im Branchenvergleich per 31. 12. 2015

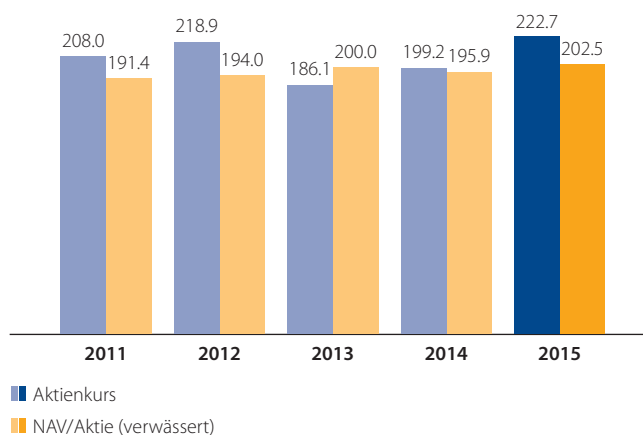
CHF Mio.



Gemessen an der Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2015 und am Gesamtwert des Portfolios ist Mobimo die viertgrösste an der Schweizer Börse kotierte Immobiliengesellschaft. Die Börsenkapitalisierung der Mobimo Holding AG hat sich im Jahresverlauf um rund 11,9% erhöht und betrug zum Jahresende CHF 1 385 Mio. (Vorjahr CHF 1 238 Mio.).

Aktienkurs gegenüber NAV/Aktie

CHF

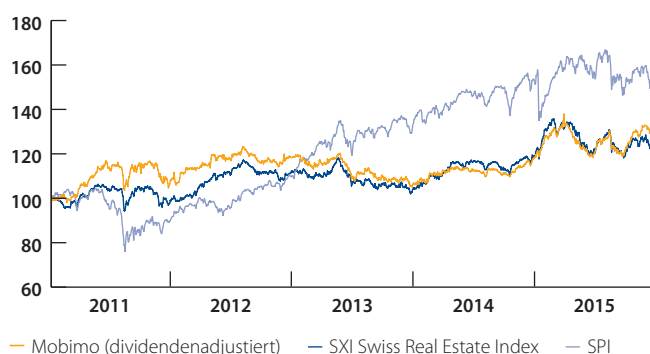


Am 31. Dezember 2015 betrug der Net Asset Value (NAV) pro Aktie CHF 202.45 (Vorjahr CHF 195.97), der verwässerte NAV pro Aktie CHF 202.45 (Vorjahr CHF 195.93). Die Differenz zum Vorjahr resultierte insbesondere aus der Kapitalrückzahlung, dem Jahresgewinn und den im sonstigen Ergebnis im Eigenkapital erfassten Veränderungen (Vorsorgeverpflichtungen nach IAS 19 sowie als Cash Flow Hedges qualifizierende Finanzinstrumente).

Per 31. Dezember 2015 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 222.70 um 10% über dem verwässerten NAV von CHF 202.45. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen lagen über dem Vorjahr. Im Durchschnitt wurden täglich 11 638 (Vorjahr 8 672) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 2,4 Mio. (Vorjahr CHF 1,6 Mio.) erzielt. Insgesamt lag das Handelsvolumen der Mobimo-Aktie im Jahr 2015 bei CHF 613,8 Mio. (Vorjahr CHF 410,0 Mio.).

Aktienkursentwicklung (indexiert) im Vergleich zu SXI und SPI

%



Quelle: SIX Swiss Exchange

Der ausgezeichnete Geschäftsverlauf von Mobimo spiegelt sich auch in der Aktienkursentwicklung wider: Ausgehend von einem Aktienkurs von CHF 199.20 zu Jahresbeginn, stieg der Kurs der Aktie auf CHF 222.70 und erhöhte sich damit um 11,8%. Im 5-Jahres-Vergleich ist der Aktienkurs dividendenadjustiert um rund 35% gestiegen. Der SPI Swiss Performance Index legte im gleichen Zeitraum um 57%, der SXI Swiss Real Estate Index um 29% zu.

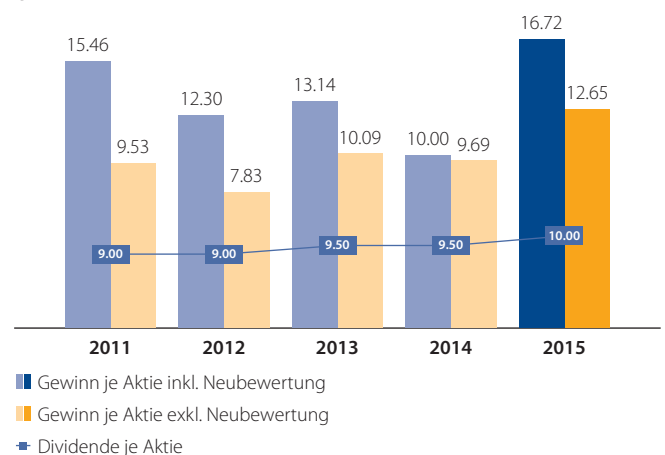
Attraktive Dividendenpolitik fortgesetzt

Mobimo weist seit dem Börsengang konstant eine hohe Dividendenausschüttung aus und verfolgt auch künftig eine langfristig orientierte sowie aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik. Seit dem Börsengang 2005 wurden pro Aktie jedes Jahr mindestens CHF 9.00 in Form einer verrechnungssteuerfreien und steuerfreien Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung an die Mobimo-Aktionäre ausbezahlt. Über die letzten fünf Jahre wurden rund CHF 276,0 Mio. in Form von Dividendenausschüttungen an die Aktionäre zurückbezahlt. In diesem Zeitraum betrug die durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung) rund 4,6%, berechnet aus dem jeweiligen Jahresendkurs der Aktie. Die Gesamtrendite der Aktie (inkl. Kursveränderung) lag im gleichen Zeitraum bei 34,6%.

Die attraktive Ausschüttungspolitik wird auch für das Geschäftsjahr 2015 fortgesetzt: Vorbehältlich der Zustimmung der Generalversammlung soll die Dividende je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 CHF 10.00 betragen (Vorjahr CHF 9.50). Damit beträgt die Dividendenrendite unserer Aktie bezogen auf den Jahresendkurs 2015 attraktive 4,5%.

Gewinn je Aktie und Dividende pro Aktie

CHF



2015 wurde ein solider Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertung von CHF 12.65 (Vorjahr CHF 9.69) erwirtschaftet. Inklusive Neubewertung lag dieser bei CHF 16.72 (Vorjahr CHF 10.00).

Breit gestreutes Aktionariat

Per 31. Dezember 2015 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:

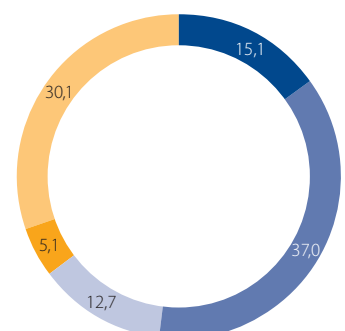
- BlackRock, Inc., 5,02 %
- Zuger Pensionskasse, 3,38 %

Der Free float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2015 100%.

Zusammensetzung des Aktionariats

%

- Natürliche Personen
- Pensionskassen, Versicherungen, Banken
- Stiftungen, Fonds
- Übrige Unternehmungen
- Dispobestand



Kennzahlen der Mobimo-Aktie

	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Angaben zur Aktie per 31. 12.						
Aktienkapital	CHF Mio.	178,9	180,1	180,2	180,3	180,3
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	6 170 098	6 208 913	6 214 478	6 216 606	6 218 170
Davon eigene Aktien	Anzahl	1 747	8 744	2 148	1 623	1 247
Ausstehende Namenaktien	Anzahl	6 168 351	6 200 169	6 212 330	6 214 983	6 216 923
Nennwert pro Namenaktie	CHF	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
Kennzahlen der Aktie per 31. 12.						
Gewinn pro Aktie	CHF	15.46	12.30	13.14	10.00	16.72
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung	CHF	9.53	7.83	10.09	9.69	12.65
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	CHF	191.41	193.99	200.01	195.93	202.45
Bruttodividende ¹	CHF	9.00	9.00	9.50	9.50	10.00
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)	%	4,3	4,1	5,1	4,8	4,5
Ausschüttungsquote	%	58,2	73,2	72,3	95,0	59,8
Kurs der Aktie per 31. 12.						
Börsenkurs – Höchst	CHF	223.54	228.00	221.10	200.70	229.40
Börsenkurs – Tiefst	CHF	187.16	202.60	182.80	182.00	190.50
Jahresendkurs	CHF	208.00	218.90	186.10	199.20	222.70
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	10 878	9 309	11 132	8 672	11 638
Börsenkapitalisierung am Jahresende	CHF Mio.	1 283,4	1 359,1	1 156,5	1 238,3	1 384,8

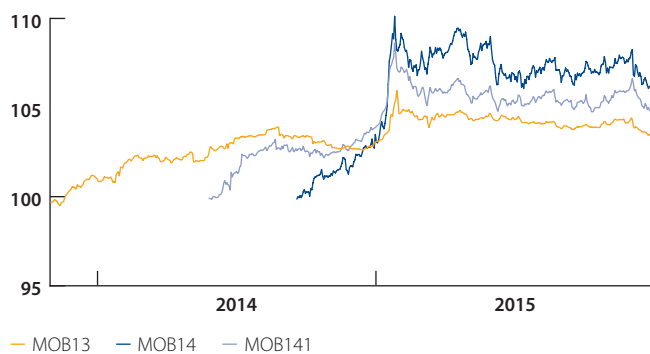
¹ Soll-Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2015 von CHF 10.00 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 29. März 2016.

Mobimo-Anleihen

Für die langfristige Finanzierung des Immobilienportfolios hat Mobimo drei Obligationenanleihen ausgegeben, um das attraktive Zinsniveau zu nutzen und den Bereich der Finanzierungen weiter zu diversifizieren. Die drei Anleihen werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt. Das gesamte Finanzierungsvolumen beträgt CHF 515 Mio.

Kursentwicklung der Obligationenanleihen

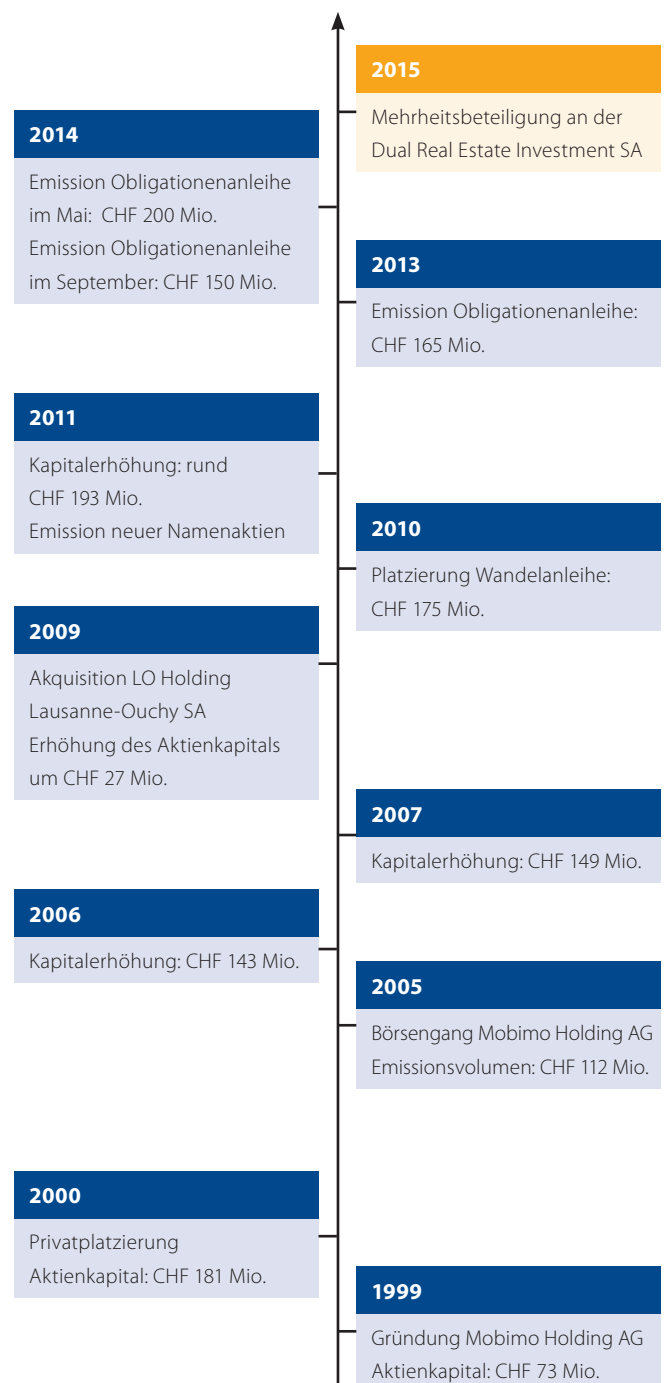
CHF



Eckdaten zu den Mobimo-Anleihen

Ausgabedatum	29.10.2013	19.05.2014	16.09.2014
Valorensymbol	MOB13	MOB14	MOB141
Valorennummer	22 492 349	24 298 406	25 237 980
ISIN-Code	CH0224923497	CH0242984067	CH0252379802
Ausgabevolumen	CHF 165 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 150 Mio.
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW
Reuters	785VD6	792ZMZ	–
Zinssatz	1,5 %	1,625 %	1,875 %
Laufzeit	5 Jahre	7 Jahre	10 Jahre

Wichtige Kapitalmarkttransaktionen und Akquisitionen





IMMOBILIEN- PORTFOLIO

Entwicklungsobjekt
Stockwerkeigentum

Aarau, «Aeschbach Quartier»
Baufeld 4



Gaétan Kameni

Leiter Portfoliomanagement

«Wir entwickeln für jede unserer 139 Liegenschaften eine eigene Strategie.»

4,3 %

betrug die Nettorendite unseres Gesamtportfolios im Geschäftsjahr 2015.

Aktives Portfoliomanagement bedeutet für uns, zu agieren statt zu reagieren. Wir bewerten jede unserer 139 Liegenschaften nach dem eigenen Nachhaltigkeitsrating, das 36 Indikatoren umfasst. Aufgrund der Analyse entwickeln wir eine Strategie – immer mit Blick auf den Gesamtkontext – und optimieren laufend unser Portfolio. Wir planen Investitionen, erwirtschaften Mieterträge, kaufen Objekte und verkaufen diese, wo sinnvoll, was einen kontinuierlichen Cashflow garantiert und die konstante Dividendenausschüttung sichert.

«Wir lassen von Anfang an eine langfristige und umfassende Betrachtungsweise in ein Projekt einfließen.»

Als Portfoliomanager bin ich bei jedem Bauprojekt das Bindeglied zwischen der Projektentwicklung und der Immobilienbewirtschaftung. Als Vertreter der Eigentümerinteressen ist es meine Aufgabe sicherzustellen, dass die Sicht von Projektleiter, Architekten und Facility Management bestmöglich in Einklang gebracht wird, auch um die künftigen Betriebskosten möglichst tief zu halten.

Indem man Immobilienprojekte in Hinblick auf ihre spätere Bewirtschaftung kritisch prüft, vertritt man die Interessen aller Beteiligten: Man vereinfacht die Arbeit des Hauswirts, spart Betriebskosten und senkt Nebenkosten, was für Mieter und Eigentümer von Vorteil ist. Statt kurzfristig die Bruttorendite zu maximieren, setzen wir auf eine langfristig attraktive Nettorendite. Wir bevorzugen das hochwertige Parkett, das 30 Jahre hält, gegenüber dem günstigen mit den geringeren Investitionskosten, das jedoch nach zehn Jahren ersetzt werden muss.

Die Zusammenarbeit zwischen Projektplanung und Portfoliomanagement liegt mir besonders am Herzen. Es ist wichtig, eine langfristige Betrachtungsweise frühzeitig in das Projekt einfließen zu lassen. Bei den Arealentwicklungen ist dies aufgrund der Komplexität eine besondere Herausforderung – aber gleichzeitig eine Chance. Mit dem ersten Planungsbaustein beginnend können wir gemeinsam etwas entwickeln, das langfristig für alle gut funktioniert und somit ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich nachhaltig ist.

2 Monate

nimmt sich Mobimo Zeit, um ein realisiertes Projekt möglichst mängelfrei an die künftigen Nutzer zu übergeben.

Vinzenz Manser
Leiter Projektmanagement



Im Bereich Projektmanagement werden Areale und Einzelprojekte realisiert. Unsere Kollegen aus der Immobilienentwicklung schaffen zu Beginn des Prozesses die städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen dafür. Der Projektmanager übernimmt in einem nächsten Schritt die Vorgaben des Businessplans und erstellt ein präzises Pflichtenheft, das unter anderem die Aufgabenstellung für unsere Partner wie Generalplaner und Totalunternehmer konkretisiert, die künftigen Nutzer definiert oder auch die Anforderungen an die Nachhaltigkeit sowie Materialisierungen bestimmt. Dabei arbeiten wir eng mit dem Entwicklungsteam und dem Portfoliomanagement zusammen.

Unsere Projekte führen wir sehr straff und greifen bei Abweichungen zur ursprünglichen Planung sofort ein. Ein hoher Qualitätsanspruch zeichnet alle Mobimo-Bauvorhaben aus. Bei uns Projektmanagern äussert sich dieser unter anderem darin, dass wir externe Qualitätssicherer zur Unterstützung beiziehen, die den Bau begleiten und so eine sorgfältige Umsetzung garantieren. Bereits kurz nach Abschluss der Rohbauarbeiten lassen wir eine Musterwohnung einrichten. Das ermöglicht uns, allfällige Konstruktions- oder Planungsfehler aufzudecken und die Ausführungsqualität zu überprüfen.

Kurz vor Abschluss des Projekts nehmen wir es nochmals sehr genau: Unser Abnahmeprozess dauert gut zwei Monate – ich kenne keinen Investor, der sich so viel Zeit nimmt. Erst wenn wir zufrieden sind, lassen wir die künftigen Stockwerkeigentümer oder bei Mietverhältnissen unsere Bewirtschafter für eine Vorabnahme dazukommen. Diese findet gut einen Monat vor der eigentlichen Übergabe statt und erlaubt es, letzte Mängel auszubessern.

«Die Konsequenz, mit der wir den Qualitätsfokus durchsetzen, ist die Erklärung für unsere hohe Kundenzufriedenheit.»

Die Konsequenz, mit der wir den Qualitätsfokus durchsetzen, ist wohl die Erklärung für unsere hohe Kundenzufriedenheit, Kostengenaugkeit und Termintreue. Auch bei der Auswahl unserer Partner achten wir darauf, dass sie unseren Qualitätsanspruch kennen und teilen. Natürlich machen auch wir gelegentlich Fehler – aber wir lernen daraus! Die Arbeit eines Projektmanagers endet deshalb nicht etwa mit der Übergabe an die Nutzer. Er bleibt während fünf Jahren verantwortlich für das Bauwerk und erfährt so unmittelbar, falls Probleme in der Nutzungsphase auftreten oder Verbesserungen nötig sind. Ein Lerneffekt, von dem bereits das nächste Projekt profitiert.

IMMOBILIEN- PORTFOLIO

Das gesamte Immobilienportfolio per 31. Dezember 2015 umfasst 139 Liegenschaften im Wert von rund CHF 2 655 Mio. Davon entfallen CHF 2 132 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 523 Mio. auf Entwicklungsobjekte. Im Nutzungsmix wurde die strategische Zielsetzung mit einem Wohnanteil von rund 30 % erreicht.

Gesamtwert des Portfolios
CHF Mio.

2 655

2014: 2 470

Liegenschaften
Anzahl

139

2014: 115

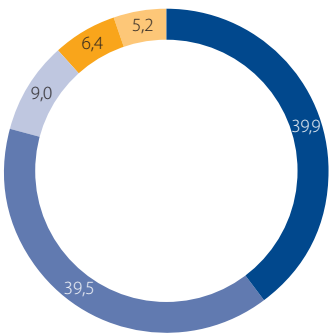
Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio
%

80

2014: 77

Verteilung Immobilienportfolio nach Wirtschaftsräumen
%

- Westschweiz
- Zürich
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz
- Zentralschweiz



Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	2015	%	2014	%
Anlageobjekte	2 132	80	1 908	77
Geschäftsliegenschaften	1 372	52	1 381	56
Wohnliegenschaften	760	28	527	21
Entwicklungsobjekte	523	20	562	23
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	171	6	180	7
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	29	1	17	1
Wohnliegenschaften (Anlage)	125	5	177	7
Wohnliegenschaften (Promotionen)	198	8	188	8

Durch die Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und soziokultureller Aspekte wird Mehrwert für Aktionäre und Nutzer geschaffen.

DIE 15 GRÖSSTEN OBJEKTE



Mobimo Tower, Zürich
Marktwert: TCHF 129 140
Nutzfläche: 22 429 m²
Nutzung: Hotel



Horizon, Lausanne
Marktwert: TCHF 126 030
Nutzfläche: 26 916 m²
Nutzung: Geschäftshaus



OVA-Areal, Affoltern
Marktwert: TCHF 103 300
Nutzfläche: 15 331 m²
Nutzung: Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, Mietwohnungen

Anlageobjekte

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 weist das Anlageportfolio eine ausgezeichnete Diversifikation über die bedeutenden Wirtschaftsräume der Schweiz auf. 80% des Immobilienportfolios sind in Anlageobjekte investiert, die sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungen breit diversifiziert sind. Die Mietfläche von 480 000 m² generiert per 31. Dezember 2015 ein Mietertragspotenzial 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 eine rasche und flexible Reaktion auf Marktänderungen möglich.

Wirtschaftsraum Westschweiz

Marktwert TCHF	926 130
Soll-Mietertrag TCHF	48 386
Leerstandsquote	2,7 %
Vermietbare Fläche m ²	176 523

Wirtschaftsraum Zürich

Marktwert TCHF	856 319
Soll-Mietertrag TCHF	44 308
Leerstandsquote	5,8 %
Vermietbare Fläche m ²	170 847

Wirtschaftsraum Ostschweiz

Marktwert TCHF	153 327
Soll-Mietertrag TCHF	8 976
Leerstandsquote	2,0 %
Vermietbare Fläche m ²	42 637

Wirtschaftsraum Nordwestschweiz

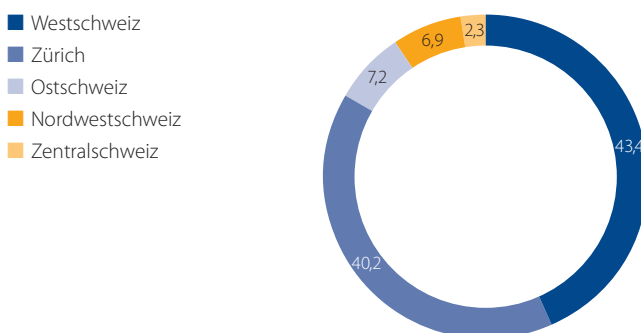
Marktwert TCHF	147 860
Soll-Mietertrag TCHF	8 988
Leerstandsquote	13,7 %
Vermietbare Fläche m ²	59 282

Wirtschaftsraum Zentralschweiz

Marktwert TCHF	48 760
Soll-Mietertrag TCHF	3 642
Leerstandsquote	3,7 %
Vermietbare Fläche m ²	27 364

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen

%

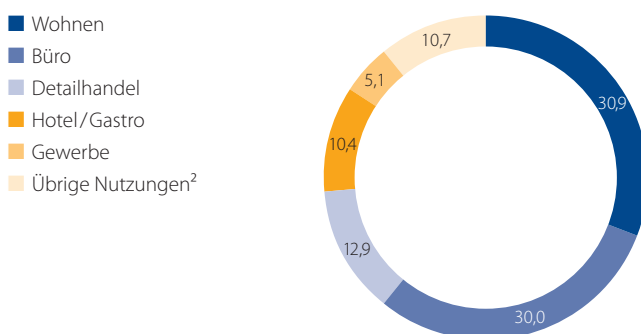


Der steigende Anteil von Anlageliegenschaften an zentraler, guter Lage gewährleistet das stabile Wachstum der Mieterträge. Mit dem Zuwachs neuer Liegenschaften ist der Anteil der Mieterträge der Anlageobjekte nach Wohnnutzung auf 30,9% gestiegen (Vorjahr 23,8%). Die Pflege der Beziehungen zu den Mietern, ein hoher Vermietungsgrad, die Optimierung der Kosten sowie griffige Vermarktungsstrategien bringen die konsequent angestrebte Werterhaltung und Wertsteigerung.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen 19,8% der Mieterträge. Die bestehenden festen Mietverträge weisen primär eine mittel- bis langfristige Fälligkeitsstruktur auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 6,8 Jahre.

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart¹

%



¹ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

² Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.



Friesenbergstrasse, Zürich

Marktwert: TCHF 90 730
Nutzfläche: 22 568 m²
Nutzung: Geschäftshaus



Rue Beau-Séjour, Lausanne

Marktwert: TCHF 88 790
Nutzfläche: 10 271 m²
Nutzung: Mietwohnungen



Petit Mont-Riond, Lausanne

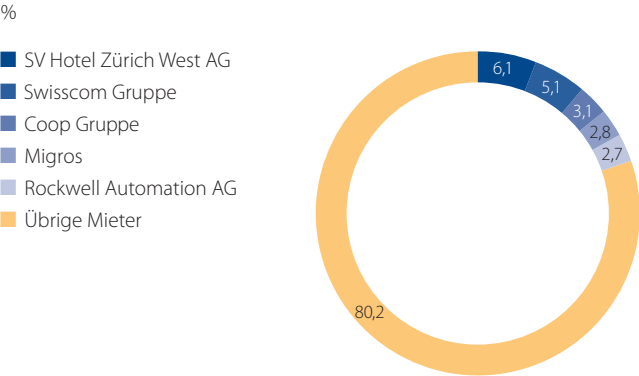
Marktwert: TCHF 64 060
Nutzfläche: 8 450 m²
Nutzung: Mietwohnungen



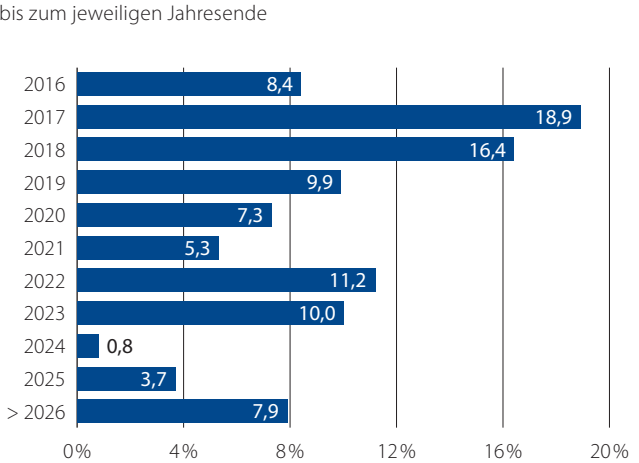
Les Merciers, Lausanne

Marktwert: TCHF 63 610
Nutzfläche: 10 366 m²
Nutzung: Geschäftshaus

Anteile der fünf wichtigsten Mieter



Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse

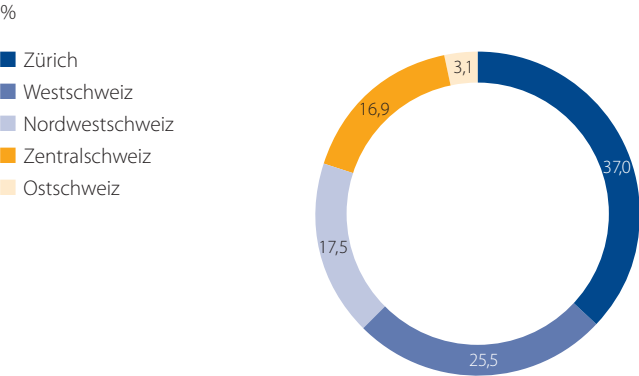


Entwicklungsobjekte

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 gesteigert.

Derzeit plant und realisiert Mobimo Immobilienobjekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 940 Mio., davon entfallen CHF 740 Mio. auf Anlageobjekte und CHF 200 Mio. auf Promotionsobjekte.

Verteilung Entwicklungsobjekte nach Wirtschaftsräumen³



³ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Gesamtportfolio).

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. Die Pipeline gliedert sich nach Regionen wie folgt:

Wirtschaftsraum Westschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio	24 %
Entwicklung Promotion	0 %
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 230 Mio.

Wirtschaftsraum Zürich

Entwicklung für das eigene Portfolio	23 %
Entwicklung Promotion	0 %
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 220 Mio.

Wirtschaftsraum Nordwestschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio	11 %
Entwicklung Promotion	8 %
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 170 Mio.

Wirtschaftsraum Zentralschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio	20 %
Entwicklung Promotion	13 %
Geplantes Investitionsvolumen	CHF 320 Mio.



Secret Garden, Zürich
Marktwert: TCHF 63 160
Nutzfläche: 6 583 m²
Nutzung: Mietwohnungen



Ziil Center, Kreuzlingen
Marktwert: TCHF 62 038
Nutzfläche: 17 821 m²
Nutzung: Geschäftshaus



Hochhaus, Zürich
Marktwert: TCHF 59 850
Nutzfläche: 8 226 m²
Nutzung: Geschäftshaus



Sonnenhof, Regensdorf
Marktwert: TCHF 55 400
Nutzfläche: 8 716 m²
Nutzung: Mietwohnungen



Ausgewählte Arealentwicklungen

Identifikation von Chancen, Entwicklung der Strategie und Realisierung nutzgerechter Projekte sind entscheidend für die erfolgreiche und vielseitige Arealentwicklung. Auf der untenstehenden Landkarte sind die ausgewählte Areale und deren Flächen zu entnehmen.



Oh!mega, Zürich
Marktwert: TCHF 55 400
Nutzfläche: 7 948 m²
Nutzung: Mietwohnungen



Apollo, Zürich
Marktwert: TCHF 49 350
Nutzfläche: 6 755 m²
Nutzung: Geschäftshaus



Les Pépinières, Lausanne
Marktwert: TCHF 41 160
Nutzfläche: 7 370 m²
Nutzung: Geschäftshaus



Grandes-Communes, Onex
Marktwert: TCHF 36 520
Nutzfläche: 6 570 m²
Nutzung: Wohnungen



Anlageobjekt
Mietwohnungen

Lausanne,
«Petit Mont-Riond»
«Grand Mont-Riond»



KONZERNLAGE- BERICHT

Strategie und Geschäftsmodell	20
Umfeld	22
Geschäftsentwicklung Konzern	23
Nachhaltigkeit und Corporate Responsibility	26
Risikobericht	30
Ausblick	31

STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

Die klare, langfristige Strategie sowie ein bewährtes und solides Geschäftsmodell stellen das Erreichen unserer Vision und der langfristigen Ziele sicher.

Mobimo plant, baut und unterhält einerseits renditestarke Anlageobjekte und realisiert andererseits Entwicklungsobjekte mit beachtlichem Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial. Dies wird durch eine solide Finanzierung mit einem hohen Eigenkapitalanteil von mindestens 40 % gewährleistet.

Neben der langfristig gesicherten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement das zentrale Fundament für das Management und den Ausbau des hochwertigen Anlageportfolios. Das Anlageportfolio besteht aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis und einer entsprechend stabilen Ertragslage.

Wertsteigerungspotenziale und zusätzlich Kapitalgewinne werden mittels Entwicklungen realisiert. Daneben bietet der Bereich Investitionen Dritte Entwicklungsleistungen für Dritte bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren an. Zudem werden Wohnungen im Stockwerkeigentum realisiert und dem neuen Eigentümer veräussert.

Langfristig orientierte Strategie **Qualitatives Wachstum**

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

Der Ausbau erfolgt dann, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftserwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert in zukunftssträchtige Standorte der Schweiz. Darunter 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 ermöglichen die konsequent angestrebte Werterhaltung und Wertssteigerung.

Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

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

Mehrwert für Aktionäre und Nutzer der Mobimo-Liegenschaften

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet für Mobimo, ausgewogen zwischen heutiger Gewinnerzielung und langfristiger Werterhaltung und Wertssteigerung 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 regelmässige, attraktive Ausschüttung aus.

Geschäftsmodell und Wertschöpfungsprozess



Kapitalgewinne	Wertsteigerung	Renditeerträge
<ul style="list-style-type: none"> • Erfolg aus Promotion und Dienstleistungen • Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • Wachsender Gesamtwert des Portfolios • Qualitätsoptimierung des Portfolios • Hohe Kundenzufriedenheit • Erfolg aus Neubewertung 	<ul style="list-style-type: none"> • Stabile und steigende Mieterträge • Erfolg aus Vermietung • Eigenkapitalrendite inkl./exkl. Neubewertung • Bruttorendite Anlageobjekte • Nettorendite Anlageobjekte • Leerstandsquote

Investitionen Dritte	Entwicklungsobjekte	Anlageobjekte	
Einkauf/Verkauf	Entwicklung	Portfoliomanagement	Solide Finanzierung
<ul style="list-style-type: none"> • Erfolgreiche Akquisitionen • Gute regionale und benutzer-spezifische Diversifikation 	<ul style="list-style-type: none"> • Vielseitige Arealentwicklung • Projektierung und Realisierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften • Projektierung und Realisierung von Stockwerkeigentum für Dritte • Berücksichtigung der Bedürfnisse des Umfelds 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategieentwicklung • Portfoliooptimierung • Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Aspekte • Rasche und flexible Reaktion auf die Marktänderungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Angemessene Eigenkapitalquote Grundlage für weiteres qualitatives Wachstum • Langfristig gesicherte Finanzierung zu ausgezeichneten Konditionen

UMFELD

Die Aufhebung des Euro-Mindestkurses war eines der dominierenden Themen im Wirtschaftsjahr 2015. Zuwanderung, Binnenwanderung und demografische Entwicklung prägen den Immobiliensektor weiterhin. Die Nachfrage nach urbanen Mietwohnungen und Stockwerkeigentum blieb intakt.

Die Aufhebung des Mindestkurses des Euros zum Schweizer Franken im Januar 2015 hat die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz gebremst. Der Stellenabbau in der Industrie, der Einkaufstourismus und die politischen Massnahmen zur Erschwerung des Erwerbs von Wohneigentum gingen auch am Immobiliensektor nicht spurlos vorbei. Trotzdem hält die Zuwanderung an. So benötigen das öffentliche und das private Gesundheitswesen laufend neue Kräfte und in- und ausländische Absolventen der Schweizer Tophochschulen gründen immer wieder innovative neue Firmen in vielversprechenden Geschäftsfeldern. Das zieht wiederum internationale Gesellschaften an, die hier Talente suchen oder diese aus dem Ausland in die Schweiz holen. Neben der Zuwanderung sind auch die Binnenwanderung in Richtung urbane Zentren und die demografische Entwicklung erwähnenswert: Die Anzahl Kleinhaushalte nimmt weiter zu, und als Folge der steigenden Lebenserwartung können Senioren immer länger eigenständig in ihren Wohnungen verbleiben.

Für Mobimo bedeutet dies alles eine weiterhin hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in den grossen Agglomerationen, was sich positiv auf die Anlageliegenschaften im Wohnbereich auswirkt. Bei

kommerziellen und gewerblichen Mieten ist eine gewisse Zurückhaltung der Marktteilnehmer bei Neu- und Wiedervermietungen zu beobachten. Im Detailhandel werden in der Schweiz massive Umsatzrückgänge verzeichnet, allerdings muss der Markt differenziert betrachtet werden: Mobimo verfügt beispielsweise im Flon-Quartier in Lausanne über rund 90 000m² vermietbare Flächen, die dank dem attraktiven Nutzungsmix von Detailhandel, Wohnen und Gastronomie einen Leerstand von nur 1 % aufweisen. Das Interesse an Stockwerkeigentum ist weiterhin intakt, insbesondere an Objekten im mittleren Preissegment.

Der Transaktionsmarkt ist gekennzeichnet durch die intensiverte Suche der institutionellen Anleger nach Renditeobjekten. Die erzielten Preise, insbesondere im Bereich der Wohnliegenschaften, lagen deutlich über den aktuellen Bewertungen der Schätzer. Entsprechend gut ist die Nachfrage nach den Dienstleistungen im Bereich Investitionen Dritte. In diesem Marktumfeld wird Mobimo weiterhin den Verkauf von ausgewählten selbstentwickelten Objekten prüfen, wenn die Möglichkeit besteht, die freiwerdenden Mittel in neue, höher rentierende Projekte zu investieren.

GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG KONZERN

Das Geschäftsjahr 2015 ist für Mobimo sehr erfolgreich verlaufen. Es war geprägt von einem Wachstum der Mieteinnahmen, vom Erfolg aus Neubewertung sowie von erfolgreichen Verkäufen einzelner Anlageliegenschaften.

Ertragslage

- Unternehmensgewinn markant von CHF 63,2 Mio. (2014) auf CHF 105,0 Mio. gesteigert
- Deutliche Steigerung des EBIT um 74,6 % auf CHF 170,4 Mio. (Vorjahr CHF 97,6 Mio.). EBIT vor Neubewertung um 44,7 % auf CHF 135,7 Mio. (Vorjahr CHF 93,8 Mio.) erhöht
- Erhöhung der Mieterträge auf CHF 107,8 Mio. (Vorjahr CHF 105,1 Mio.)

Im Geschäftsjahr 2015 stieg der Ertrag aus Vermietung um 2,6 % auf CHF 107,8 Mio. (Vorjahr CHF 105,1 Mio.). Aus der Ertragszunahme und der tieferen Aufwandquote des direkten Aufwands aus Vermietung von 13 % (Vorjahr 17 %) resultierte ein um 7,4 % höherer Erfolg aus Vermietung von CHF 94,1 Mio. (Vorjahr CHF 87,6 Mio.). Folgende Anlageliegenschaften konnten während des Jahres nach der Fertigstellung ins Portfolio überführt werden:

- Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12
- Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105

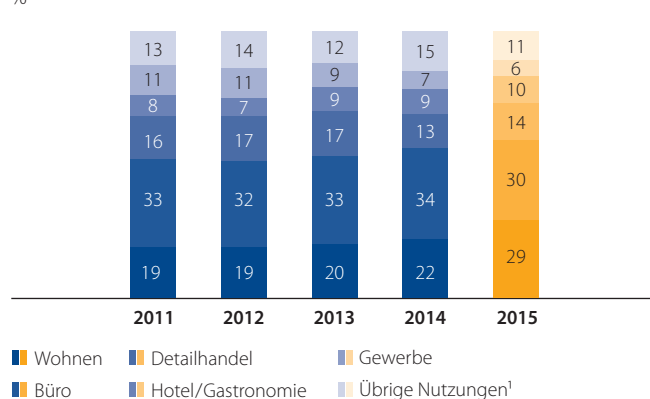
Die zwei Liegenschaften beinhalten ein Mietertragspotenzial (Soll-Mietertrag) von jährlich über CHF 5 Mio. Mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an einer Genfer Immobiliengesellschaft mit 26 Liegenschaften und einer Liegenschaft in Basel erhöhte sich das Mietertragspotenzial jährlich um weitere CHF 14 Mio. Aus dem Verkauf von vier Anlageliegenschaften resultierte demgegenüber eine Abnahme des Mietertragspotenzials um CHF 7 Mio. Aus diesen Veränderungen resultiert per 31. Dezember 2015 eine Zunahme des Anteils der Mieterträge aus Wohnnutzung auf 29 % (Vorjahr 22 %).

Die Zusammensetzung der Nutzung ist durch die gezielte Portfoliodiversifikation sehr ausgewogen. Der Nutzungsmix des Anlageportfolios soll mittelfristig je zu rund 30 % aus Wohnen, Büronutzungen und anderen kommerziellen Nutzungen bestehen. Der Wohnanteil wird insbesondere durch die Planung und den Bau von Anlageobjekten für das eigene Liegenschaftenportfolio schrittweise erhöht.

Eckdaten der Ertragslage

CHF Mio.	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Erfolg Vermietung	94,1	87,6	7,4
Erfolg Verkauf			
Promotion und Dienstleistungen	5,5	24,9	-77,9
Verkaufserfolg			
Anlagen	63,8	4,9	1 202,0
EBIT inkl. Neubewertung	170,4	97,6	74,6
EBIT exkl. Neubewertung	135,7	93,8	44,7
Finanzergebnis	-33,6	-31,4	7,0
Steueraufwand	-34,1	-4,8	610,4
Gewinn	105,0	63,2	66,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	78,6	60,2	30,6

Mietertrag nach Nutzungsart (Portfolio ohne Promotion)



¹ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

Die im Geschäftsjahr erzielte Nettoerndite auf den Anlageobjekten beträgt 4,3 % (Vorjahr 4,5 %). Per 31. Dezember 2015 lag die Leerstandsquote mit 4,7 % (Vorjahr 5,4 %) wieder unter dem Niveau des Vorjahrs. Die Reduktion der Leerstandsquote resultiert aus einem guten Vermietungserfolg und dem aktiven Portfoliomanagement.

Aus dem erzielten Ertrag aus Promotionen und Dienstleistungen von CHF 86,2 Mio. (Vorjahr CHF 157,4 Mio.) resultierte ein Erfolg aus Promotionen und Dienstleistungen von CHF 5,5 Mio. (Vorjahr CHF 24,9 Mio.). Es wurden insgesamt 62 Wohnobjekte im Stockwerkeigentum und zwei Baugrundstücke an neue Eigentümer übertragen.

Die übertragenen Wohnobjekte stammen hauptsächlich aus den Projekten:

- Meilen, Feldgüetliweg 143/145 (Gusto)
- Regensdorf, Im Pfand 2 (Sonnenhof)
- Zürich, Badnerstrasse 595 (Station 595)

Die folgenden Baugrundstücke wurden übertragen:

- Killwangen, Zürcherstrasse
- Uetikon am See, Tramstrasse 12

Die Nachfrage im Transaktionsmarkt konnte mit dem Verkauf von fünf Anlageliegenschaften zur Realisierung von attraktiven Gewinnen genutzt werden. Mit den Verkäufen wurde ein Erlös von CHF 236,8 Mio. (Vorjahr CHF 69,0 Mio.) erwirtschaftet und ein Erfolg von CHF 63,8 Mio. (Vorjahr CHF 4,9 Mio.) erzielt.

Der durchschnittliche Diskontsatz für Neubewertungen per 31. Dezember 2015 sank marktbedingt auf 4,08 % (Vorjahr 4,39 %), was sich insbesondere in den Bewertungen der Wohnliegenschaften positiv auswirkte. Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 34,7 Mio. (Vorjahr CHF 3,8 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Gewinn von CHF 105,0 Mio. erwirtschaftet, der um 66,1 % über der Vorjahresperiode liegt (Vorjahr CHF 63,2 Mio.). Vor Neubewertung übertrifft der Gewinn mit CHF 78,6 Mio. (Vorjahr CHF 60,2 Mio.) die Vorjahresperiode um 30,6 %. Die Hauptgründe für diese erfreuliche Entwicklung sind eine Zunahme des Erfolgs aus Vermietung, der Erfolg aus Neubewertungen und ein ausgezeichnetes Ergebnis aus dem Verkauf von einzelnen Anlageliegenschaften.

Finanz- und Vermögenslage

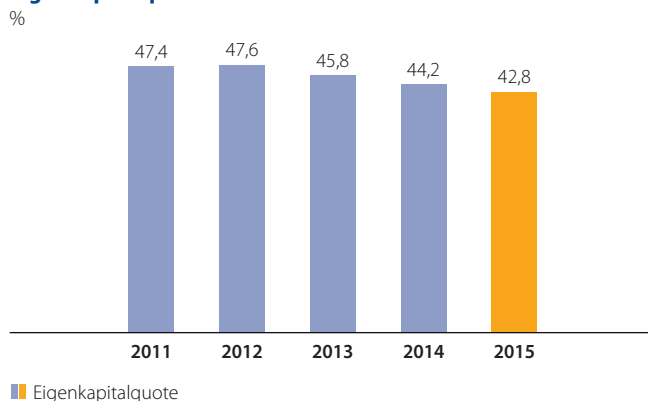
- Bilanzsumme mit CHF 2 952,9 Mio. über dem Vorjahrsniveau (Vorjahr CHF 2 767,8 Mio.)
- Solide Eigenkapitalquote von 42,8 % (Vorjahr 44,2 %) als Grundlage für weiteres qualitatives Wachstum
- Eigenkapitalrendite von 8,9 % (Vorjahr 5,2 %)

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

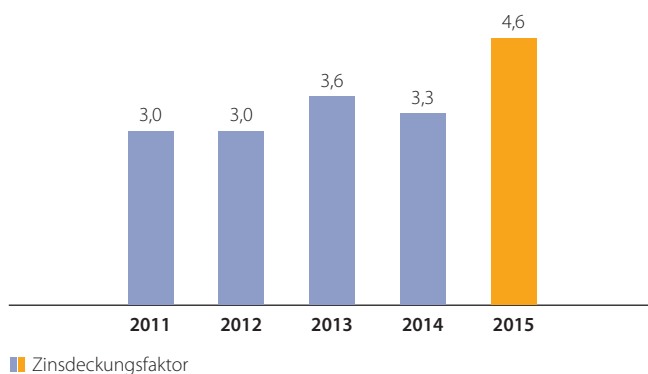
	Einheit	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 467,7	2 301,3	7,2
Umlaufvermögen	CHF Mio.	485,2	466,4	4,0
Eigenkapital	CHF Mio.	1 264,7	1 222,5	3,5
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung	%	8,9	5,2	71,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,7	5,1	31,4
Fremdkapital	CHF Mio.	1 688,2	1 545,2	9,3
• kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	138,3	114,2	21,1
• langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 549,9	1 431,1	8,3
Eigenkapitalquote	%	42,8	44,2	-3,2

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2015 stieg die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 6,7 % auf CHF 2 952,9 Mio. Verantwortlich hierfür war das Wachstum des Immobilienportfolios, das den Anstieg des Anlagevermögens beeinflusste. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme ist zum Ende des Geschäftsjahrs mit 83,6 % (Vorjahr 83,1 %) leicht gestiegen.

Eigenkapitalquote



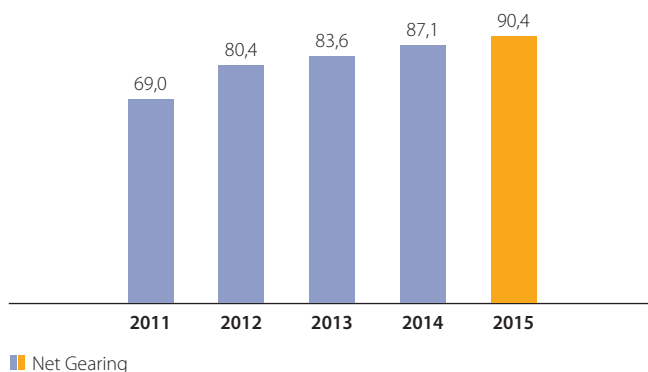
Zinsdeckungsfaktor



Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 42,8 % per 31. Dezember 2015 (Vorjahr 44,2 %) über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Dies ist eine gute Ausgangsbasis für weiteres qualitatives Wachstum. Gemäss der Mobimo-Strategie soll die Eigenkapitalquote 40 % nicht unterschreiten. Der Zinsdeckungsfaktor liegt mit 4,6 deutlich über dem Zielwert von 2,0. Das bedeutet, dass Mobimo gut in der Lage ist, die finanziellen Verpflichtungen aus der operativen Geschäftstätigkeit zu finanzieren.

Net Gearing

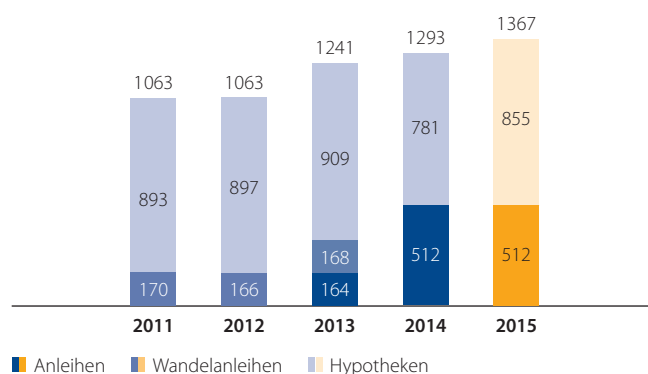
%



Mobimo strebt eine solide Kapitalbasis an. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing von maximal 150 %. Am 31. Dezember 2015 lag das Net Gearing bei 90,4 % (Vorjahr 87,1 %).

Finanzverbindlichkeiten

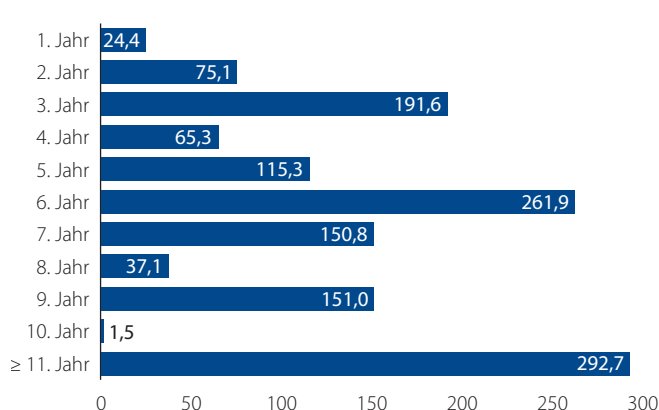
CHF Mio.



Die Finanzverbindlichkeiten bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf 2,46 % gegenüber 2,51 % im Vorjahr. Per Bilanzstichtag am 31. Dezember 2015 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz weiter und lag bei 2,33 % (Vorjahr 2,42 %). Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden.

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 7,7 Jahren (Vorjahr 8,6 Jahre) weiterhin im anvisierten langfristigen Bereich.

NACHHALTIGKEIT UND CORPORATE RESPONSIBILITY

Bereits zum fünften Mal legt Mobimo Rechnung über ihre Nachhaltigkeitsstrategie ab. Für die drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft hat das Unternehmen konkrete Ziele definiert. Der Immobilienausschuss des Verwaltungsrats überprüft regelmässig den Stand der Umsetzung.

Das Geschäftsmodell und die solide Finanzierung bilden die Grundlage für den künftigen Erfolg von Mobimo – ein Erfolg, der sich nicht nur nach finanziellen Kennzahlen wie der Rendite, sondern zunehmend auch nach der Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien bemisst. Bei Mobimo hat das Thema Nachhaltigkeit eine grosse Bedeutung. Mit ihrem Nachhaltigkeitsbericht trägt sie dem Bedürfnis von Investoren, Öffentlichkeit und Partnern nach Informationen Rechnung. Mobimo wendet dabei die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) an. Der Bericht entspricht dem höchsten Level («Comprehensive») dieses weltweit führenden Standards.

Für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Geschäftsleitung verantwortlich, die von einem eigens zusammengestellten Nachhaltigkeitsteam aus Kadermitarbeitenden aller Abteilungen und externen Fachkräften unterstützt wird. Der Immobilienausschuss des Verwaltungsrats überwacht regelmässig die Fortschritte.

Internes Nachhaltigkeitsrating

Für die primär interne Bewertung der Anlageobjekte hat Mobimo 2015 ein Nachhaltigkeitsrating entwickelt. Die einzelnen Objekte werden gemäss definierten Nachhaltigkeitsaspekten der drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft analysiert, bewertet und verglichen. Dieses Nachhaltigkeitsrating setzt voraus, dass pro Objekt eine hohe Anzahl von Daten und Informationen erhoben und ausgewertet wird.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick der Indikatoren, die zur Bewertung einzelner Liegenschaften dienen.

Dimensionen	Indikatoren
Umwelt	Baustoffe
	Betriebsenergie und Emissionen
	Boden, Landschaft
	Infrastruktur
Gesellschaft	Kontext und Zielgruppen
	Gestaltung
	Grundversorgung und Erschliessung
	Wohlbefinden, Gesundheit
Wirtschaft	Kosten
	Handelbarkeit
	Ertragspotenzial
	Regionalökonomisches Potenzial

Anhand des Ergebnisses lässt sich das Einzelobjekt mit anderen Bestandsobjekten oder dem Mittelwert der Anlagen (Wohn- oder Geschäftsliegenschaften) vergleichen. Das Rating ermöglicht es unter anderem, Handlungsbedarf zu erkennen sowie Massnahmen zu definieren und umzusetzen, die wiederum den Ratingkriterien entsprechen müssen. Durch diesen Prozess werden die Nachhaltigkeitsaspekte der Anlageobjekte kontinuierlich verbessert.

Hohe Bedeutung von externen und internen Nachhaltigkeitsratings

Externe Zertifizierungen und Ratings

Die Einführung des internen Ratings ändert nichts an der Bedeutung externer und unabhängiger Zertifizierungen und Ratings, die die Nachhaltigkeitsperformance sowohl qualitativ als auch quantitativ erfassen. Mobimo setzt konsequent auf international führende, branchenübergreifende und -spezifische Standards. Im Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), zur Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienportfolios weltweit, hat sich das Unternehmen im Jahr 2015 um 5% gesteigert (Bezeichnung «Green Star») und schneidet damit besser als die Vergleichsgruppe ab. Auch im Rahmen des Carbon Disclosure Project (CDP) überzeugt Mobimo 2015 mit einem ausgezeichneten Rating und erreicht einen Score von 96B (Maximum: 100A).

Umwelt

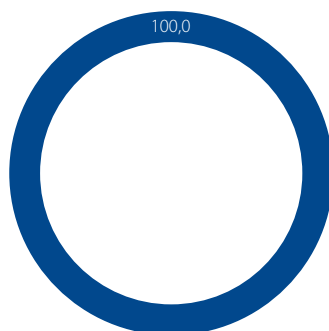
Alle neuen Projekte von Mobimo erfüllen mit dem Minergie-Zertifikat die Mindestanforderung an die Energieeffizienz. Der Anteil der zertifizierten Anlageobjekte im bestehenden Portfolio nimmt kontinuierlich zu – im Jahr 2015 um 1,4 Prozentpunkte. Mit dem

Aeschbach Quartier in Aarau entwickelt Mobimo das erste Quartier der Schweiz, welches das Nachhaltigkeitszertifikat der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) anstrebt.

Entwicklungsobjekte

%

■ Zertifiziert

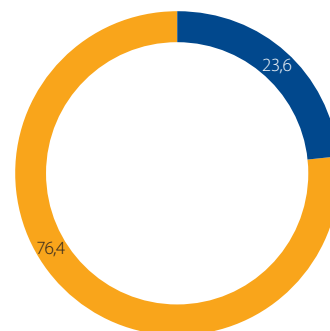


Anlageobjekte

%

■ Zertifiziert

■ Nicht zertifiziert



Energie- und Emissionskennzahlen Portfolio

	2011 (Basisjahr)	2015 (IST)	2016 (SOLL)
Energiebezugsfläche (m ²)	401 392	574 329	454 517
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	85 947	89 737	82 208
Energieintensität (kWh/m ²)	214	156	181
Emission	13 931	14 984	12 816
Emissionsintensität (kgCO ₂ eq/m ²)	35	26	28

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

Auf der Grundlage des Anlagebestandes 2010/2011 ermöglichte ein validiertes Modellierungstool 2011 die Hochrechnung der Verbrauchszahlen sowie die Zieldefinition per 2016. Infolge von massgeblichen Veränderungen im Anlagebestand (Energiebezugsfläche: Zunahme um 43 %) sind per 2015 Anpassungen in den Berechnungen erfolgt. Der Übergang von der validierten Modellierung (Modell) zum Ist im 2015 bedeutet, dass neu die Energiebezugsfläche für jedes Objekt gemäss SIA auf der Grundlage der Pläne berechnet ist. Diese Aufmessung trägt wesentlich zur Genauigkeit bei. Der Energieverbrauch für Wärme entspricht neu dem gemessenen und in Rechnung gestellten Energieverbrauch je

Anlageobjekt für die Abrechnungsperiode. Grundlage für die Berechnung der CO₂-Emissionen bilden das Heizsystem, die Art der Energieträger und der Verbrauch in kWh. Einzig für den Stromverbrauch muss zurzeit noch auf die Hochrechnung zurückgegriffen werden. Der Grund dafür ist, dass für einige Gebäude keine Angaben vorliegen (z.B. Einzelmietler eines Gebäudes oder Arealen) oder die Angaben unvollständig sind. Für die Hochrechnung kann aber auf Stichproben und langjährige Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. Für den Anlagebestand beträgt 2015 die Energieintensität 156 (kWh/m²) und die Emissionsintensität 26 (kg CO₂eq/m²).

Gesellschaft

Mit ihrer Kernkompetenz – der Planung und Realisierung von hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen an attraktiven Standorten – leistet Mobimo einen wichtigen Beitrag für die Gesellschaft insgesamt.

Mobimo lässt die Zufriedenheit ihrer Kunden regelmässig von einem externen Spezialisten erheben. In die Befragung fliessen die Kriterien Qualität der Immobilien, Dienstleistungsqualität und Kundenbetreuung ein. Wie zufrieden die Kunden sind, zeigt sich an der hohen Weiterempfehlungsquote: 96 % der privaten und gewerblichen Mieter von Anlageobjekten würden Mobimo weiterempfehlen. Bei den Käufern von Stockwerkeigentum sind es 86 %.

Mitarbeitende

Hochqualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ermöglichen den unternehmerischen Erfolg. Aus diesem Grund fördert Mobimo deren Aus- und Weiterbildung. Ein wichtiger Grundsatz der Lohnpolitik ist die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau. Grosses Engagement und individuelle Erfolge werden mit marktgerechten Vergütungsmodellen honoriert. Dies sind die Voraussetzungen, damit die Mitarbeitenden ihre Leidenschaft für Immobilien ausleben können.

Die Anzahl der Mitarbeitenden ist im Jahr 2015 um 4,5 % auf 116 Personen gestiegen. Das Unternehmen weist ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis aus; der Frauenanteil beträgt bis auf Stufe Kader rund 56 %. Dem Bedürfnis der Mitarbeitenden nach Teilzeitarbeit wird entsprochen: Ein Drittel der Angestellten – darunter mehr Frauen als Männer – arbeiten in einem reduzierten Pensum.

Mitarbeitende nach Standorten

	2015	%	2014	%
Küsnacht	92	79,3	89	80,2
• Männer	39	33,6	39	35,1
• Frauen	53	45,7	50	54,1
Lausanne	24	20,7	22	19,8
• Männer	11	9,5	9	8,1
• Frauen	13	11,2	13	11,7
TOTAL	116	100,0	111	100,0
• Männer	50	43,1	48	43,2
• Frauen	66	56,9	63	56,8
Vollzeit TOTAL	78	67,2	80	72,1
• Männer	39	33,6	40	36,0
• Frauen	39	33,6	40	36,0
Teilzeit TOTAL	38	32,8	31	27,9
• Männer	11	9,5	8	7,2
• Frauen	27	23,3	23	20,7

Wirtschaft

Der unternehmerische Erfolg ist für Mobimo als börsenkotiertes Unternehmen von zentraler Bedeutung. Dabei legt das Unternehmen den Schwerpunkt auf die Ausgewogenheit zwischen Gewinnerzielung und Sicherung der Zukunftsfähigkeit. Ziel ist es, für Stake- und Shareholder mittel- und langfristig Mehrwerte zu schaffen. Wertentwicklung und Werterhaltung stehen bei Mobimo im Einklang mit der Nachhaltigkeit.

Mit einer attraktiven jährlichen Ausschüttungsrendite dürften auch die Aktionäre mit der Unternehmensperformance zufrieden sein. Weitere Informationen zur Aktienkursentwicklung und zur Dividendenpolitik enthält das Kapitel «Mobimo am Kapitalmarkt».

Der vollständige Nachhaltigkeitsbericht ist auf www.mobimo.ch publiziert.

Nachhaltigkeitskriterien bei ausgewählten Projekten

Wohnüberbauung Sonnenhof, Regensdorf

Grünflächen	Total ca. 9.525 m ² nicht verbaute Grünfläche (über 50% der Grundstücksfläche) und begrüntes Flachdach
Biodiversität	Bepflanzung des grossen Grünbereichs mit heimischen Gewächsen (Blumen, Bäume); in den allgemein genutzten Bereichen Natur- und Blumenwiesen und in den privaten Bereichen Blumenrasen
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Bahnhof Regensdorf-Watt nur 350 Meter entfernt
Parkplätze	Anlage: 129 in unterirdischer Garage, Besucher 24 Stockwerkeigentum: 82 in unterirdischer Garage, Besucher 11
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Umweltschonender Betrieb	Minergie, kontrollierte Wohnungslüftung, grosse Fensterflächen für eine natürliche Belichtung und Besonnung
Kunst am Bau	Wettbewerb mit fünf Künstlern, umgesetzt wurde das Objekt «Paprika und Curry» von Christian Gonzenbach
Zertifikat	MINERGIE®

Wohnüberbauung «Sous-Gare», Lausanne

Grün- und Freifläche	Gemeinsamer Innenhof als Begegnungsort mit Zugang zu den Hauseingängen und begrünte Dachflächen
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Zwei Minuten Fussmarsch zur Metrostation und sieben Minuten zum Bahnhof
Wärmeerzeugung	Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Lausanne
Raumluftqualität	Kontrollierte Wohnungslüftung; Fenster können überall geöffnet werden; Balkone
Kunst am Bau	Grosse Skulpturen mit Tierköpfen des Lausanner Künstlers Zaric
Zertifikat	MINERGIE®

Headquarter 3M EMEA, Langenthal

Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Eine Minute Fussmarsch zum Bahnhof Langenthal
Wärmeerzeugung	Grundwasser-Wärmepumpe, ergänzt durch Gas (nur für Spitzenabdeckung mit max. 10%)
Komfort	Arbeitsplätze mit Tageslicht, Innenhof, Kantine für die Mitarbeitenden im Erdgeschoss
Regionalökonomische Bedeutung	Das Bahnhofsareal von Langenthal gehört zu den kantonalen Entwicklungsschwerpunkten Die Stimmbürger haben Ende 2014 einem Planungskredit für die Neugestaltung zugestimmt
Zertifikat	MINERGIE®

RISIKOBERICHT

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

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

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

Risikomanagementprozess

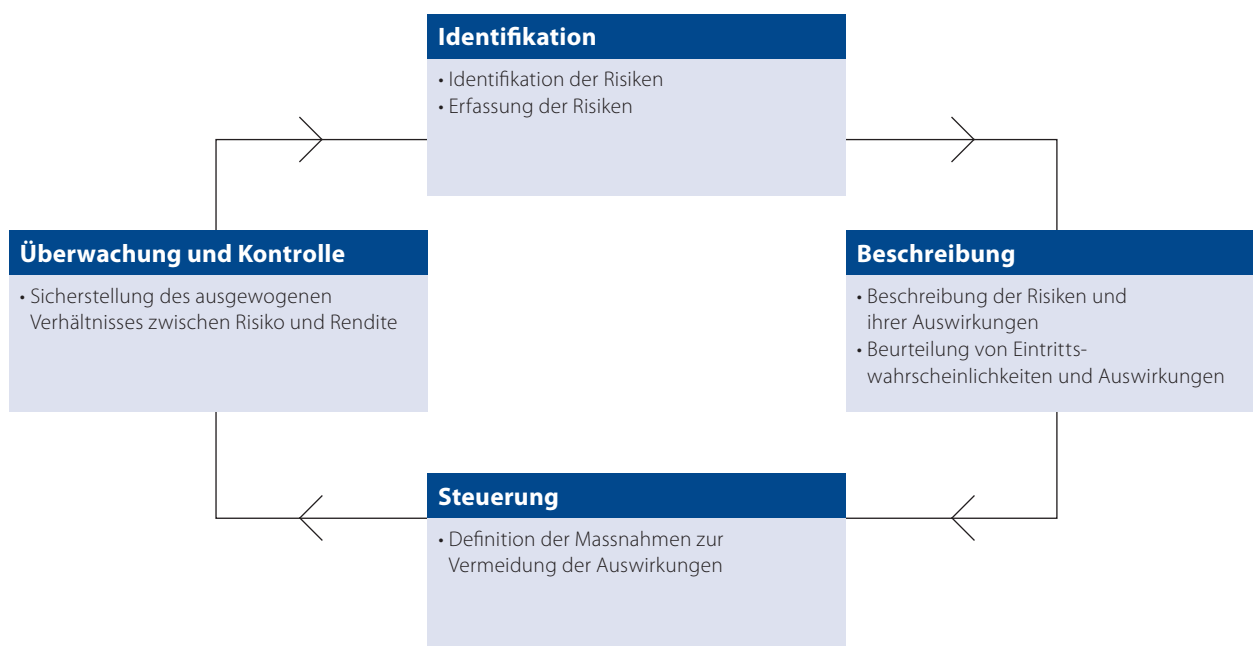
Der Risikomanagementprozess umfasst alle Aktivitäten für einen kontinuierlichen und systematischen Umgang mit Risiken im Unternehmen. Das folgende Schaubild zeigt die wesentlichen Schritte dieses Prozesses: Identifikation, Beschreibung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle verschiedener Risikoarten.

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

Organisation

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

Risikomanagementprozess von Mobimo



AUSBLICK

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

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

Ein erprobtes Geschäftsmodell und anerkannte Kompetenz erlauben es Mobimo, zuversichtlich in die Zukunft zu blicken. Die Dividendenpolitik bleibt unverändert attraktiv.

Mobimo bewegt sich in einem anspruchsvollen Umfeld. Die makroökonomischen Bedingungen setzen nicht nur ein Höchstmass an Spezialwissen voraus, sondern auch Flexibilität in der Allokation der Mittel und Kräfte. Das bewährte Geschäftsmodell weist diese Anpassungsfähigkeit auf und ermöglicht es Mobimo, sich optimal im Markt zu bewegen und die sich bietenden Opportunitäten zu nutzen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beurteilen deshalb die Zukunftsaussichten der Gruppe weiterhin als positiv. Sie sind bestrebt, die Erwartungen der Aktionäre kurz-, mittel- und langfristig zu erfüllen. Dazu gehört die Fortsetzung der attraktiven und stabilen Dividendenpolitik.

Fokus 2016

Entwicklungen für das eigene Portfolio:

- die sichere Realisierung der Bauvorhaben
- eine kontinuierliche Qualitätsoptimierung des Portfolios

Portfoliomanagement:

- die Steigerung der Mieterträge
- die Reduktion des Leerstands
- ein striktes Kostenmanagement

Entwicklungen und Investitionen für Dritte:

- ein forcierter Weiterausbau des Geschäftsfelds
Investitionen Dritte
- die selektive Produktion von Stockwerkeigentum-Projekten



CORPORATE GOVERNANCE UND VERGÜTUNGS- BERICHT

Corporate Governance-Bericht	34
Vergütungsbericht	47
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	52



Anlageobjekte und Promotion
Mietwohnungen und Stockwerkeigentum

Regensdorf, «Sonnenhof»
Im Pfand

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

Für Mobimo ist gute Corporate Governance ein zentrales Element der Unternehmensführung. Darunter verstehen wir eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens.

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.

Konzernstruktur und Aktionariat

Konzernstruktur

Die Übersicht über alle Konzerngesellschaften (Erläuterung 33) und Beteiligungen der Gruppe (Erläuterung 26) befindet sich im Anhang zur Konzernrechnung.

Die operative Konzernstruktur gliedert sich in zwei Bereiche: das Segment Immobilien und das Segment Entwicklung. Das Segment Immobilien konzentriert sich im Rahmen der Portfoliostrategie auf das Bewirtschaften der Geschäfts- und Wohnliegenschaften im eigenen Portfolio bzw. auf die Projektierung und Realisierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für Dritte. Das Segment Entwicklung ist für die Projektierung und die Realisierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für das eigene Portfolio und Stockwerkeigentum für Dritte zuständig. Die Erstvermietung der fertiggestellten Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Verkauf von Stockwerkeigentum werden ebenfalls durch die Sparte Entwicklung betreut. Weitere Informationen bezüglich Segmentberichterstattung sind in der Erläuterung 3 im Anhang zur Konzernrechnung zu finden.

Bedeutende Aktionäre

Die Übersicht der bedeutenden Aktionäre und weitere Angaben zum Aktionariat befindet sich im Kapitel «Mobimo am Kapitalmarkt» ab der Seite 6.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Meldung im Sinne von Art. 20BEHG:

- Die BlackRock, Inc. meldet per 30. November 2015, dass der Konzernverbund mit 254 546 gehaltenen Namenaktien und 57 547 Titeln aus CFDs (Contract for Difference) oder total 312 093 die 5%-Schwelle überschritten hat (5,02%)

Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Kapital

2015 erfolgten folgende kapitalwirksamen Veränderungen:

- Ausschüttung von CHF 9.50 pro Aktie aus Reserven aus Kapitaleinlagen
- Kapitalerhöhungen durch Ausübung ausstehender Optionsrechte zu CHF 29.00 nominal pro Aktie:
 - CHF 45 356 im Februar durch Ausgabe von 1 564 neuen Aktien.

Kapital per 31. Dezember 2015	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	180 327	6 218 170	29.00
Genehmigtes Kapital	max. 33 093	1 141 150	29.00
Bedingtes Kapital	max. 34 035	1 173 634	29.00

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 14 im Anhang zur Konzernrechnung.

Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

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

Genehmigtes Kapital

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 liberierten 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 bei dieser Betragshöhe nicht mehr berechtigt, neues Aktienkapital durch Verwendung von genehmigtem Kapital zu schaffen (Art. 3a Abs. 4 der Statuten).

Bedingtes Kapital

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 1 173 634 voll liberierten Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht werden. Der Verwendungszweck wird wie folgt eingeschränkt:

- max. 38 voll liberierte Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten, die Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft, nahestehenden Dritten sowie Mitarbeitenden von Konzerngesellschaften gewährt wurden;
- max. 32 446 voll liberierte Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten im Rahmen von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten für Mitarbeitende und
- max. 1 141 150 voll liberierte 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 2015 wurden keine weiteren Namenaktien aus der Ausübung von Optionsrechten geschaffen. Per Bilanzstichtag bestehen keine 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 18 im Anhang zur Konzernrechnung beschrieben.

Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 180 326 930 und setzt sich aus 6 218 170 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von nominal CHF 29.00 zusammen, die alle dividendenberechtigt sind und über eine Stimme verfügen. Es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien. Die Mobimo Holding AG hat keine Partizipationsscheine ausgegeben.

Genussscheine

Die Mobimo Holding AG hat keine Genussscheine ausgegeben.

Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

- Soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetze geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen; namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 mit Änderungen vom 30. April 1997 und dem Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bundes vom 14. Dezember 1962.
- Wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat und halten wird.
- Wenn mit den erworbenen Aktien die Anzahl der vom Erwerber gehaltenen Aktien 5 % der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Aktien überschreitet. Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkungen koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als Erwerber.
- Sobald und soweit mit einem Aktienerwerb die Gesamtanzahl der von Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland 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 beispielsweise eine Verschärfung der Praxis der Bewilligungsbehörde, dass die Gesellschaft mit der Eintragung des ausländischen Aktionärs nicht mehr den Nachweis der schweizerischen Beherrschung erbringen kann.

Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital per 31. 12. 2005	192 411	2 600 145	74.00
Aktienkapital per 31. 12. 2006	225 346	3 466 860	65.00
Aktienkapital per 31. 12. 2007	243 232	4 343 425	56.00
Aktienkapital per 31. 12. 2008	204 230	4 345 323	47.00
Aktienkapital per 31. 12. 2009	192 035	5 053 552	38.00
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
Aktienkapital per 31. 12. 2015	180 327	6 218 170	29.00
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2005	26 640	360 000	74.00
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2006	23 400	360 000	65.00
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2007	20 160	360 000	56.00
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2008	16 920	360 000	47.00
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2009	18 687	491 771	38.00
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
Genehmigtes Kapital per 31. 12. 2015	33 093	1 141 150	29.00
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2005	11 163	150 855	74.00
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2006	9 750	150 000	65.00
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2007	7 848	140 150	56.00
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2008	6 498	138 252	47.00
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2009	5 254	138 252	38.00
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
Bedingtes Kapital per 31. 12. 2015	34 035	1 173 634	29.00

Per 31. Dezember 2015 sind 11,1 % der Aktien durch Aktionäre eingetragen, die sich als «Ausländer» im Sinne der obigen Ausführungen qualifizieren (davon 7,4 % 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:

- 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.
- 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.
- Der Nominee muss mit der Gesellschaft eine Vereinbarung abschliessen, die die Rechte und Pflichten genau regelt. Alle Nominee-Eintragungen dürfen in der Summe 10 % der im Handelsregister eingetragenen Aktien nicht übersteigen. Bei Überschreitung dieser 10 %-Grenze nimmt die Gesellschaft keine weiteren Nominee-Eintragungen mehr vor. Per Bilanzstichtag beträgt der Prozentsatz der Nominee-Eintragungen 3,89 % (davon 3,89 % 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.

Wandelanleihen und Optionen

Mobimo hat per 31. Dezember 2015 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

Verwaltungsrat

Mitglieder des Verwaltungsrats und seine Ausschüsse

Verwaltungsrat		
Präsident: Georges Theiler Vizepräsident: Peter Schaub Daniel Crausaz; Brian Fischer; Bernard Guillelmon; Wilhelm Hansen; Peter Barandun		
Immobilien- Committee	Audit & Risk Committee	Nomination & Compensation Committee
Brian Fischer (Vorsitzender) Peter Barandun Georges Theiler	Peter Schaub (Vorsitzender) Daniel Crausaz Wilhelm Hansen	Bernard Guillelmon (Vorsitzender) Wilhelm Hansen Peter Schaub

Georges Theiler, Präsident

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



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. Er ist Präsident des Verwaltungsrats der Auto AG Holding, Rothenburg, und Mitglied des Verwaltungsrats der Riva AG in Buochs sowie der Wascosa Holding AG in Luzern. Von 1995 bis 2011 war er Mitglied des Nationalrats und von 2011 bis 2015 Mitglied des Ständerats. Seit 2000 ist Georges Theiler Mitglied des Verwaltungsrats und seit September 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG.

Peter Schaub, Vizepräsident

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 Lizentiat ab. 1987 und 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 1999 Mitglied und seit 2010 Präsident des Verwaltungsrats bei der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen, und seit 1999 Vizepräsident bei der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG, Uetikon am See. Diese Gesellschaften halten beide Betriebs- und Entwicklungsliegenschaften sowie Anlageliegenschaften. Er ist seit 2015 Vizepräsident der Zindel Immo Holding AG, Chur. Weiter ist er seit 2007 Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Zumikon, und seit 2008 Präsident des Stiftungsrats der Schweizerischen Stiftung für Taubblinde in Langnau am Albis. Peter Schaub ist seit dem Jahr 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Daniel Crausaz

Ingenieur, Master of Business Administration

Nationalität: CH

Wohnort: Pully, VD



Daniel Crausaz 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 darauffolgend bis 1989 bei Bonnard & Gardel Ingenieurs Conseils Lausanne SA. 1990 wechselte er zur BCV, Lausanne, und wurde 1997 zum Generaldirektor ernannt. Daniel Crausaz ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats bei der Cadar SA in Fleurier, seit 2006 der Zimal SA in Sion, seit 2011 der Cormela SA in Meyrin und seit 2012 der C.I.E.L. société coopérative in Lausanne und der EP Electricité SA in Genf sowie seit 2013 der Plexus Cotton Ltd. (UK). Er ist seit 2006 Delegierter der Agrifert SA, einer internationalen Rohstoffhandelsfirma mit Sitz in Pully. Seit 2003 ist Daniel Crausaz selbständiger Berater mit unterschiedlichen Mandaten in der Westschweiz. Daniel Crausaz war von 1999 bis 2014 Mitglied des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA und ist seit dem 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Brian Fischer

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte

Nationalität: CH

Wohnort: Langnau am Albis, 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 Betreuung von externen Vermögensverwaltern. Er ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats und als bankenunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten.

Bernard Guillelmon

Ingenieur, Master in Energie, MBA
Nationalitäten: CH und FR
Wohnort: Bern, BE



Bernard Guillelmon wurde am 5. November 1966 in Zürich geboren. Im Anschluss an seine schulische Ausbildung studierte er an der EPFL 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, Bern. Weitere leitende Positionen bei den SBB folgten, zuletzt als stellvertretender Leiter Infrastruktur und Leiter Betriebsführung. Seit 1. Juli 2008 ist Bernard Guillelmon CEO der BLS AG, Bern. Er ist ausserdem seit 2011 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 seit 2008 als Präsident des Verwaltungsrats bei der BLS Cargo AG, Bern, und seit 2008 als Verwaltungsrat der Ralpin AG, Olten, tätig. Er ist seit 2015 Mitglied des Aufsichtsrats der Ermewa Holding, Paris. Er ist zudem Verwaltungsrat der JJM Holding in Lausanne und seit dem 17. Dezember 2009 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Wilhelm Hansen

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



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 Lizenziat rer. pol. ab. Nach 25-jähriger Tätigkeit im Bereich von Kapitalanlagen (bei der damaligen SBG als Anlageberater, 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 unter anderem Vizepräsident des Verwaltungsrats der Scobag Privatbank AG, Basel, und Mitglied des Verwaltungsrats der Psychiatrie Baselland, Liestal. Er ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Peter Barandun

Executive MBA HSG
Nationalität: CH
Wohnort: Einsiedeln, SZ



Peter Barandun, geboren am 26. Juni 1964, hat seine Wurzeln in Präz im Kanton Graubünden. An der Universität St. Gallen absolvierte er 2008 erfolgreich das betriebswirtschaftliche Studium zum Executive MBA HSG. Die berufliche Karriere startete er bei der Firma Grossenbacher in St. Gallen, wo er fünf Jahre lang als stellvertretender Verkaufsleiter tätig war. Danach arbeitete er sechs Jahre in leitender Position bei einem Grosskonzern, bevor er 1996 zur Electrolux AG stiess. Nach sechs Jahren als Geschäftsführer der

Bereiche Electrolux und Zanussi wurde er 2002 zum CEO und Verwaltungsratspräsidenten der Electrolux Schweiz ernannt. In dieser Funktion trägt er die Gesamtverantwortung für rund 500 Mitarbeitende. Seit dem 25. März 2014 ist Peter Barandun Verwaltungsratsmitglied und Vizepräsident sowie Vorsitzender des Nominations- und Vergütungsausschusses der AFG Arbonia-Forster-Holding AG. Gleichzeitig übt er Mandate als Präsidiumsmitglied bei Swiss-Ski und als Vizepräsident des FEA (Fachverband Elektroapparate für Haushalt und Gewerbe Schweiz) aus. Peter Barandun wurde am 26. März 2015 in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt.

Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Paul Rambert ist im Geschäftsjahr 2015 aufgrund des Erreichens einer internen Alterslimite 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 Dr. Alfred Meili und Laurent Rivier zu Ehrenpräsidenten ernannt. Dieses Amt verleiht weder das Recht auf eine Mitgliedschaft im Verwaltungsrat noch irgendwelche Rechte und Pflichten eines Verwaltungsratsmitglieds, insbesondere auch keinen Anspruch auf ein Honorar oder eine andere Vergütung.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

- ohne Zustimmung des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine Verwaltungsratsmandate bei anderen Immobilien-gesellschaften 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 oben aufgeführten Tätigkeiten üben die Mitglieder des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine weiteren Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien bedeutender schweizerischer und ausländischer Körperschaften beziehungsweise in Anstalten und Stiftungen des privaten und öffentlichen Rechts aus und amten auch nicht in weiteren dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen.

Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss

Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV

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

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

Wahl und Amtszeit

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG setzt sich aus mindestens drei Mitgliedern zusammen und wird jeweils an der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer der Mitglieder endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind nach Ablauf der Amtsdauer sofort wieder wählbar.

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

Gegenwärtig umfasst der Verwaltungsrat sieben Mitglieder. Zudem wählt die Generalversammlung den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche und juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Hat Mobimo keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder fällt dieser aufgrund fehlender Unabhängigkeit oder aus anderen Gründen aus, ernannt 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.

Interne Organisation

Die Generalversammlung bestätigte 2015 Georges Theiler als Präsidenten des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat bestimmte Peter Schaub zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats.

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

2015 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 Projektbesichtigungstag 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 Beizug von Mitarbeitenden oder externen Beratern zur Behandlung spezifischer Themen.

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

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

Immobilienausschuss

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

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

Das IC erfüllt drei Funktionen, nämlich:

- 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 Kompetenz liegen;
- die Aufsicht über das Anlage- und Entwicklungsgeschäft und über die periodisch durchzuführenden externen Liegenschaftsschätzungen.

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

Audit & Risk Committee

Das Audit & Risk Committee erfüllt eine Aufsichtsfunktion. Es kann alle ihm zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendig erscheinenden Massnahmen beantragen und hat direkten Zugang zu allen Unterlagen, Mitarbeitenden und den Revisoren. Die Hauptaufgabe des

AC ist es, den Verwaltungsrat durch Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen zu unterstützen.

Die vier Tätigkeitsbereiche des AC sind die Aufsicht über:

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

Das AC erfüllt die Erfordernisse des Risikomanagements im Auftrag des Verwaltungsrats. Einmal jährlich erstellt das 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 Image-schaden bewertet. Sofern nötig, werden weitere Massnahmen definiert, um das beurteilte Risiko weiter zu bewirtschaften.

Nomination & Compensation Committee

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

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

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln gewählt. Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Wählbar sind nur Mitglieder

des Verwaltungsrats. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht mehr vollständig besetzt beziehungsweise unterschreitet er die Mindestanzahl von drei Mitgliedern, ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder. Der Vergütungsausschuss umfasst gegenwärtig drei Mitglieder.

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 einschärfen.

Kompetenzregelung

Die Grundsätze der obersten Führung inklusive 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 Rechnungswesen inklusive Konsolidierung aller Jahresrechnungen;
- Genehmigung von Beteiligungs- und Optionsplänen.

Die Geschäftsleitung führt die Konzerngesellschaften als VR- und/oder Geschäftsleitungsmitglieder unter Einhaltung 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 Immobilienausschuss. Operative Entscheidungen betreffend Liegenschaftentransaktionen bis zu einem Investitionsvolumen von CHF 10 Mio. sind an die Geschäftsleitung delegiert.

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

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

Das IC tagte im Geschäftsjahr an sieben Sitzungen. Der Vorsitzende 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 NCC führte 2015 sechs Sitzungen durch. Der Vorsitzende 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 AC traf sich in diesem Geschäftsjahr viermal. An seinen Sitzungen behandelt das AC unter anderem die Jahres- und Halbjahresabschlüsse, Berichte der externen Revisoren und der externen Schätzer, wesentliche rechnungslegungstechnische, rechtliche, steuerliche und regulatorische Angelegenheiten, die Finanzierung und die Bewirtschaftung der Passivseite sowie weitere erforderliche Berichte und das Risikomanagement/IKS.

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 Quartalsreport umfassend über die Bereiche Finanzlage/Budgeterreichung, Risikoreport, Fortschrittsreport und geplante Aktivitäten der operativen und administrativen Bereiche sowie Personalreport 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 beziehungsweise 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 Risikoma-

nagement 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.

Geschäftsleitung

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 im 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 amtiert er als Präsident des Verwaltungsrats der LO Holding Lausanne-Ouchy SA und der LO Immeuble SA. Im Jahr 2015 wurde er Verwaltungsratspräsident der folgenden Gesellschaften: Flonplex SA (am 19. Februar 2015), Parking du Centre SA (am 26. Februar 2015), Promisa SA (am 30. September 2015), ProviHold SA (am 30. September 2015), CC Management SA (am 13. November 2015). Seit dem 9. Dezember 2015 ist er zudem Präsident des Verwaltungsrats der Dual Real Estate Investment SA.

Er ist Mitglied des Investment Committee der Anlagestiftung 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. Im Anschluss 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 Livit AG, Zürich.

Manuel Itten ist seit 2004 für Mobimo tätig: bis Februar 2009 als Verantwortlicher für das Controlling und seit März 2009 als CFO. Zudem ist er im Verwaltungsrat folgender Gesellschaften der Mobimo-Gruppe: Seit dem 25. März 2009 ist er 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. Seit dem 4. September 2015 gehört er dem Verwaltungsrat der Promisa SA und der ProviHold SA an, seit dem 13. November 2015 demjenigen der CC Management SA und seit dem 9. Dezember 2015 demjenigen der Dual Real Estate Investment SA.

Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung

Dipl. Architekt HTL

Nationalität: CH

Wohnort: Scheuren, BE



Andreas Hämmerli wurde am 22. Juni 1957 in Brüttelen BE geboren. Nach der Ausbildung zum 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 Immobiliendevestitionen sowie die Führung und Restrukturierung eines Teilbereichs der Generalunternehmung. Bei der Livit 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 dem 1. Oktober 2008 leitet er das Segment Entwicklung und ist damit für den 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 betriebswirtschaftlichen Zentrum der ETH Zürich und nahm 2002 an den Schweizer Kursen für Unternehmensfüh-

rung (SKU) teil. Nach einigen Jahren als projektleitender Bauingenieur übernahm Thomas Stauber bei der Sony Berlin GmbH, Berlin, für fünf Jahre die bauberrenseitige 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 börsenkotierten 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 des Segments Immobilien) für Mobimo auf. Seit dem 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 beziehungsweise für die Entwicklung, Realisierung und den Verkauf von Anlageimmobilien an Drittinvestoren verantwortlich.

Thomas Stauber ist im Verwaltungsrat folgender Gesellschaften der Mobimo-Gruppe: Seit dem 30. Juli 2014 Mitglied des Verwaltungsrats der FM Service & Dienstleistungs AG.

Marc Pointet, Leiter Mobimo Suisse romande

Msc ETH in Architektur, Executive MBA HSG

Nationalität: CH

Wohnort: Lausanne, VD



Marc Pointet wurde am 3. Januar 1974 in Zürich-Hirslanden geboren und ist in Zürich aufgewachsen. Nach dem Abschluss des Gymnasiums in Zürich erwarb er 2001 den Master of Science in Architektur an der ETH Zürich. Zusätzlich erlangte er im Jahr 2012 berufsbegleitend den Executive MBA HSG. Als Zürcher mit französischem Elternhaus ist er zweisprachig aufgewachsen.

Nach einigen Jahren beim Totalunternehmer Karl Steiner AG, zuletzt als Niederlassungsleiter in St. Moritz, wechselte er 2006 zur damals noch jungen Mobimo in Küsnacht. Er verantwortete unter anderem als Gesamtprojektleiter den Mobimo Tower in Zürich-West.

Am 1. März 2013 übernahm Marc Pointet als Leiter Mobimo Suisse romande die operative Verantwortung sämtlicher Mobimo-Aktivitäten in der Westschweiz. Dies beinhaltet die Projektentwicklungen und -realisierungen, das Bewirtschaften des Westschweizer Portfolios und speziell die aktive Vermarktung und Betreuung des belebten Flon-Quartiers. Am 1. April 2015 wurde er in die Geschäftsleitung berufen.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

Gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV dürfen die Mitglieder der Geschäftsleitung je folgende 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 kontrollieren:

- maximal ein Mandat von (in- oder ausländischen) Gesellschaften, die die Bedingungen für eine Publikumsgesellschaften gemäss Art. 727 Abs. 1 Ziff. 1 OR erfüllen, sowie zusätzlich
- maximal fünf Mandate von Gesellschaften, die nicht als Publikumsgesellschaft per 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 beziehungsweise Anstellungen bedarf jedoch in jedem Fall der vorherigen Zustimmung des Verwaltungsrats.

Managementverträge

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

Vergütung und Beteiligungen

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Mobimo sind im separaten Vergütungsbericht aufgeführt.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung (Art. 6, 12 und 15 der Statuten)

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

Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zur Übertragung von Namenaktien verweigern, soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den durch Bundesgesetz geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen (insbesondere BewG). Der Verwaltungsrat

hat im Berichtsjahr keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt, soweit die Aktionäre die zur Eintragung erforderlichen Informationen (siehe vorne) geliefert haben. 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 Generalversammlung vertreten lassen. Der Verwaltungsrat regelt das Verfahren und die Bedingungen für das Erteilen der Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Allgemeine Weisungen eines Aktionärs sind sowohl bezüglich der in der Einladung zur Generalversammlung gestellten Anträge zu Verhandlungsgegenständen als auch bezüglich nicht angekündigter oder neuer Anträge zulässig, insbesondere gilt die allgemeine Weisung, hinsichtlich in der Einladung bekanntgegebener oder noch nicht bekanntgegebener Anträge jeweils im Sinne des Verwaltungsrats zu stimmen, als gültig zur Stimmrechtsausübung. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, über die Online-Aktionärsplattform «Sherpany» elektronisch Unterlagen zur Generalversammlung zu beziehen oder Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu erteilen.

Statutarische Quoren (Art.13 und 14 der Statuten)

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

Einberufung der Generalversammlung

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

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

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

Traktandierung (Art. 9 der Statuten)

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

Eintragungen im Aktienbuch (Art. 6 der Statuten)

Gemäss Art. 6 der Statuten wird als Aktionär oder Nutzniesser anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Eintragung setzt einen Ausweis über die formrichtige Übertragung voraus und bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat hat diese Kompetenz in einem Reglement über die Führung des Aktienbuches und die Anerkennung und Eintragung von Aktionären der Mobimo Holding AG an das Audit & Risk Committee übertragen. Das Audit & Risk Committee hat nachfolgend alle Entscheidungen, die keine Auswirkungen auf eine börsenrechtliche Meldeschwelle haben oder Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung betreffen, an den CFO delegiert. Längstens 20 Tage vor und bis zum Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Vor der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2016 bleibt das Aktienregister ab dem 21. März 2016 für Eintragungen geschlossen. Die Generalversammlung 2016 findet am 29. März 2016 in Luzern statt.

Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat entschieden, den Aktionären jährlich den Vergütungsbericht zur Konsultativabstimmung vorzulegen, unabhängig davon, ob wesentlichen Änderungen zum Vorjahr eingetreten sind.

Beiträge an soziale und politische Einrichtungen

Die Generalversammlung 2015 hat im Rahmen der konsultativen Abstimmung die Beiträge an soziale und politische Einrichtungen aus dem Jahr 2014 gutgeheissen und ein Budget von maximal CHF 50 000 für das Jahr 2015 an soziale und politische Einrichtungen genehmigt.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

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

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.

Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine entsprechenden Klauseln.

Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

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

Revisionshonorar und zusätzliche Honorare

Folgende Entschädigungen wurden für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Zwischenberichterstattung und Jahresrechnung 2015 und zusätzliche Honorare an die Revisionsstelle (Steuerberatung) und die Liegenschaftsschätzer bezahlt.

CHF Mio.	2015	2014
Revisionshonorar KPMG	0,4	0,3
Steuerberatung KPMG	0,2	0,1
Liegenschaftsschätzungen W&P	0,4	0,4
Liegenschaftsschätzungen JLL	0,1	0,0
Zusätzliche Honorare	0,7	0,5
Summe der gesamten Honorare	1,0	0,8

Informationspolitik

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 11. Februar 2016 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2015 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 Website www.mobimo.ch.

Kontakt

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

VERGÜTUNGS- BERICHT

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

Dieser Vergütungsbericht beinhaltet 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. Des Weiteren werden die von der Generalversammlung genehmigten Vergütungen mit den tatsächlich geleisteten Vergütungen verglichen.

Der Vergütungsbericht entspricht den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften und wird der Generalversammlung für eine Konsultativabstimmung vorgelegt.

Die Vergütung des Verwaltungsrats ist in Artikel 22 der Statuten, die Vergütung an die Geschäftsleitung in den Artikeln 28 und 29 geregelt.

Vergütung des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben gemäss Artikel 22 der Statuten Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung sowie auf Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften aufgewendeten Auslagen. Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats setzt 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 zusammen. Um die Governance- und Aufsichtsfunktion sowie die Fokussierung des Verwaltungsrats auf die langfristige Unternehmensstrategie zu betonen, erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats keine erfolgsabhängige Vergütung. Die Vergütung kann durch die Gesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften entrichtet werden, sofern diese Vergütung von der jeweils genehmigten Gesamtvergütung gedeckt ist.

Ein Teil der Vergütung kann in Form von Aktien entrichtet werden, um die Interessen der Aktionäre mit denen des Verwaltungsrats zu harmonisieren. 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 Verwaltungsrats kann der Verwaltungsrat entweder an derselben Generalversammlung einen neuen Antrag stellen oder eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen und der Generalversammlung einen neuen Antrag für den Gesamtbetrag vorlegen.

Fixe Vergütung Verwaltungsrat

Gemäss aktuellem Vergütungsreglement der Mobimo Holding AG besteht die Vergütung des Verwaltungsrats aus einer fixen Vergütung, die je nach Tätigkeit des Verwaltungsrats modular aufgebaut ist. Die Vergütung setzt sich aus einer Basisvergütung von CHF 70 000 pro Jahr zusammen zuzüglich der folgenden fixen Zuschläge für die Mitarbeit in einem Verwaltungsratsausschuss:

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

Weiter werden folgende fixe Zuschläge ausgerichtet:

- für die Ausübung des Präsidiums des Verwaltungsrats CHF 200 000 sowie
- für das Amt des Vorsitzenden eines Verwaltungsratsausschusses CHF 30 000

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

Vergütung der Geschäftsleitung

Grundsätze und Prinzipien

Das Vergütungssystem soll sicherstellen, dass die Geschäftsleitung eine Vergütung erhält, die ihren Erfolgen bei der Umsetzung der Strategie und ihrem Beitrag zur Unternehmensperformance entspricht. Es beruht auf den drei in der nachfolgenden Darstellung beschriebenen Prinzipien.

Leistungsorientiert

- Ausrichtung der variablen Vergütung an qualitativen und quantitativen Kriterien
- Koppelung des Vergütungssystems an die Umsetzung der Unternehmensstrategie

Konkurrenzfähig, marktkonform und transparent

- Berücksichtigung des Lohnniveaus im Schweizer Immobilienmarkt
- Gewinnung und Bindung hochqualifizierter Führungskräfte
- Faire und angemessene Vergütung sowohl im internen als auch im externen Vergleich

Ausgerichtet an den Interessen der Aktionäre

- Teilweise Vergütung in Form von gesperrten Aktien
- Förderung der überdurchschnittlichen Leistung und Wertschöpfung im Interesse der Aktionäre

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen gemäss Artikel 28f. der Statuten für ihre Tätigkeit für die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften eine Vergütung. Diese kann durch die Gesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften entrichtet werden, sofern sie 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 Vergütungsausschusses im Rahmen der Marktverhältnisse festgelegt, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Lohnniveaus im Schweizer Immobilienmarkt. Dadurch soll die Gesellschaft aus der relativ kleinen Anzahl geeigneter Personen durch ein konkurrenzfähiges Vergütungssystem 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 beziehungsweise 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

Die erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung in einem Reglement. Die maximale erfolgsabhängige Vergütung für jedes einzelne Geschäftsleitungsmitglied ist aber in jedem Fall auf 100 % 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 beziehungsweise erfolgsabhängigen Gesamtbetrag vorlegen.

Modell der Erfolgsbeteiligung

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

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

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

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

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

Entrichtung der erfolgsabhängigen Vergütung

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

Für die Aktien legt der Verwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses 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 verantwortenden 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, die aufgrund einer Jahresrechnung ausgerichtet wurden, die infolge von strafrechtlichen Sachverhalten oder sonstigen Manipulationen nicht dem effektiven Resultat der Gesellschaft entsprechen. Der Rückzahlungsanspruch besteht im Umfang der entsprechenden Verfälschung.

Zusatzbetrag für die Vergütung an nach der Generalversammlung ernannte Mitglieder

Gemäss Art. 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 gutgeheissenen Perioden genehmigten Gesamtbetrags der Geschäftsleitung, wobei dieser Betrag auch die Periode abdeckt, die zwischen der Ernennung und dem Beginn der prospektiv bereits gutgeheissenen Periode liegt. Der effektiv in Anspruch genommene Zusatzbetrag muss von der Generalversammlung nicht genehmigt werden.

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

Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen

Die untenstehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv in 2015 erfassten Beträgen. Die Ver-

gütung 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 2015 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

Verwaltungsrat							
TCHF	Genehmigt		Geleistet	Genehmigt		Geleistet	
	27.03.2015 – 29.03.2016	27.03.2015 – 31.12.2015 (9 Monate/pro rata)		27.03.2015 – 31.12.2015	25.03.2014 – 26.03.2015	25.03.2014 – 26.03.2015	
Fixe Vergütung inkl. Aktien	1 300	975	943		1 300	1 272	
Vergütung an nahestehende Personen	200	150	100		400	258	

Geschäftsleitung							
TCHF	Genehmigt		Geleistet	Genehmigt		Geleistet	
	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2015 – 31.12.2015		01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2014 – 31.12.2014	
Fixe Vergütung	2 800		2 667	konsultative Genehmigung		2 626	
Erfolgsabhängige Vergütung	2 800		2 387	3 900		192	

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2015 gemäss VegüV

Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beziehungsweise deren nahestehende Personen

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

Ordentliche Vergütung an den Verwaltungsrat

Name, Funktion	Honorare, Löhne	Aktien	Sozialleistungen	2015 Total	Honorare, Löhne	Aktien	Sozialleistungen	2014 Total
VR	959	239	60	1 258	838	362	59	1 259
Georges Theiler, Präsident VR	340	0	21	361	260	70	22	352
Brian Fischer, VR	48	115	10	173	8	132	8	148
Wilhelm Hansen, VR	47	93	8	148	8	132	8	148
Peter Schaub, VR	170	0	0	170	170	0	0	170
Daniel Crausaz, VR	120	0	8	128	92	28	6	126
Bernard Guillelmon, VR	118	0	8	126	110	0	6	116
Peter Barandun, VR ¹	74	31	3	108	n/a	n/a	n/a	n/a
Paul Rambert, VR ²	42	0	2	44	170	0	9	179
Urs Ledermann, VR ³	n/a	n/a	n/a	n/a	20	0	0	20

¹ Seit der Generalversammlung vom 26. März 2015.

² Bis zur Generalversammlung vom 26. März 2015.

³ Bis zur Generalversammlung vom 25. März 2014.

Für die Bestimmung des Wertes der Aktien wird seit der Statutenänderung vom 25. März 2014 auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. In den Vorjahreszahlen wurde für die Periode vom 1. Januar 2014 bis zur Generalversammlung vom 25. März 2014 die Vergütung noch zum Steuerwert berücksichtigt, der aufgrund der

fünfjährigen Sperrfrist einen steuerlichen Einschlag von 25,274% zum 20-Tages-Durchschnittskurs der Aktie darstellt. Bei einer Bewertung zum Börsenkurs für das gesamte Jahr des Vorjahres hätte sich eine um TCHF 45 höhere Vergütung in Aktien ergeben.

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

Name, Funktion (TCHF)	2015 Total	2014 Total
Peter Schaub, VR	117	128
Paul Rambert, VR (Periode bis GV 2015)	51	109

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.

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.

Ordentliche Vergütung an die Geschäftsleitung

Name, Funktion (TCHF)	2015 Total	2014 Total	2015 Christoph Caviezel, CEO	2014 Christoph Caviezel, CEO
Honorare, Löhne	2 157	2 155	743	743
Erfolgsbeteiligung in bar	1 112	89	370	34
Erfolgsbeteiligung in Aktien	1 113	89	370	34
Übrige Leistungen ¹	672	471	240	169
Total	5 054	2 804	1 723	980

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

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2015 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting). Basierend auf den Statuten wird neu für die Bestimmung des Werts der Aktien auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Das heisst, dass 2014 und 2015 die Darstellung ohne den steuerlichen Einschlag erfolgte.

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde durch die Generalversammlung vom 25. März 2014 eine fixe Vergütung von CHF 2,8 Mio. für die Geschäftsleitung genehmigt.

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

Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beziehungsweise deren nahestehende Personen

Es wurden im Geschäftsjahr 2015 keine Darlehen oder Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beziehungsweise deren nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2015 bestanden keine derartigen Forderungen.

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

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht «Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2015 gemäss VegüV» auf den Seiten 50 bis 51 vom 31. Dezember 2015 der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2015 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.

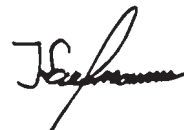
Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG



Kurt Stocker
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Reto Kaufmann
Zugelassener
Revisionsexperte

Luzern, 8. Februar 2016



FINANZBERICHT

Konzernrechnung:	
Konsolidierte Erfolgsrechnung	56
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	57
Konsolidierte Bilanz	58
Konsolidierte Geldflussrechnung	60
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	61
Anhang zur Konzernrechnung	62
Allgemeine Informationen	62
Segmentberichterstattung	64
Anlageportfolio	67
Promotion & Dienstleistung	76
Finanzierung & Risikomanagement	78
Personal	87
Ertragssteuern	92
Übrige Erläuterungen	95
Weitere finanzielle Informationen	102

Detailangaben zum Immobilienportfolio	106
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	122
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner AG	123
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG	128
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG:	
Bilanz	132
Erfolgsrechnung	134
Anhang zur Jahresrechnung	135
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	138
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	139



KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	2015	2014
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	4	107 841	105 133
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	7	86 204	157 383
Sonstige Erlöse		1 212	744
Umsatzerlöse		195 257	263 260
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	91 184	28 802
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	-56 442	-25 000
Erfolg aus Neubewertung		34 742	3 802
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	63 751	4 919
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4	-13 761	-17 577
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	7	-80 661	-132 436
Direkter betrieblicher Aufwand		-94 422	-150 012
Aktivierete Eigenleistungen		6 214	7 854
Personalaufwand	16	-23 418	-20 356
Betriebsaufwand	20	-7 162	-7 699
Verwaltungsaufwand	21	-2 395	-2 241
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		172 567	99 527
Abschreibungen	24	-1 599	-1 514
Amortisationen	25	-541	-408
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		170 427	97 605
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		2 293	1 831
Finanzertrag		559	277
Finanzaufwand		-34 203	-31 718
Finanzergebnis	10	-33 644	-31 440
Gewinn vor Steuern (EBT)		139 076	67 996
Steueraufwand	19	-34 095	-4 755
Gewinn		104 981	63 241
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		103 937	62 151
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		1 044	1 090
EBITDA exkl. Neubewertung		137 825	95 726
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		135 685	93 803
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		104 334	64 194
Gewinn je Aktie in CHF	32	16.72	10.00
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	32	16.72	9.82

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	2015	2014
Gewinn		104 981	63 241
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-4 750	-18 932
• Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	11	-6 035	-24 254
• Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge		-59	-57
• Steuereffekte	19	1 343	5 379
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-575	-2 908
• Neubewertung Personalvorsorge	17	-714	-3 612
• Steuereffekte	19	139	704
Total sonstiges Ergebnis		-5 325	-21 839
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		-5 325	-21 839
Davon nicht beherrschende Anteile		0	0
Gesamtergebnis		99 656	41 402
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		98 611	40 311
Davon nicht beherrschende Anteile		1 044	1 090

KONSOLIDIERTE BILANZ

TCHF	Erläuterungen	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	13	222 897	227 380
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22	3 839	3 832
Forderungen aus Ertragssteuern		4 005	3 193
Sonstige Forderungen	23	24 391	23 117
Promotion (Liegenschaften)	8	226 564	205 243
Aktive Rechnungsabgrenzung		3 523	3 662
Total Umlaufvermögen		485 218	466 427
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
• Geschäftsliegenschaften	5	1 357 011	1 364 484
• Wohnliegenschaften	5	760 117	526 891
• Entwicklungsliegenschaften	5	142 470	214 799
• Anlageliegenschaften im Bau	5	153 170	142 260
Sachanlagen			
• Selbstgenutzte Liegenschaften	24	15 269	16 066
• Übrige Sachanlagen	24	3 117	2 287
Immaterielle Anlagen	25	6 892	5 588
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	26	25 639	24 426
Finanzanlagen	27	1 849	1 850
Latente Steuerguthaben	19	2 126	2 674
Total Anlagevermögen		2 467 660	2 301 324
Total Aktiven		2 952 878	2 767 751

TCHF	Erläuterungen	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	24 403	22 446
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16 963	21 355
Laufende Steuerverbindlichkeiten		57 798	39 688
Sonstige Verbindlichkeiten	28	5 425	1 402
Käuferanzahlungen	9	12 354	9 972
Passive Rechnungsabgrenzung	29	21 363	19 318
Total kurzfristiges Fremdkapital		138 306	114 180
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	1 342 254	1 270 232
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	17	5 840	5 466
Derivative Finanzinstrumente	11/15	38 998	32 385
Latente Steuerverbindlichkeiten	19	162 789	122 969
Total langfristiges Fremdkapital		1 549 880	1 431 051
Total Fremdkapital		1 688 187	1 545 231
Eigenkapital			
Aktienkapital	14	180 327	180 282
Eigene Aktien		-262	-315
Kapitalreserven		269 577	328 615
Gewinnreserven		808 975	709 357
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		1 258 617	1 217 938
Nicht beherrschende Anteile		6 074	4 582
Total Eigenkapital		1 264 691	1 222 520
Total Passiven		2 952 878	2 767 751

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	2015	2014
Gewinn vor Steuern		139 076	67 996
Neubewertung Anlagelienschaften netto	5	-34 742	-3 802
Aktienbasierte Vergütungen	18	1 354	759
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisation von Mietanreizen		2 572	2 398
Amortisation auf immaterielle Anlagen	25	541	408
Gewinn aus Verkauf Anlagelienschaften	6	-63 751	-4 919
Verlust aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		0	16
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-2 293	-1 831
Finanzergebnis	10	33 644	31 440
Veränderungen			
• Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		111	19
• Promotion (Liegenschaften)		-1 187	49 360
• Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		1 163	71 237
• Personalvorsorgeverbindlichkeiten		-340	177
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-3 381	7 137
• Käuferanzahlungen		2 382	-6 496
• Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		1 068	6 849
Bezahlte Ertragssteuern		-16 208	-15 188
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash Flow)		60 008	205 559
Investition in Joint Venture		0	-50
Investitionen in Anlagelienschaften	5/33	-139 264	-206 104
Investitionen in Sachanlagen	24	-1 165	-1 665
Investitionen in immaterielle Anlagen	25	-1 846	-1 112
Devestition Finanzanlagen	27	3	46
Devestition Anlagelienschaften abzüglich Verkaufskosten	5/6	236 596	68 329
Erhaltene Dividenden	26	1 150	670
Erhaltene Zinsen		67	131
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		95 540	-139 755
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		7 560	348 419
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		-74 124	-297 704
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	14	45	62
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14	-59 061	-59 029
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen		-841	0
Erwerb eigener Aktien	14	-253	-1 742
Bezahlte Zinsen		-33 358	-31 887
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-160 032	-41 881
Abnahme flüssige Mittel		-4 484	23 923
Flüssige Mittel Anfang Periode		227 380	203 458
Flüssige Mittel Ende Periode		222 897	227 380

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

TCHF	Er- läut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	Nicht- beherr- schende Anteile	Total Eigenkapital
Stand 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:	11									
• Marktwertänderungen					-24 254		-24 254	-24 254		-24 254
• Transfer in die Erfolgs- rechnung					-57		-57	-57		-57
Steuereffekte					5 379		5 379	5 379		5 379
Personalvorsorge:	17									
• 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	14			-59 029				-59 029		-59 029
Kapitalerhöhung		62						62		62
Aktienbasierte Vergütungen:	18									
• VR und Management			1 897	-110		-1 028	-1 028	759		759
Erwerb eigene Aktien	14		-1 742					-1 742		-1 742
Stand 31.12.2014/ 01.01.2015		180 282	-315	328 615	-16 436	725 793	709 357	1 217 938	4 582	1 222 520
Gewinn 2015						103 937	103 937	103 937	1 044	104 981
Cash Flow Hedges:	11									
• Marktwertänderungen					-6 035		-6 035	-6 035		-6 035
• Transfer in die Erfolgs- rechnung					-59		-59	-59		-59
• Steuereffekte					1 343		1 343	1 343		1 343
Personalvorsorge:	17									
• Neubewertung						-714	-714	-714		-714
• Steuereffekt						139	139	139		139
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-4 750	-575	-5 325	-5 325	0	-5 325
Gesamtergebnis		0	0	0	-4 750	103 362	98 611	98 611	1 044	99 656
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	14			-59 061				-59 061		-59 061
Kapitalerhöhung	14	45						45		45
Aktienbasierte Vergütungen:	18									
• VR und Management			306	23		1 024	1 024	1 354		1 354
Erwerb eigener Aktien			-253					-253		-253
Nicht beherrschende Anteile aus Akquisition									1 271	1 271
Kauf von nicht beherr- schenden Anteilen						-18	-18	-18	-823	-841
Stand 31.12.2015		180 327	-262	269 577	-21 187	830 162	808 975	1 258 617	6 074	1 264 691

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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 für das eigene Portfolio sowie für Drittinvestoren.

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

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 Anlageliegenschaften, 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 Folgebewertung zum anteiligen Eigenkapital bewertet werden.

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung

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

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

- Fair Value der Anlageliegenschaften, Seite 69
- Schätzung der Baukosten von Promotionen, Seite 76
- Ertragssteuern, Seite 92

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Mobimo hat per 1. Januar 2015 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

Änderungen zu IAS 19 – Arbeitnehmerbeiträge

Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2010 – 2012

Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2011 – 2013

Die Neuerungen hatten keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2015.

Vorzeitige Anwendung der Änderungen zu IAS 1

Im Bestreben, die Informationen verständlicher und besser strukturiert darzustellen, hat sich Mobimo entschieden, die Änderungen zu IAS 1 – Offenlegungsinitiative frühzeitig anzuwenden. In der Folge hat Mobimo die Erläuterungen in Abschnitte unterteilt, die Mobimo für das Verständnis der Ertrags- und Finanzlage als relevant erachtet. Ebenso sind die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sowie die wesentlichen Schätzungsunsicherheiten zur besseren Verständlichkeit jeweils direkt am Anfang der Erläuterung, die den Sachverhalt behandelt, aufgeführt.

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 offengelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen.

Standard / Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
Änderungen zu IFRSs 2012 – 2014	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2012 – 2014	*	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	*	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptierter Abschreibungsmethoden	*	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	*	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräusserungen oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	*	unbestimmt	offen

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

** Die möglichen Auswirkungen sind untenstehend erläutert.

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 (statt 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 ausgeschlossen 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 Vertrag 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.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

3. Segmentberichterstattung

Die Führungsstruktur der Mobimo-Gruppe und damit auch die interne Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger der Gruppe basieren auf den einzelnen Geschäftssegmenten.

Die Geschäftstätigkeit der zwei Geschäftssegmente kann wie folgt umschrieben werden:

Immobilien

Das Segment Immobilien umfasst die Geschäftsbereiche Portfoliomanagement und Investitionen Dritte. Das Portfoliomanagement ist für die langfristige und strategische Entwicklung sowie die Bewirtschaftung der Anlageliegenschaften verantwortlich. 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.

Der Geschäftsbereich Investitionen Dritte 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 und Projekte 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. Dieses 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 Segmentaktiven umfassen Promotionen, Anlageliegenschaften, selbstgenutzte Liegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau. Alle übrigen Aktiven werden nicht auf die Segmente aufgeteilt. Die Bewertung der Segmentaktiven erfolgt gleich wie in der Konzernrechnung nach IFRS.

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

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

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

Segmentinformationen 2015

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	98 643	9 198	107 841		107 841
Erfolg aus Neubewertung	24 989	9 753	34 742		34 742
Ertrag aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	9 209	76 995	86 204		86 204
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	63 751	0	63 751		63 751
Sonstige Erlöse	1 212	0	1 212		1 212
Total Segmentertrag	197 803	95 947	293 750		293 750
Segmentergebnis EBIT¹	165 578	6 102	171 680	-1 253	170 427
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					2 293
Finanzergebnis					-33 644
Gewinn vor Steuern (EBT)					139 076
Steuern					-34 095
Gewinn					104 981
Promotion (Liegenschaften)	62 531	164 033	226 564		226 564
Anlageliegenschaften	2 117 128	142 470	2 259 598		2 259 598
Selbstgenutzte Liegenschaften	15 269		15 269		15 269
Anlageliegenschaften im Bau		153 170	153 170		153 170
Total Segmentaktiven	2 194 928	459 673	2 654 601		2 654 601
Nicht zugeteilte Aktiven				298 277	298 277
Total Aktiven					2 952 878
Abschreibungen und Amortisationen	-1 003	-1 138	-2 140		-2 140
Investitionen in Anlagevermögen	257 648	52 066	309 714	3 011	312 725

¹ Das Überleitungs-EBIT sind die Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Segmentberichterstattung

Segmentinformationen 2014

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.

ANLAGEPORTFOLIO

4. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	2015	2014
Geschäftsliegenschaften	80 667	81 520
Wohnliegenschaften	26 217	22 951
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	106 884	104 471
Promotion ¹	957	661
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	107 841	105 133
Geschäftsliegenschaften	-10 716	-14 241
Debitorenverlust Geschäftsliegen-	-45	-147
schaften		
Wohnliegenschaften	-2 840	-2 864
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	18	-31
Aufwand Anlageliegenschaften	-13 582	-17 282
Vermietete Liegenschaften Promotion ¹	-175	-257
Debitorenverlust Promotion ¹	-3	-37
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-13 761	-17 577
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	94 081	87 556

¹ Mietertrag bzw. -aufwand aus Umwandlungsobjekten.

Die Zunahme des Ertrags aus vermieteten Wohnliegenschaften 2015 im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich hauptsächlich durch Erstvermietungen der im Laufe des aktuellen Jahres fertiggestellten Liegenschaften Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12 und Regensdorf, Schul-/Riedthof-/Feldblumenstrasse und durch die seit dem Erwerbszeitpunkt miteinbezogenen Mieterträge der mit der Akquisition der Dual Real Estate Investment SA erworbenen Liegenschaften.

Mobimo als Vermieterin

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2015 Total
Mieteinnahmen			
innerhalb 1 Jahres	72 402	2 483	74 884
Mieteinnahmen			
innerhalb 2 bis 5 Jahren	184 121	5 734	189 855
Mieteinnahmen			
später als 5 Jahre	175 990	3 741	179 731
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	432 512	11 958	444 470

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2014 Total
Mieteinnahmen innerhalb			
1 Jahres	72 356	1 520	73 876
Mieteinnahmen innerhalb			
2 bis 5 Jahren	201 488	3 321	204 809
Mieteinnahmen später als			
5 Jahre	183 951	2 135	186 086
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	457 795	6 976	464 771

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	31. 12. 2015	31. 12. 2014
SV (Schweiz) AG	6,1	6,3
Swisscom-Gruppe	5,1	5,8
Coop	3,1	3,3
MIGROS	2,8	3,0
Rockwell Automation AG	2,7	3,0
Total	19,8	21,4

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindex erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinsatz (Referenzzinssatz) gebunden. Per 31. Dezember 2015 stammen 76,2 % (CHF 79,4 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die grosse Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100%-Anpassung an den Index.

5. Anlageliegenschaften

Kritische Schätzungen und Annahmen

Die Liegenschaften sind zu den Fair Values bewertet, die gemäss den Bestimmungen von IFRS 13 ermittelt wurden. Die Bewertungen basieren auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, die in dieser Erläuterung im Abschnitt «Angaben zur Bewertung» ausgeführt sind. Ebenfalls sind 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.

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Geschäftsliegenschaften

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

Wohnliegenschaften

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

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

Entwicklungsliegenschaften

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

Anlageliegenschaften im Bau

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

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäftsli- egenschaften	Wohnli- egenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	2015 Total
Verkehrswert am 1. Januar	1 364 484	526 891	214 799	142 260	2 248 434
Anlagekosten					
Bestand am 1. Januar	1 197 116	436 451	226 883	137 163	1 997 612
Zugänge aus Käufen	12 140	234 022	0	0	246 162
Zugänge aus Investitionen	9 081	1 656	18 039	32 019	60 795
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	1 110	898	2 008
Aktivierung/Amortisation von Mietanreizen	-107	-117	0	0	-224
Abgänge	-28 845	-132 601	0	0	-161 446
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	-6 953	0	-6 953
Transfer zu Sachanlagen	0	0	-467	0	-467
Transfer zwischen Kategorien	455	92 768	-77 012	-16 212	0
Kumulierte Anlagekosten am 31. Dezember	1 189 840	632 180	161 599	153 867	2 137 486
Neubewertung					
Total am 1. Januar	167 368	90 440	-12 084	5 097	250 822
Höherbewertungen ¹	33 245	33 300	393	24 246	91 184
Tieferbewertungen ¹	-36 218	-5 338	-7 737	-7 150	-56 442
Abgänge ²	3 242	-12 527	0	0	-9 285
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	-997	0	-997
Transfer zwischen Kategorien	-466	22 062	1 295	-22 891	0
Kumulierte Neubewertung am 31. Dezember	167 171	127 937	-19 129	-697	275 282
Verkehrswert am 31. Dezember	1 357 011	760 117	142 470	153 170	2 412 768

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 Berichtsjahrs im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

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

TCHF	Geschäftsliegen- 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/Amortisation 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

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 Berichtsjahrs im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

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

Bewegungen im Berichtsjahr

Die Zugänge aus Käufen im Berichtsjahr erfolgten im Rahmen der Akquisition der Gesellschaft Dual Real Estate Investment SA. Insgesamt wurden 27 Anlageliegenschaften erworben; dabei handelt es sich um zwei Geschäftsliegenschaften und 25 Wohnliegenschaften. Die Details dazu sind in Erläuterung 33 ausgeführt.

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

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Kriens, Mattenhof II	
Entwicklungsliegenschaften	Promotion (Liegenschaften)
Kriens, Mattenhof I (Projektkosten)	
Entwicklungsliegenschaften	Sachanlagen
Kriens, Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus; Vorjahr Teil von Kriens, Sternmatt 6)	
Geschäftsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd)	
Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	
Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Regensdorf, Schul-/Riedthof-/Feldblumenstrasse	
Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Zürich, Albula-/Hohlstrasse	
Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau

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

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

Die Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge (Mieteinnahmen ab-

züglich Betriebs- und Unterhaltskosten) 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 von den individuellen Chancen und Risiken marktgerecht und risikoadjustiert. Die Fair-Value-Schätzungen per 31. Dezember 2015 exklusive der im Rahmen der Akquisition der Dual Real Estate Investment SA erworbenen Liegenschaften wurden durch die Wüest & Partner AG (W&P) bewertet. Die Fair-Value-Schätzungen der im Rahmen der Akquisition der Dual Real Estate Investment SA erworbenen Liegenschaften per 31. Dezember 2015 wurden durch die Jones Lang LaSalle AG (JLL) vorgenommen. Bei beiden Bewertungsunternehmen handelt es sich um externe, unabhängige und qualifizierte Liegenschaftsbewertungsunternehmen. Basierend auf den Liegenschaftswerten per 31. Dezember 2015 wurden 90% des Werts durch die Wüest & Partner AG (Vorjahr 100%) und 10% durch die Jones Lang LaSalle AG (Vorjahr 0%) bewertet.

Da die für die Bewertungen wesentlichen Inputfaktoren wie zum Beispiel Diskontsätze, Marktmieten respektive 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.

Die nachstehenden Ausführungen zu Mieteinnahmen, Betriebs-, Unterhalts- und Baukosten sowie die Diskontierung beziehen sich auf die Bewertungen von Wüest & Partner AG, wobei diese bei der Jones Lang LaSalle AG sehr ähnlich sind. Weiterführende Informationen zu den Bewertungsmethoden sind in den Berichten der Liegenschaftenschätzer für die Wüest & Partner AG auf den Seiten 123 bis 127 respektive für die Jones Lang LaSalle AG auf den Seiten 128 bis 131 enthalten.

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 der Wüest & Partner AG. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokalitäten (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 dann zumal 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 berechnet. Darin wird aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und werden daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden durch die von der Wüest & Partner AG erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Baukosten (Entwicklungsliegenschaften 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.

Nicht beobachtbare Inputfaktoren

Als wesentliche nicht beobachtbare 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. In der nachstehenden Tabelle sind die verwendeten Werte der Inputfaktoren zusammengefasst. Die verwendeten Diskontsätze sind für die beiden Bewertungsunternehmen separat dargestellt.

Anlageklasse/Stufe/ Bewertungsmethode	Fair Value in CHF		Nicht beobachtbare Inputfaktoren	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2015		Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2014	
	Mio.						
Geschäftsliegenschaften	2015:		Diskontsatz W & P	3,50 % bis 5,40 % (4,32 %)		3,60 % bis 5,40 % (4,51 %)	
Stufe 3	1 357		Diskontsatz JLL	4,00 % bis 5,80 % (4,13 %)		k.A.	
DCF	2014:		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 110 bis CHF 1 145 (CHF 245)		CHF 108 bis CHF 1 145 (CHF 237)	
	1 364		Strukturelle Leerstandsquote	0,0 % bis 11,0 % (4,4 %)		2,0 % bis 12,0 % (4,2 %)	
Wohnliegenschaften	2015:		Diskontsatz W & P	2,90 % bis 4,30 % (3,48 %)		3,80 % bis 4,60 % (4,03 %)	
Stufe 3	760		Diskontsatz JLL	3,70 % bis 4,10 % (3,85 %)		k.A.	
DCF	2014:		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 166 bis CHF 412 (CHF 310)		CHF 167 bis CHF 406 (CHF 309)	
	527		Strukturelle Leerstandsquote	0,3 % bis 5,9 % (2,1 %)		1,0 % bis 5,5 % (2,6 %)	
Entwicklungsliegenschaften	2015:		Diskontsatz W & P	4,30 % bis 5,60 % (4,80 %)		4,20 % bis 5,60 % (4,62 %)	
Stufe 3	142		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 138 bis CHF 757 (CHF 231)		CHF 138 bis CHF 356 (CHF 242)	
DCF	2014:		Strukturelle Leerstandsquote	3,3 % bis 12,3 % (5,65 %)		1,6 % bis 11,8 % (3,5 %)	
	215						
Anlageliegenschaften im Bau	2015:		Diskontsatz W & P	3,30 % bis 5,00 % (3,78 %)		4,00 % bis 4,80 % (4,22 %)	
Stufe 3	153		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 180 bis CHF 323 (CHF 283)		CHF 173 bis CHF 374 (CHF 264)	
DCF	2014:		Strukturelle Leerstandsquote	2,0 % bis 10,0 % (3,1 %)		1,2 % bis 4,0 % (2,2 %)	
	142						

Bei Liegenschaften, die gemäss der Anforderung der höchsten und besten Verwendung anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden (insgesamt zwei Wohnliegenschaften), wurden unter Berücksichtigung entsprechender Investitionen Verkaufserlöse von CHF 6 600 bis CHF 7 800 (Vorjahr CHF 6 600 bis CHF 12 400) pro m² Wohnfläche eingesetzt. Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche Diskontsatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2015 4,08 % (Vorjahr 4,39 %) in einer Bandbreite von 2,90 % bis 5,60 % (Vorjahr 3,60 % bis 5,60 %).

Bei zwei (Vorjahr fünf) 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 4,4 Mio. (Vorjahr CHF 20,4 Mio.) bei einem Fair Value von CHF 53,9 Mio.

(Vorjahr CHF 250,1 Mio.) dieser Liegenschaften. Im Vergleich zum Vorjahr sind zwei Liegenschaften weniger als Umwandlung in Wohneigentum gerechnet und eine Liegenschaft wurde im Berichtsjahr verkauft. 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.

Sensitivität der Inputfaktoren

Der Fair Value ist umso höher, je tiefer der Diskontsatz und die strukturelle Leerstandsquote und je höher die Marktmietpreise respektive die Verkaufserlöse sind. Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden, wobei die genannten Faktoren durch die Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst werden. 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 von Mobimo (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontsatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren respektive Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch Mobimo beeinflusst werden.

Derzeit kann am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass aufgrund des aktuellen Negativzinsumfelds institutionelle Anleger aufgrund ihres Anlagenotstands Liegenschaften teils zu sehr tiefen Renditen an guten Lagen kaufen. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von der letzten Verkehrswertschätzung positiv abweichen kann.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontsätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung der Diskontsätze um 0,25 % würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2015 um 6,7 % bzw. um CHF 163 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25 % würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2015 um 6,1 % bzw. um CHF 146 Mio. reduzieren.

Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontsatz in Basispunkten

	Veränderung Fair Value in %			Veränderung Fair Value in %	
	per 31. 12. 2015	CHF Mio. per 31. 12. 2015		per 31. 12. 2014	CHF Mio. per 31. 12. 2014
-0.40	11,2 %	270		9,4 %	233
-0.30	8,2 %	198		7,1 %	171
-0.25	6,7 %	163		5,9 %	141
-0.20	5,3 %	129		4,7 %	112
-0.10	2,6 %	63		2,4 %	55
Durchschnittlicher Diskontsatz					
Bewertung 31. 12.	0,0 %	-		0,0 %	-
0.10	-2,5 %	-60		-2,4 %	-53
0.20	-4,9 %	-118		-4,8 %	-103
0.25	-6,1 %	-146		-6,0 %	-128
0.30	-7,2 %	-174		-7,2 %	-152
0.40	-9,4 %	-227		-9,7 %	-198

Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2015 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 116,1 Mio. (Vorjahr CHF 35,6 Mio.) Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften. Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen für den Bau und die Entwicklung der Anlageliegenschaften im Bau Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd); Kriens, Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus); Zürich, Albulastrasse; Hohlstrasse und Zürich, Letzigraben 134 – 136 sowie der Entwicklungsliegenschaft Kriens, Mattenhof I.

6. Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Der Erfolg aus Verkauf ergibt sich wie folgt:

TCHF	2015	2014
Verkaufserlös Anlageobjekte	236 750	69 030
Anlagewert	-170 731	-63 529
Verkaufskosten	-2 268	-582
Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften	63 751	4 919

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Liegenschaften verkauft:

Liegenschaft	Anlagekategorie
Aesch, Pfeffingerring 201	Geschäftsliegenschaft
Bülach, Bahnhofstrasse 39	Geschäftsliegenschaft
Horgen, Seestrasse 43–49	Wohnliegenschaft
Horgen, Seestrasse 63–69	Wohnliegenschaft
Zürich, Turbinenstrasse 22–32	Wohnliegenschaft

PROMOTION & DIENSTLEISTUNG

7. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Verkaufserlöse beim Verkauf von Stockwerkeigentum werden gemäss den Bestimmungen von IFRIC 15 nach Baufertigstellung zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr, das heisst bei Eigentumsübertragung, erfasst.

Die Erlöserfassung im Bereich Investitionen Dritte ist abhängig von den vertraglich vereinbarten Leistungen und Bedingungen, wobei bei reinen Dienstleistungsverträgen die Umsatzerlöse nach Massgabe des Fertigstellungsgrads am Abschlussstichtag erfasst werden.

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

TCHF	2015	2014
Verkaufserlöse der verkauften Promotionen und Dienstleistungen	86 204	157 383
Buchwerte und Aufwand der verkauften Promotionen und Dienstleistungen	-79 081	-133 736
Veränderungen von Wertberichtigungen	-1 580	1 300
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	-80 661	-132 436
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Dienstleistungen	5 543	24 947

Im Berichtsjahr wurden 62 Wohnungen (Vorjahr 68) zu Eigentum übertragen. Zusätzlich sind im Erfolg der Verkauf des Baulands Uetikon am See, Tramstrasse 12 (Vorjahr im Bestand als Umwandlungsobjekt geführt), sowie der Verkauf des Baulands Killwangen, Zürichstrasse für den Geschäftsbereich Investitionen Dritte enthalten. Im Berichts- und Vorjahr sind keine Erlöse aus reinen Dienstleistungsverträgen (POC) enthalten. In den Vorjahreszahlen ist jedoch der Verkauf der Liegenschaft inklusive Bauprojekt Dübendorf, Sonnenthalstrasse 10 des Geschäftsbereichs Investitionen Dritte enthalten.

8. Promotion (Liegenschaften)

Kritische Schätzungen und Annahmen

Für jedes Bauprojekt wird 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, das heisst eine Bildung bzw. Anpassung von Wertberichtigungen für Verlustprojekte, notwendig werden.

Rechnungslegungsgrundsätze

Promotionen sind Umwandlungsobjekte sowie Neubauobjekte, bei denen Mobimo die Realisation von Wohneigentum übernimmt und dieses anschliessend wieder veräussert. Ebenfalls in der Promotion werden Liegenschaften geführt, die Mobimo im Rahmen von Projekten für das Geschäftsfeld Investitionen Dritte erworben hat und für welche die Absicht besteht bzw. vertraglich geregelt ist, dass diese zukünftig an Drittinvestoren verkauft werden, oder sonstige zum Weiterverkauf erworbene Liegenschaften.

Promotionen werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der Endverlust sofort zurückgestellt.

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

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

Die Eigentumsübertragungen und die Restzahlung bzw. Zahlung des Kaufpreises werden zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Im Laufe des Jahres wurden die Projekte Regensdorf, Im Pfand 2 und Meilen, Feldgüetliweg 143/145 fertiggestellt. Insgesamt wurden im Rahmen dieser beiden Projekte 59 Wohnungen zum Verkauf erstellt. 46 dieser 59 Wohnungen waren per 31. Dezember 2015 zu Eigentum übertragen.

Bei den bereits in den Vorjahren fertig erstellten Projekten Zürich, Badenerstrasse 595 konnten 12 Wohnungen, bei Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) drei Wohnungen sowie bei Zürich, Im Brächli 5/7/9 die letzte Wohnung übertragen werden. Ebenfalls wurde im Berichtsjahr das Objekt Uetikon am See, Tramstrasse 12 verkauft. Als Umwandlungsobjekt wurde die Liegenschaft Allaman, Chemin de Grangettes 2 erworben. Für diese teilweise an eine Speditionsfirma vermietete Liegenschaft wird aktuell ein Projekt entwickelt.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 2,6 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) für noch nicht verkaufte Objekte. Der Buchwert dieser zum geschätzten Nettoveräusserungswert bewerteten Einheiten beträgt CHF 8,4 Mio. (Vorjahr CHF 8,4 Mio.).

9. Käuferanzahlungen

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Käuferanzahlungen werden mit dem Nominalbetrag erfasst und bei Eigentumsübergang in den Ertrag aus Verkauf von Promotion und Dienstleistungen umgebucht.

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	2015	2014
Bauland/Entwicklungsprojekte	42 181	25 028
Immobilien im Bau	88 101	95 154
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	96 281	85 061
Total Promotion (Liegenschaften)	226 564	205 243

Aus den Anlageliegenschaften wurde im Berichtsjahr die Entwicklungsliegenschaft Kriens, Mattenhof II zu Bauland/Entwicklungsprojekte in den Promotionen umklassiert, da geplant ist, diese Liegenschaft inklusive Bauprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen (vgl. Ausführungen in den Ereignissen nach Bilanzstichtag in Erläuterung 35). Im Weiteren wurden beurkundete Kaufverträge für die Grundstücke Zürich, Allmendstrasse 92–96 und Langenthal, Kühlhausstrasse 8 für den Geschäftsbereich Investitionen Dritte abgeschlossen. Für beide Grundstücke wird ein Bauprojekt entwickelt.

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von CHF 12,4 Mio. (Vorjahr CHF 10,0 Mio.) stellen im Umfang von CHF 9,8 Mio. (Vorjahr CHF 10,0 Mio.) Reservationszahlungen der Käufer von Stockwerkeigentum und von CHF 2,6 Mio. (Vorjahr CHF 0) Anzahlungen von Drittinvestoren des Geschäftsbereichs Investitionen Dritte vor der Eigentumsübertragung dar.

FINANZIERUNG & RISIKOMANAGEMENT

10. Finanzergebnis

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Der Finanzerfolg des Berichtsjahrs ergibt sich wie folgt:

TCHF	2015	2014
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	77	144
Zinsen aus Darlehen und Schuldbriefen	0	1
Total Zinsertrag	77	145
Dividendenerträge von Finanzanlagen	107	107
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	374	0
Gewinn aus Veräusserung von Finanzanlagen	1	25
Total Finanzertrag	559	277
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-29 904	-29 202
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	-952	-2 257
Sonstige Finanzaufwendungen	-3 347	-259
Total Finanzaufwand	-34 203	-31 718
Total Finanzergebnis	-33 644	-31 440

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Baukreditzinsen von total CHF 3,4 Mio. (Vorjahr CHF 4,1 Mio.) auf Promotionen, Entwicklungs- und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 2,47% (Vorjahr 2,51%).

11. Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Rechnungslegungsgrundsätze

Finanzverbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

TCHF	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	10 313	3 675
Hypotheken, die innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	14 090	18 771
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	24 403	22 446
Hypotheken	829 801	758 279
Anleihen	512 453	511 954
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 342 254	1 270 232
Total Finanzverbindlichkeiten	1 366 657	1 292 678
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	29 000	22 115
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	9 997	10 270
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	38 998	32 385

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	1,5 %-Anleihe (2013 – 2018)	1,625 %-Anleihe (2014 – 2021)	1,875 %-Anleihe (2014 – 2024)	Total
Emissionserlös	164 158	197 967	149 452	511 577
Amortisation Emissionskosten kumuliert	191	171	15	377
Bestand am 1. Januar 2015	164 349	198 138	149 467	511 954
Amortisation Emissionskosten	166	281	52	499
Bilanzwert am 31. Dezember 2015	164 515	198 419	149 519	512 453

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., erstmalig am 29. 10. 2014	1,625 % p.a., zahlbar jährlich am 19. 05., erstmalig am 19. 05. 2015	1,875 % p.a., zahlbar jährlich am 16. 09., erstmalig am 16. 09. 2015
Effektivzinssatz	1,6070 %	1,7921 %	1,9264 %
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	22492349	24298406	25237980

Mobimo hat im Betrag von CHF 195,2 Mio. (Vorjahr CHF 195,5 Mio.) separate Zinsabsicherungen (Zinssatz-Swaps) abgeschlossen. Mit diesen Zinsabsicherungen werden Kredite in Form von festen Vorschüssen (Laufzeiten von drei bis sechs Monaten) gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Davon werden CHF 128,9 Mio. (Vorjahr CHF 129,2 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Der Fair Value dieser Instrumente mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 29,0 Mio. (Vorjahr CHF 22,1 Mio.). Deren Wertveränderung wird in einen effektiven und einen ineffektiven Teil aufgeteilt. Der effektive Teil der Verkehrswertanpassungen von CHF 6,0 Mio. (Vorjahr CHF 24,3 Mio.) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Der ineffektive Teil von CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 0,7 Mio.) wurde in der Erfolgsrechnung erfasst. Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 66,3 Mio. (Vorjahr CHF 66,3 Mio.), die nicht als Cash Flow Hedges eingestuft

werden. Der Fair Value von nicht zum Hedge Accounting gehaltenen Zinssatz-Swaps mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 10,0 Mio. (Vorjahr CHF 10,3 Mio.). Die Verkehrswertanpassungen von CHF –0,3 Mio. (netto) wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug somit per 31. Dezember 2015 CHF 39,0 Mio. (Vorjahr CHF 32,4 Mio.).

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung & Risikomanagement

Die Finanzverbindlichkeiten wiesen per Bilanzstichtag unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung (das heisst, anstelle der Fälligkeit der festen Vorschüsse wurden die Fälligkeiten der designierten Swaps berücksichtigt) folgende Fälligkeiten auf:

TCHF	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Fällig innerhalb des 1. Jahres	24 403	22 446
Fällig innerhalb des 2. Jahres	75 064	15 383
Fällig innerhalb des 3. Jahres	191 600	73 624
Fällig innerhalb des 4. Jahres	65 317	201 056
Fällig innerhalb des 5. Jahres	115 278	74 377
Fällig innerhalb des 6. Jahres	261 869	134 713
Fällig innerhalb des 7. Jahres	150 799	260 323
Fällig innerhalb des 8. Jahres	37 117	54 172
Fällig innerhalb des 9. Jahres	151 021	13 665
Fällig innerhalb des 10. Jahres	1 502	151 232
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	292 687	291 688
Total Finanzverbindlichkeiten	1 366 657	1 292 678

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

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

TCHF	31. 12. 2015	31. 12. 2014
bis zu 1 Jahr	24 403	22 446
bis 2 Jahre	75 064	15 383
bis 3 Jahre	191 600	73 624
bis 4 Jahre	65 317	201 056
bis 5 Jahre	115 278	74 377
mehr als 5 Jahre	894 995	905 792
Total Finanzverbindlichkeiten	1 366 657	1 292 678

Die Zinssätze der Hypotheken wurden in der Vergangenheit teilweise durch Refinanzierungsvereinbarungen 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 59 (Vorjahr TCHF 57). Per 31. Dezember 2015 und 2014 bestanden keine neuen solchen Refinanzierungsvereinbarungen, die für Cash Flow Hedges verwendet wurden, bzw. die abgesicherten Finanzverbindlichkeiten liefen bereits.

Per 31. Dezember 2015 sind unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps alle Finanzverbindlichkeiten fest (Vorjahr ebenfalls) und keine variabel verzinslich. Als variabel gelten neben variablen

Hypotheken und Rollover-Hypotheken Kredite mit einer Gesamtlaufzeit von 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:

%	2015	2014
Finanzverbindlichkeiten ohne Baukredite:		
• fix verzinsliche	2,46	2,60
• variabel verzinsliche	–	0,54
Baukredite:		
• variabel verzinsliche	–	0,77
Total durchschnittlicher Zinssatz	2,46	2,51

12. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven lautet:

TCHF	2015	2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	170	148
Anlagelienschaften und Anlage- liegenschaften im Bau	2 076 910	1 815 273
Selbstgenutzte Liegenschaften	15 269	16 066
Buchwert der verpfändeten Aktiven	2 092 350	1 831 488

Es handelt sich hierbei um den Buchwert jener Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen und freier Limiten der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit CHF 854,2 Mio. (Vorjahr CHF 780,7 Mio.) Hypotheken belastet (vgl. Erläuterung 11).

13. Flüssige Mittel

Rechnungslegungsgrundsätze

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände, Sichtguthaben bei Banken sowie Terminanlagen und kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer Laufzeit ab Erwerbszeitpunkt bis zu 90 Tagen. Sie werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die flüssigen Mittel enthalten Bargeldbestände und Kontokorrentguthaben von CHF 172,9 Mio. (Vorjahr CHF 177,4 Mio.) und Geldmarktkontoguthaben von CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 50 Mio.) bei Schweizer Finanzinstituten. Die maximale Kündigungsfrist der Geldmarktkontoguthaben beträgt 35 Tage. Die durchschnittliche Verzinsung der flüssigen Mittel betrug 0,00 % (Vorjahr 0,01 %).

14. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze

Aktienkapital

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

Eigene Aktien

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

Aktienbestand

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien		Ausstehende Aktien
	Aktien	Eigene Aktien	
Bestand 1. Januar 2014	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 2014/1. Januar 2015	6 216 606	-1 623	6 214 983
Ausgabe Aktien aus bedingtem Kapital für ausgeübte Optionen	1 564		1 564
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		1 576	1 576
Rückkauf eigener Aktien		-1 200	-1 200
Bestand 31. Dezember 2015	6 218 170	-1 247	6 216 923

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung & Risikomanagement

Kapitalstruktur

Kapital per 31. Dezember 2015	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	180 327	6 218 170	29,00
Genehmigtes Kapital (bis 26. März 2017)	max. 33 093	1 141 150	29,00
Bedingtes Kapital	max. 34 035	1 173 634	29,00

Kapital per 31. Dezember 2015	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	180 282	6 216 606	29,00
Genehmigtes Kapital (bis 9. April 2015)	max. 33 093	1 141 150	29,00
Bedingtes Kapital	max. 34 142	1 175 198	29,00

Im Berichtsjahr wurden 1 564 (Vorjahr 2 128) Optionsrechte ausgeübt, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,05 Mio. (Vorjahr CHF 0,06 Mio.) führte.

Zudem besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 34,0 Mio. für die Ausgabe von höchstens 1 173 634 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29,00, wovon

- bis zu einem Betrag von CHF 0,001 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 März 2017) durch Ausgabe von höchstens 1 141 150 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29,00 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, als 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.

Dividende

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 26. März 2015 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2014 von CHF 9,50 pro Aktie beschlossen und am 7. April 2015 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29,00.

Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 29. März 2016 eine Ausschüttung von CHF 62,2 Mio. in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagen von CHF 10,00 pro Aktie.

Die Dividendenrendite (Kapitaleinlage- bzw. Nennwertrückzahlung) beträgt, unter Berücksichtigung der geplanten Ausschüttung für das Geschäftsjahr, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre rund 4,6% (Vorjahr 4,6%).

15. Finanzielles Risikomanagement

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

Das Risikomanagement wird durch das interne Controlling gewährleistet. Dieses handelt im Einklang mit den Grundsätzen des Risikomanagementkonzepts von Mobimo, die durch das Audit und Risk Committee überwacht werden.

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

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

Ausfallrisiko (Kreditrisiko)

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

TCHF	Buchwerte 2015	Buchwerte 2014
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	222 897	227 380
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 839	3 832
Sonstige Forderungen ¹	1 068	2 944
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	3 116	3 280
Total	230 919	237 437

¹ Ohne Steuerforderungen, Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.

² Ohne vorausbezahlte Kosten.

Liquiditätsrisiko

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung & Risikomanagement

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

TCHF	Buchwert 2015	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	6 724	6 724		6 724			
Sonstige Verbindlichkeiten ²	4 887	4 887		4 887			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	17 772	17 772		17 772			
Finanzverbindlichkeiten	1 366 657	1 616 612	178	13 211	43 056	552 985	1 007 182
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	38 998	39 811	181	1 283	4 527	19 671	14 148
Total	1 435 038	1 685 805	359	43 877	47 583	572 656	1 021 330

TCHF	Buchwert 2014	Vertragliche Cashflows	1 Monat oder weniger	1–3 Monate	3–12 Monate	1–5 Jahre	Mehr als 5 Jahre
Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	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	3 444	19 314	9 098
Total	1 353 518	1 630 313	356	34 164	51 721	492 613	1 051 458

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

² Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

Marktrisiken

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

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

Währungsrisiko

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen Anleihenobligationen, Kredite zur Finanzierung von Anlageliegenschaften und 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 Anlage-
liegenschaften (Vorjahr ebenfalls keine).

Mobimo hat sich aufgrund ihrer Marktbeurteilung zum Ziel ge-
setzt, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlich-
keiten langfristig zu halten, und zwar durch Neuaufnahme von Hypo-
theken mit langer Laufzeit bzw. langfristiger Anleihen oder mittels
derivativer Finanzinstrumente.

Weitere Informationen zum Zinssatzprofil der Finanzverbindlich-
keiten und den Anleiheobligationen sowie zu den Forward Rate
Agreements und den Zinssatz-Swaps sind aus der Erläuterung zu
den Finanzverbindlichkeiten ersichtlich (vgl. Erläuterung 11).

Fair-Value-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

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

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

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das Kon-
zernergebnis durch die Fair-Value-Änderung der nicht als Hedge
Accounting eingestuft Swaps um CHF 3,0 Mio. (Vorjahr
CHF 3,6 Mio.) erhöht. Für die als Hedge Accounting eingestuft
Swaps hätte sich durch die Fair-Value-Änderung das sonstige
Ergebnis (Eigenkapital) bzw. im Umfang der Ineffektivität die Er-
folgsrechnung um CHF 23,0 Mio. (Vorjahr CHF 22,6 Mio.) erhöht.
Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das Konzern-
ergebnis sowie das sonstige Ergebnis in ähnlichem Umfang verrin-
gert. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfak-
toren unverändert bleiben.

Cashflow-Sensitivitätsanalyse für variabel verzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo ist bei den variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten
dem zinsbedingten Cashflow-Risiko ausgesetzt. In der Regel wer-
den diese Finanzverbindlichkeiten zum Dreimonats-Libor inklusive
Marge verzinst. Die per Stichtag offenen variabel verzinslichen
Finanzverbindlichkeiten waren alle durch Zinssatz-Swaps abgesi-
chert. Eine Veränderung des Zinssatzes resultiert somit in einer
Veränderung der Fair Values der Zinssatz-Swaps (vgl. Erläuterung
11). Weil per Bilanzstichtag keine nicht abgesicherten, variabel ver-
zinslichen Finanzverbindlichkeiten offen waren, hätte eine Erhö-
hung des Zinssatzes um 100 Basispunkte das Konzernergebnis auf-
grund der Finanzverbindlichkeiten nicht bzw. aufgrund der flüssi-
gen Mittel lediglich unwesentlich beeinflusst. Diese Analyse geht
davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Fair Values

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

Zinssatz-Swaps sowie Forward Rate Agreements werden per Stich-
tag 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 Dis-
kontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapital-
marktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-
Spread von 0,80 % (Vorjahr 0,55 %). Die per 31. Dezember 2015
verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 0,10 % und 1,70 %
(per 2014 zwischen 0,41 % und 1,73 %). Der Fair Value der Anleihen
entspricht dem Schlusskurs der Börse per Bilanzstichtag.

	Buchwert 31. 12. 2015	Fair Value 31. 12. 2015	Buchwert 31. 12. 2014	Fair Value 31. 12. 2014
Hypotheken (Stufe 2)	854 204	932 321	780 724	862 720
Anleihen (Stufe 1)	512 453	540 313	511 954	531 235
Total	1 366 657	1 472 633	1 292 678	1 393 955

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value
bewerteten Finanzinstrumente per 31. Dezember 2015 nach Be-
wertungsmethode. Für eine Erklärung der einzelnen Stufen vgl.
Erläuterung 5 «Anlageliegenschaften».

31. Dezember 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	38 998	0

31. Dezember 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	32 385	0

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung & Risikomanagement

Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

TCHF	Buchwert 2015	Buchwert 2014
Darlehen und Forderungen		
Flüssige Mittel	222 897	227 380
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 839	3 832
Sonstige Forderungen ¹	1 068	2 944
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	3 116	3 280
Total Darlehen und Forderungen	230 919	237 437
Zur Veräusserung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen	1 849	1 850
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	6 724	12 366
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	4 887	1 147
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	17 772	14 943
Finanzverbindlichkeiten	1 366 657	1 292 678
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	1 396 040	1 321 133
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	9 997	10 270
Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	29 000	22 115

¹ Ohne Steuerforderungen und Forderungen gegenüber Sozialversicherungen und Anzahlungen.

² Ohne vorausbezahlte Kosten.

³ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

⁴ Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

⁵ Ohne Ertragssteuerabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

In der Kategorie Darlehen und Forderungen wurden im Berichtsjahr Wertminderungen von CHF 2,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.) erfasst.

Kapitalmanagement

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

Die beiden Kennzahlen sind per Bilanzstichtag wie folgt:

TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	1 264 691	1 222 520
Bilanzsumme	2 952 878	2 767 751
Eigenkapitalquote	42,8 %	44,2 %
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	24 403	22 446
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 342 254	1 270 232
Flüssige Mittel	-222 897	-227 380
Nettofinanzschulden	1 143 760	1 065 297
Eigenkapital	1 264 691	1 222 520
Net Gearing	90,4 %	87,1 %

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

PERSONAL

16. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2015	2014
Gehälter	-14 667	-13 847
Erfolgsbeteiligungen (Geschäftsleitung/Mitarbeiter)	-3 529	-745
Sozialversicherungen	-1 496	-1 154
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	-206	-198
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	-565	-1 039
Entschädigung Verwaltungsrat	-1 166	-1 185
Externe Weiterbildungskosten	-232	-270
Sonstiger Personalaufwand	-1 557	-1 918
Total Personalaufwand	-23 418	-20 356
Personalbestand per 31. Dezember (Vollzeitstellen)	107,8	102,9
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	107,4	101,6

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

TCHF	2015	2014
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	6 312	4 104
Davon entfallen auf		
• Gehälter	4 228	3 094
• Sozialleistungen	1 424	540
• aktienbasierte Vergütungen	660	471

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

17. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Alle Mitarbeitenden von Mobimo arbeiten in der Schweiz. Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz werden durch das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) geregelt. Mobimo hat sich daher für die obligatorische (gesetzliches Minimum) und überobligatorische Personalvorsorge gemäss BVG Sammelstiftungen angeschlossen, die als unabhängige rechtliche Einheiten organisiert sind. Planteilnehmer sind gegen die wirtschaftlichen Auswirkungen von Alter, Invalidität und Tod versichert. 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).

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Personal

Das BVG regelt, wie Arbeitnehmer und Arbeitgeber allfällige Sanierungsmassnahmen gemeinsam tragen. Weil Mobimo somit zu Sanierungsleistungen verpflichtet werden kann, qualifizieren 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.

Die Vorsorgeverpflichtungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

TCHF	2015	2014
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen Anfang Periode	28 970	23 425
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	1 394	1 017
Zinsaufwendungen	359	568
Arbeitnehmerbeiträge	802	761
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-621	-1 309
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste		
• Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen	1 201	4 474
• Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen	-680	33
Nachzuverrechnender Dienstzeit- aufwand	-887	0
Barwert der Vorsorge- verpflichtungen per Ende Periode	30 537	28 970

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Erhöhung um CHF 1,2 Mio.) im Geschäftsjahr 2015 erklärt sich hauptsächlich durch die Senkung des Diskontsatzes von 1,3 % auf 0,9 %. Die Zunahme von CHF 4,5 Mio. im Vorjahr erklärt sich hauptsächlich durch die damalige Senkung des Diskontsatzes von 2,5 % auf 1,3 %.

Die Planvermögen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

TCHF	2015	2014
Verfügbare Planvermögen zu Markt- werten Anfang Periode	23 504	21 748
Zinsertrag	301	546
Arbeitgeberbeiträge	905	862
Arbeitnehmerbeiträge	802	761
Ein-/ausbezahlte Leistungen	-621	-1 309
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	-194	896
Verfügbare Planvermögen zu Markt- werten per Ende Periode	24 697	23 504

Die in der Bilanz für die leistungsorientierten Personalvorsorgepläne erfassten Beträge setzen sich wie folgt zusammen:

TCHF	2015	2014
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	30 537	28 970
Marktwerte der Planvermögen	-24 697	-23 504
Nettoverbindlichkeit	5 840	5 466

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

TCHF	2015	2014
Laufender Dienstzeitaufwand	-1 394	-1 017
Zinsaufwand	-359	-568
Zinsertrag auf Planvermögen	301	546
Erfassung nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	887	0
Nettovorsorgeaufwand	-565	-1 039

Der positive Betrag im nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand des Berichtsjahrs ergibt sich aus einer durch den Stiftungsrat beschlossenen Senkung des Umwandlungssatzes.

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2016 betragen CHF 0,9 Mio.

Folgende Beträge wurden im sonstigen Ergebnis des Gesamtergebniss erfasst:

TCHF	2015	2014
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)		
• Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen	-1 201	-4 474
• Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen	680	-33
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsen)	-194	896
Total im sonstigen Ergebnis (OCI) erfasste Neubewertungen	-714	-3 612

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

TCHF	2015	2014
Per 1. Januar	5 466	1 677
Nettovorsorgeaufwand des Unternehmens	565	1 039
Arbeitgeberbeiträge	-905	-862
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertungen	714	3 612
Per 31. Dezember	5 840	5 466

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

	2015	2014
Annahmen für in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand:		
Diskontsatz	1,3 %	2,5 %
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	23.3	23.2
• Frau	25.7	25.7
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
• Mann	21.6	21.5
• Frau	24.1	24.0
Annahmen für in der Bilanz ausgewiesene Pensionsverpflichtungen:		
Diskontsatz	0,9 %	1,3 %
Erwartete künftige Salärsteigerungen	1,3 %	1,3 %
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0,1 %	0,1 %

Die Planaktiven können wie folgt in Kategorien aufgeteilt werden:

Anlagekategorien	Plan-aktiven 2015 in %	Markt-werte 2015 in TCHF	Plan-aktiven 2014 in %	Markt-werte 2014 in TCHF
Aktien (kотиert)	30 %	7 313	31 %	7 178
Obligationen und Anleihen (kottiert)	44 %	10 766	44 %	10 419
Immobilien	16 %	3 855	16 %	3 660
Alternative Anlagen	5 %	1 313	5 %	1 222
Andere	6 %	1 451	4 %	1 025
Total	100 %	24 697	100 %	23 504

Im Planvermögen per 31. Dezember 2015 sind weder Aktien der eigenen Firmen noch von der Firma genutzte Immobilien vorhanden.

Eine Änderung der Annahmen um +/- 25 Basispunkte hätte den folgenden prozentualen Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen:

	2015		
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen bei folgenden Änderungen:	Diskont- satz	Salärstei- gerungen	Rentener- höhungen
Anstieg um 25 Basispunkte	-3,1 %	0,2 %	1,0 %
Senkung um 25 Basispunkte	3,4 %	-0,2 %	-1,0 %

	2014		
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgeverpflichtungen bei folgenden Änderungen:	Diskont- satz	Salärstei- gerungen	Rentener- höhungen
Anstieg um 25 Basispunkte	-3,7 %	0,3 %	1,0 %
Senkung um 25 Basispunkte	4,1 %	-0,3 %	-1,0 %

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Cash Flows erwartet:

TCHF	2015	2014
bis zu einem Jahr	413	441
bis 5 Jahre	2 504	2 601
mehr als 5 Jahre	27 620	25 928
Total	30 537	28 970

Die Duration der Vorsorgeverpflichtungen per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 18,6 Jahre (Vorjahr 19,2 Jahre).

18. Aktienbasierte Vergütungen

Rechnungslegungsgrundsätze

Aktienbasierte Vergütungen sind Transaktionen, bei denen die Mobimo-Gruppe Güter oder Dienstleistungen gegen die Abgabe von Eigenkapitalinstrumenten wie Aktien oder Optionen erhält. Derzeit bestehen Entschädigungsregelungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung, bei denen die Entschädigung teilweise in Form von Aktien erfolgt. Beide Programme sind als aktienbasierte Vergütungen einzustufen. Die Kosten für aktienbasierte Vergütungen werden 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.

Verwaltungsrat

Basierend auf der seit dem Geschäftsjahr 2009 gültigen Regelung besteht für den Verwaltungsrat eine fixe Entschädigung, die modular 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 2015 Vergütungen in der Höhe von CHF 1,0 Mio. in bar (Vorjahr CHF 0,7 Mio.) und CHF 0,2 Mio. in Form von Aktien (1 170 Stück) (Vorjahr 0,5 Mio., 2 347 Stück) ausgerichtet.

Geschäftsleitung

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

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

Gemäss dem bis 2014 gültigen Reglement wurden 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 mussten in Form von Aktien bezogen werden. Die Hurdle (High-Water-Mark) legte fest, dass eine Gewinnbeteiligung bei Unterschreitung der 5%-Hurdle erst wieder möglich war, wenn die Differenz aufgeholt wurde. Die jährliche Gewinnbeteiligung für das einzelne Geschäftsleitungsmitglied war auf maximal 150% seiner fixen Bruttojahreslohnsumme beschränkt. Auf sämtlichen im Rahmen der Gewinnbeteiligungen ausgegebenen Aktien lastete ebenfalls eine Sperrfrist von in der Regel fünf Jahren.

Für das Geschäftsjahr 2015 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 4 996 Aktien (Vorjahr 449) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 1,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,09 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2015 von CHF 222.70 (Vorjahr CHF 199.20) pro Aktie. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Aktienbezugsquote von 50% (Vorjahr 50%) zur Anwendung gelangt.

Ausgelaufenes Optionsprogramm

Im Berichtsjahr wurden die letzten 1 564 ausstehenden Optionen ausgeübt.

Für die Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden war bis zum 31. Dezember 2009 (für den Verwaltungsrat bis 31. Dezember 2008) ein Reglement über die Gewinnbeteiligung in Kraft, bei dem Optionen (mit Verwässerungsschutz) zum Bezug von Aktien zugeteilt wurden. Die Anzahl Optionen wurde seit dem 1. Januar 2006 aufgrund des Verkehrswerts der Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells festgelegt. Dieses Optionsprogramm lief seit dem 1. Juli 2000. 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 entsprach jeweils dem Nennwert zum Ausübungszeitpunkt. Im Geschäftsjahr 2015 wurde keine Nennwertreduktion durchgeführt; damit blieb der Ausübungspreis unverändert bei CHF 29.00.

Auf sämtlichen ausgegebenen Optionen lasteten individuelle Sperrfristen von mindestens drei Jahren ab Ausgabetermin. 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.

Die ausgegebenen Optionen zeigen sich wie folgt:

	Gewährungs- zeitpunkt	2015	2014
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		-117 516	-115 952
Verfallene Optionen		0	0
Nicht zugeteilte Optionen		-38	-38
Total ausstehende Optionen 31. Dezember		0	1 564
Ausübbarer Optionen		0	0

ERTRAGSSTEUERN

19. Ertragssteuern

Kritische Schätzungen und Annahmen

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 162,8 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlagelienschaften und Anlagelienschaften im Bau.

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegt in verschiedenen Kantonen einer speziellen Grundstückgewinnsteuer. Die Höhe der massgebenden Steuersätze hängt dabei von der Haltedauer der Liegenschaft ab und kann erheblich variieren.

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

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 1. Januar 2016 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit um CHF 9,6 Mio. erhöhen.

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

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2015	2014
Total Aufwand für laufende Steuern	-26 239	-9 808
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	-9 674	1 510
Aktivierung von latenten Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen	1 500	2 923
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	317	620
Total Ertrag/Aufwand für latente Steuern	-7 856	5 053
Total Aufwand für Ertragsteuern	-34 095	-4 755

Im Aufwand für laufende Steuern sind Aufwendungen in der Höhe von CHF 0,6 Mio. (Vorjahr Aufwandminderungen von CHF 0,3 Mio.) für Gewinnsteuern aus den Vorperioden enthalten.

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

Die offenen Fragen bezüglich der 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 in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 bereits länger pendente Steuerfälle im Bereich der Grundstücksgewinnsteuer abgeschlossen werden.

Im Aufwand für laufende Steuern sowie im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) enthalten sind laufende Steueraufwendungen von CHF 1,3 Mio. (Vorjahr CHF 5,4 Mio.) aus der Berücksichtigung der Verluste der als Cash Flow Hedging eingestuftten Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps).

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	Einheit	2015	2014
Konzernergebnis vor Steuern	TCHF	139 076	67 996
Anwendbarer Steuersatz	%	25	25
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	TCHF	-34 769	-16 999
Steuerlich nicht wirksame Aufwände	TCHF	-32	-265
Auflösung / Bildung laufender Steuern für Vorjahre	TCHF	1 843	4 620
Aktivierung von latenten Steuerguthaben	TCHF	1 500	2 923
Aufwände / Erträge, die zu einem tieferen / höheren Steuersatz wirksam sind	TCHF	-2 359	4 879
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	TCHF	-317	36
Übrige Effekte	TCHF	40	50
Total Steuern	TCHF	-34 095	-4 755

Beim anwendbaren Steuersatz des Berichtsjahrs 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.

Latente Steuern

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

TCHF	2015 Aktiven	2015 Passiven	2014 Aktiven	2014 Passiven
Anlageliegen- schaften		166 483		125 335
Personalvor- sorgeverbind- lichkeiten	1 139		1 066	
Sonstige Positionen	2 184	2 181	1 907	1 351
Latente Steuern auf temporären Differenzen	3 322	168 664	2 973	126 686
Steuerlicher Nutzen auf verrechenbaren Verlustvorträgen	4 678		3 419	
Total latente Steuern	8 000	168 664	6 391	126 686
Verrechnung von latenten Steuer Guthaben und -verbind- lichkeiten	-5 875	-5 875	-3 717	-3 717
Latente Steuer- guthaben/- ver- bindlichkeiten	2 126	162 789	2 674	122 969

Die übrigen Guthaben im Berichtsjahr von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.) beziehen sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den direkten Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern von CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 2,2 Mio.). Ansonsten bestehen im Berichtsjahr 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 Nettozunahme der latenten Steuerpositionen von CHF 40,4 Mio. (von CHF 120,3 Mio. auf CHF 160,7 Mio.) stammten CHF 31,5 Mio. aus der Akquisition der Dual Real Estate Investment SA und CHF 1,2 Mio. aus der Akquisition der ProviHold SA. Zusätzlich wurden CHF 7,9 Mio. erfolgswirksam und CHF -0,2 Mio. zu einem kleinen Teil auf Finanzinstrumenten bzw. zum grössten Teil auf Personalvorsorgeverbindlichkeiten direkt im sonstigen Ergebnis erfasst (Vorjahr Nettoabnahme von CHF 5,8 Mio., von CHF 126,1 Mio. auf CHF 120,3 Mio., davon CHF 5,1 Mio. erfolgswirksam und CHF 0,7 Mio. direkt im sonstigen Ergebnis).

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

Gemäss neuester 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 den steuerlichen Nutzen erfolgswirksam um CHF 1,5 Mio. auf CHF 4,4 Mio. erhöht (Vorjahr erfolgswirksame Ersterfassung eines steuerlichen Nutzens von CHF 2,9 Mio.), da Mobimo damit rechnet, diese Verluste mit Gewinnen aus zukünftigen Perioden der Gewinnsteuern des Kantons Zürich verrechnen zu können.

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

20. Betriebsaufwand

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

Ebenfalls im Betriebsaufwand sind Kapitalsteuern von CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.) und Projektierungskosten von CHF 1,1 Mio. (Vorjahr CHF 1,4 Mio.) enthalten. Bei den Projektierungskosten handelt es sich um Aufwendungen für Projektentwicklungen und Machbarkeitsstudien für Projekte, bei denen aufgrund von externen Einflüssen, die Mobimo nicht beeinflussen kann, eine Unsicherheit besteht, ob diese Projekte überhaupt realisiert werden können. Daher werden diese Kosten dem Aufwand belastet, bis Sicherheit bezüglich der Realisierung besteht. Ab dann erfolgt die Aktivierung der Kosten.

21. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2015	2014
Beratungsaufwand	-1 989	-1 703
Beratungsaufwand von nahestehenden Personen	-120	-141
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-287	-396
Total Verwaltungsaufwand	-2 395	-2 241

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

22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	2015	2014
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	57	78
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	4 685	4 499
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	256	138
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	-1 159	-883
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 839	3 832

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

TCHF	2015	2014
Forderungen nicht fällig	3 609	3 362
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	98	34
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	108	434
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	24	3
Total	3 839	3 832

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

TCHF	2015	2014
Einzelwertberechtigungen		
Bestand per 1. Januar	883	1 079
Veränderung Wertberechtigungen	277	-196
Bestand per 31. Dezember	1 159	883

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

23. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	2015	2014
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	47	1 209
Forderungen WIR	323	320
Anzahlungen Landkäufe	224	101
Steuerliche Sicherstellungen (Grundstückgewinnsteuer)	22 989	18 862
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	808	2 625
Total sonstige Forderungen	24 391	23 117

24. Sachanlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer beträgt für:

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

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

TCHF	Selbst- genutzte Liegen- schaften	Übrige Sachanlagen Bestand	im Bau	2015 Total	TCHF	Selbstgenutzte Liegenschaften	Übrige Sachanlagen	2014 Total
Anschaffungswerte					Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	21 534	4 560	0	26 094	Bestand am 1. Januar	21 367	3 366	24 733
Zugänge	115	554	496	1 165	Zugänge	167	1 497	1 665
Transfer von					Abgänge	0	-304	-304
Geschäftsliegenschaften	0	0	467	467	Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember			
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	21 649	5 113	964	27 726		21 534	4 560	26 094
Abschreibungen					Abschreibungen			
Bestand am 1. Januar	-5 468	-2 273	0	-7 741	Bestand am 1. Januar	-4 570	-1 945	-6 515
Zugänge	-912	-687	0	-1 599	Zugänge	-898	-616	-1 514
Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember	-6 380	-2 960	0	-9 340	Abgänge	0	288	288
Nettobuchwert					Kumulierte Abschreibungen am 31. Dezember			
am 31. Dezember	15 269	2 153	964	18 386		-5 468	-2 273	-7 741
Total übrige Sachanla- gen am 31. Dezember		3 117			Nettobuchwert am 31. Dezember	16 066	2 287	18 353

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

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

25. Immaterielle Anlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

TCHF	Kaufrechte/ Bauprojekte	Software	2015 Total
Anschaffungswerte			
Bestand am 1. Januar	3 706	2 923	6 629
Zugänge	373	1 473	1 846
Bestand am 31. Dezember	4 079	4 395	8 475
Amortisation			
Bestand am 1. Januar	0	-1 041	-1 041
Zugänge	0	-541	-541
Kumulierte Amortisationen am 31. Dezember	0	-1 582	-1 582
Nettobuchwert am 31. Dezember	4 079	2 813	6 892

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

TCHF	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

26. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Rechnungslegungsgrundsätze

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

TCHF	2015	2014
FM Service & Dienstleistungs AG (Beteiligungsquote 50 %)	161	106
Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40 %)	7 850	7 285
Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50 %)	17 628	17 035
Total	25 639	24 426

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 2014 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.

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

	Einheit	2015	2014
Kurzfristige Aktiven	TCHF	944	604
Langfristige Aktiven	TCHF	29	23
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	651	416
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:			
Flüssige Mittel	TCHF	709	242
Umsatz	TCHF	2 865	1 775
Abschreibungen	TCHF	-5	-0
Steueraufwand	TCHF	-28	-26
Gewinn	TCHF	111	111
Eigenkapital	TCHF	322	211
Beteiligungsquote	%	50	50
Wert der Beteiligung	TCHF	161	106

Parking du Centre SA

Parking du Centre SA ist eine 50 %-Beteiligung von Mobimo. Parking du Centre SA ist als Joint Venture unter gemeinschaftlicher Führung mit der Indigo Infra S.A. (vormals 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 von Mobimo angepasst sind.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Übrige Erläuterungen

	Einheit	2015	2014
Kurzfristige Aktiven	TCHF	2 832	3 426
Langfristige Aktiven	TCHF	53 575	54 550
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	4 625	4 460
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	16 525	19 446
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:			
Flüssige Mittel	TCHF	2 431	3 339
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	11 080	13 580
Umsatz	TCHF	6 925	6 417
Abschreibungen	TCHF	–975	–975
Finanzaufwand	TCHF	–473	–484
Steueraufwand	TCHF	–373	–679
Gewinn	TCHF	2 387	1 811
Eigenkapital	TCHF	35 257	34 070
Beteiligungsquote	%	50	50
Wert der Beteiligung	TCHF	17 628	17 035
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	600	400

Beteiligung an assoziierten Gesellschaften

Flonplex SA

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

	Einheit	2015	2014
Kurzfristige Aktiven	TCHF	2 575	2 743
Langfristige Aktiven	TCHF	23 875	24 066
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	2 545	6 352
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	4 281	2 243
Umsatz	TCHF	12 077	11 348
Gewinn	TCHF	2 611	2 176
Eigenkapital	TCHF	19 624	18 213
Beteiligungsquote	%	40	40
Wert der Beteiligung	TCHF	7 850	7 285
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	480	200

27. Finanzanlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Finanzanlagen umfassen langfristige Darlehen an Dritte sowie nicht konsolidierte Beteiligungen. Als nicht konsolidierte Beteiligungen gelten solche, bei denen Mobimo einen Anteil unter 20% der Stimmrechte hält. Die Bilanzierung der 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.

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

TCHF	2015	2014
Nicht konsolidierte Beteiligungen (zur Veräusserung verfügbar)	1 849	1 850
Total	1 849	1 850

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

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt verändert:

TCHF	2015	2014
Anschaffungswerte		
Bestand am 1. Januar	1 850	1 910
Abgänge	–1	–61
Kumulierte Anschaffungswerte am 31. Dezember	1 849	1 850
Nettobuchwert am 31. Dezember	1 849	1 850

28. Sonstige Verbindlichkeiten

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

29. Passive Rechnungsabgrenzung

TCHF	2015	2014
Abgrenzungen Baufortschritt	3 917	6 945
Abgrenzungen aus Liegenschaftens- abrechnungen	3 308	3 790
Abgrenzungen Zinsen	3 649	3 643
Abgrenzungen aus Liegenschaftens- abrechnungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0	29
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	1 112	89
Sonstige Posten	9 377	4 820
Total passive Rechnungs- abgrenzungen	21 363	19 318

WEITERE FINANZIELLE INFORMATIONEN

30. Nahestehende Personen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Zu den von Verwaltungsräten kontrollierten Gesellschaften gehört das Beratungsunternehmen weber schaub & partner ag, dessen Mitinhaber Peter Schaub ist. In der Erfolgsrechnung sind unter Aufwand aus Steuerberatung zugunsten weber schaub & partner ag TCHF 117 (Vorjahr TCHF 128) enthalten. Bei den fakturierten Aufwendungen handelt es sich um Steuerberatungsleistungen, die durch Mitarbeitende des Unternehmens erbracht worden sind. Durch Peter Schaub direkt erbrachte Beratungsleistungen sind durch das Verwaltungsrats honorar abgegolten.

Bis zum Ausscheiden von Paul Rambert aus dem Verwaltungsrat anlässlich der Generalversammlung 2015 war auch die sich in seinem Besitz befindliche Immopoly Sàrl als nahestehend einzustufen. Ebenfalls für die Periode bis zur Generalversammlung 2015 als nahestehend galt das Unternehmen Oloom Sàrl mit dem Sohn von Paul Rambert als geschäftsführendem Gesellschafter. Dieses erbringt Dienstleistungen im Bereich Design und Innenarchitektur.

In der Periode bis zur GV 2015 (Vorjahr ganzes Jahr) wurden durch die Immopoly Sàrl TCHF 3 (Vorjahr TCHF 13) für Beratungsdienstleistungen und TCHF 48 (Vorjahr TCHF 96) als Bauberatungshonorare für die Liegenschaft Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12 (Petit Mont-Riond) fakturiert, die als Baukosten aktiviert wurden.

Durch die Oloom Sàrl wurden TCHF 11 (Vorjahr TCHF 75) für Design-Beratungsdienstleistungen fakturiert.

In der Erfolgsrechnung von Mobimo sind folgende Positionen mit Joint Ventures (vgl. Erläuterung 26) enthalten:

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 529 (Vorjahr TCHF 460), sonstige Erlöse von TCHF 388 (Vorjahr TCHF 258) für erbrachte Dienstleistungen, direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften von TCHF –131 (Vorjahr TCHF –111) und Betriebsaufwand

(Mietaufwand) von TCHF –21 (Vorjahr TCHF –15). Als Instandsetzungskosten in den Anlagekosten von Liegenschaften wurden TCHF 64 erfasst.

Zusätzlich wurden durch die Joint Ventures Leistungen von TCHF 355 (Vorjahr TCHF 196) im Nebenkostenbereich von Liegenschaften erbracht. Diese können den Mietern über die Nebenkosten weiterverrechnet werden.

In der Erfolgsrechnung von Mobimo sind folgende Positionen mit assoziierten Gesellschaften (vgl. Erläuterung 26) enthalten:

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 210 (Vorjahr TCHF 210), sonstige Erlöse von TCHF 22 (Vorjahr TCHF 21) für erbrachte Dienstleistungen.

31. Operatives Leasing (Leasingnehmer)

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

TCHF	2015	2014
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	156	40
Miet- und Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	554	159
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	8 344	1 068
Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen	9 054	1 266

Die Verpflichtungen entfallen hauptsächlich auf Baurechtzinse für die Liegenschaften St. Erhard, Längmatt und Basel, Lyonstrasse 40 (Vorjahr nur St. Erhard, Längmatt). Die restlichen Verpflichtungen beziehen sich auf Drittmieten für Räumlichkeiten und Park- bzw. Garagenplätze. Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen CHF 0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.).

32. Gewinn pro Aktie

Rechnungslegungsgrundsätze

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

	2015	2014
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar	6 214 983	6 212 330
+ Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	1 304	1 725
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien	-8	-64
= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 216 279	6 213 991
Effekt der ausstehenden Optionen:		
+ Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	298	1 877
./. Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	-41	-287
+ Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien aus Wandelanleihe	0	375 449
= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	6 216 536	6 591 030
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	103 937	62 151
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	-33 772	-2 549
+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	8 443	637
= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	78 608	60 239
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	103 937	62 151
+ Effekt aus Verzinsung Wandelanleihe in TCHF	0	2 781
./. Zurechenbare Ertragssteuer in TCHF	0	-217
= Gewinn nach Eliminationen aus Wandelanleihe in TCHF	103 937	64 715
Gewinn exkl. Neubewertung, exkl. Effekten aus Wandelanleihe in TCHF	78 608	62 803
Gewinn je Aktie in CHF	16.72	10.00
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	16.72	9.82
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	12.65	9.69
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	12.64	9.53
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember	6 216 923	6 214 983
+ Anzahl ausstehender Optionen	0	1 602
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	6 216 923	6 216 585
Eigenkapital per 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 258 617	1 217 938
+ Ausübung Optionen (ausstehende Optionen x Nominalwert) in TCHF	0	46
= Eigenkapital nach Wandlung und Optionsausübung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 258 617	1 217 984
NAV je Aktie in CHF	202.45	195.97
NAV je Aktie verwässert in CHF	202.45	195.93

33. Konsolidierungskreis (Konzerngesellschaften)**Rechnungslegungsgrundsätze**

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

Beteiligungen zwischen 20 % und 50 %, bei denen Mobimo einen massgeblichen Einfluss ausübt sowie Anteile an Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) werden nach der Equity-Methode erfasst, siehe Erläuterung 26. Sonstige Beteiligungen werden als Finanzanlagen geführt, siehe Erläuterung 27.

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

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs- methode
Mobimo Holding AG	Luzern	180 327		V
CC Management SA	Genf	4 700	99,51	V
Dual Real Estate Investment SA	Fribourg	36 660	99,51	V
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,33	V
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00	V
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00	V
Mobimo AG	Küsnacht	72 000	100,00	V
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,00	V
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	V
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	75,33	V
Promisa SA	Lausanne	100	100,00	V
ProviHold SA	Lausanne	100	100,00	V
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
FM Service & Dienstleistungs AG	Küsnacht	100	50,00	E
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,52 ¹	nicht kons.

¹ Die Stimmanteile betragen 5 %.

V = Vollkonsolidierung.

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

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

Erworbene Gesellschaften

Am 4. September 2015 wurden 100 % der Aktien der ProviHold SA erworben. Diese hält 100 % der Aktien der Promisa SA, die die Liegenschaft Allaman, Chemin des Grangettes 2 besitzt. Da die gekauften Gesellschaften nicht der Definition eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 entsprachen, qualifizierte der Erwerb auch nicht als Unternehmenszusammenschluss, sondern stellte einen Kauf von Vermögenswerten dar.

Im November 2015 wurde eine Mehrheit der Aktien der Dual Real Estate Investment SA (Dual Gruppe) erworben. Es handelt sich dabei um eine an der Berner Börse (Berne eXchange) kotierte Immobiliengesellschaft. Diese hält über ihre Tochtergesellschaft CC Management SA 25 Wohnliegenschaften im Grossraum Genf sowie je eine Geschäftsliegenschaft in Genf und Basel. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie die Verwaltung der Gesellschaften erfolgen durch nicht von der übernommenen Gesellschaft kontrollierte Unternehmen, weshalb die erworbenen Gesellschaften mit Ausnahme einer Teilzeitanstellung kein Personal aufweisen. Da die erworbenen Gesellschaften nicht die Kriterien eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 erfüllen, stellt der Erwerb keinen Unternehmenszusammenschluss, sondern einen Kauf von Vermögenswerten dar. Die Aktiven und Passiven wurden zum Erwerbszeitpunkt neu bewertet. Dies betraf insbesondere die Anlageliegenschaften, die durch das Bewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG per Erwerbszeitpunkt neu geschätzt wurden, sowie die Finanzverbindlichkeiten. Die Erwerbskosten wurden anschliessend den Positionen zugeordnet.

Im Verlaufe des Dezembers wurden zwei weitere, kleine Aktienpakete erworben, sodass die Beteiligungsquote per 31. Dezember 2015 99,5 % beträgt. Der Erwerb wurde als Kauf von nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital erfasst.

Für die übernommenen Liegenschaften der Dual Gruppe wurde die Investitionssumme in die Nettoaktiven der Dual Gruppe als Cash Flow aus Investition in Anlageliegenschaften berücksichtigt (vgl. konsolidierte Geldflussrechnung), während bei den Bewegungen der Anlageliegenschaften der Zugang der Liegenschaftswerte als Zugang aus Käufen abgebildet ist (vgl. Erläuterung 5).

Im Vorjahr wurde die Gesellschaft FM Service & Dienstleistungs AG als Joint Venture mit einem Partner gegründet. Details sind in Erläuterung 26 ersichtlich.

Umstrukturierung

Im Rahmen einer Vereinfachung der Gruppenstruktur wurde die Gesellschaft JJM Participations SA, Lausanne in die Mobimo Holding AG, Luzern fusioniert.

34. Bedeutende Aktionäre

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

%	2015	2014
BlackRock, Inc.	5,02	3,00
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38	3,38

35. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 4. Februar 2016 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 29. März 2016.

Am 22. Januar 2016 hat Mobimo das Grundstück Kriens, Mattenhof II an einen Drittinvestor übertragen. Im Rahmen einer abgeschlossenen Projektentwicklungsvereinbarung wird der Geschäftsbereich Investitionen Dritte das Projekt bis zur Rechtskraft Baubewilligung und zum unterschriftsreifen Totalunternehmervertrag leiten.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2015 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2015 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIEN- PORTFOLIO

Angaben zur Promotion

Ort	Adresse	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- kataster	Baujahr	Erwerbsdatum
Bauland/Entwicklungsprojekte					
Kriens	Mattenhof II ³	6 725	Nein		Feb 2004
Langenthal	Kühlhausstrasse 8	13 080	Ja (unbedeutend)		Sept 2015
Merlischachen	Chappelmmatt Strasse (Burgmatt)	15 507	Nein		2014/2015
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Nein		Mai 2010
Zürich	Allmendstrasse 92 – 96 (Manegg) ³	11 247	Ja (unbedeutend)		März 2015
		49 602			

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
		20 504			

Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte

Aarau	Buchserstrasse 8	241	Nein	1907	März 2011
Allaman	Chemin des Grangettes 2 ²	23 213	Nein	1991	Sept 2015
Meilen	Feldgüetliweg 143/145 (Gusto)	2 687	Nein		Nov 2011
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	6 106	Nein		Juni 2007
St. Erhard	Längmatt	5 801	Nein	1979	Okt 2012
St. Moritz	Via Maistra 29 ²	557	Nein	1930	Juli 2010
Zürich	Badenerstrasse 595 (Station 595)	2 389	Nein	1954	Mai 2012
Zürich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Nein		Mai 2008
		42 930			

¹ Status: beurkundeter Kaufvertrag.

² Umwandlungsobjekte.

³ Verkauf als Projekt.

Projektbeschrieb	Verkaufsvolumen in TCHF	Projektstand 31.12.2015	Realisations- zeitraum	Buchwert 31.12.2015 in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2015 ¹
offen	offen	in Planung	offen	11 571	1/1
offen	offen	in Planung	offen	311	offen
78 STWE	offen	in Planung	offen	15 791	offen
offen	offen	in Planung	offen	10 461	0/1
offen	offen	in Planung	offen	4 048	offen
				42 181	
92 STWE	84 640	Bauprojekt	2014/2017	44 754	40/92
Bürohaus	offen	Bauprojekt	2014/2016	22 104	1/1
24 STWE	30 345	Bauprojekt	2014/2016	21 243	14/24
	114 985			88 101	
Einfamilienhaus	offen	im Verkauf	offen	470	0/1
offen	offen	in Planung	offen	24 497	offen
14 STWE	29 560	im Verkauf	2013/2015	13 289	6/14
45 STWE	34 285	im Verkauf	2013/2015	4 353	41/45
Geschäftshaus	offen	im Verkauf	offen	7 071	0/1
offen	offen	in Planung	offen	16 370	offen
60 STWE	52 624	im Verkauf	2013/2014	3 201	58/60
53 STWE	169 948	im Verkauf	2008/2011	27 031	45/53
	286 417			96 281	

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	
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9, Alte Oberfeldstrasse 27/29	Aug 2011	2013	
Basel ¹⁰	Lyon Strasse 40	Nov 2015	1940	
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juni 2006	2005	
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	März/Dez 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Genf ¹⁰	Rue des Etuves 16 – 18	Nov 2015	1910	
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	April 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Romanshonerstrasse 126	Nov 2006	n/a	
Kriens	Sternmatt 6	Feb 2004	1986	2008
Lausanne	Avenue d – Ouchy 4 – 6 (Horizon)	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. 2015 in % vom Marktwert.² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag.¹⁰ Akquisition Dual-Portfolio.

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in % ¹	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2015 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2015 in %
24 320		9,0	2 177	44,8	39,9
28 758		6,4	1 846	0,0	0,0
24 470		5,2	1 263	0,0	0,0
73 000		3,6	2 643	0,0	0,0
860		7,9	68	0,0	0,0
27 110		5,7	1 550	4,5	3,2
10 170		7,3	737	0,6	0,0
25 610		6,9	1 759	26,1	24,1
20 910		6,8	1 432	8,8	6,1
11 280		5,3	603	48,3	28,2
7 650		6,8	517	0,2	0,0
6 009		4,4	266	9,2	0,0
6 363		5,1	322	0,0	0,0
62 038		5,9	3 660	0,9	1,3
1 886		4,3	80	0,0	0,0
26 040		9,0	2 336	5,6	5,8
65 420		5,0	3 242	0,0	0,0
4 710		4,5	210	0,0	0,0
7 820		5,5	432	0,0	0,0
27 690		5,4	1 494	0,0	0,3
12 550		5,4	676	0,0	0,0
5 750		5,3	303	0,0	0,0
8 098		5,6	454	0,0	0,0
8 273		4,6	377	26,8	22,9
23 090		5,4	1 253	0,0	0,0
21 920		6,0	1 308	0,0	0,0
32 170		5,1	1 628	0,0	0,0
20 850		6,7	1 397	3,6	2,6
3 384		5,4	182	0,0	0,0
6 874		6,7	459	9,6	13,9
13 050		6,6	860	0,0	0,0
7 864		4,6	359	0,0	0,0
8 481		6,3	531	0,0	0,0
3 820		8,2	314	0,0	0,0
5 588		5,4	304	0,0	0,0
41 160		5,2	2 148	0,0	0,0
1 850		4,3	79	0,0	0,0
2 169		3,4	74	0,0	0,0
6 885		5,0	342	0,0	0,0
12 460		5,9	734	20,7	24,6
12 200		6,0	730	0,0	0,0
19 210		6,5	1 247	14,1	15,8
15 410		5,6	863	0,0	0,0
30 230		6,2	1 863	0,0	0,0
33 380		5,0	1 685	0,0	0,0

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	Friedaustasse 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**

Kriens	Mattenhof I	März 2005/Feb 2013	n/a	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Mai 2010	1962	
Lausanne	Rue de Genève 19	Nov 2009	1893	2002
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	

8 **Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)**¹ Soll-Mietertrag per Stichtag 31. 12. 2015 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. 2015 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2015 in %
12 550		4,5	569	0,0	0,0
11 360		6,4	725	0,0	0,0
18 690		9,9	1 858	24,0	19,1
11 860		7,3	865	6,9	5,2
17 480		6,4	1 111	0,0	0,0
5 071		5,3	267	0,0	0,0
15 110		6,5	985	6,7	8,4
13 300		6,2	829	0,0	0,0
19 380		7,7	1 497	14,3	11,4
21 330		4,3	918	0,0	0,0
12 850		5,4	693	6,3	3,3
90 730		6,5	5 920	10,6	11,7
59 850		5,4	3 225	0,0	0,0
20 370		6,8	1 382	7,3	7,7
49 350		4,9	2 395	0,0	0,0
14 460		6,7	973	0,9	0,7
15 300		5,9	897	4,0	11,4
129 140		5,4	6 950	0,0	0,0
1 357 011	1 189 840	5,8	78 865	5,3	5,8
20 150		0,1	12	0,0	0,0
60 610		5,7	3 431	28,0	23,4
3 541		11,4	403	15,1	17,1
3 420		9,4	321	6,4	5,7
976		10,5	102	0,0	0,0
1 393		2,6	36	0,0	0,0
38 680		7,2	2 791	29,8	37,1
13 700		11,3	1 542	73,0	74,2
142 470	161 599	6,1	8 638	34,7	36,7

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche 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
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9, Alte Oberfeldstrasse 27/29	Alleineigentum	6 455	Nein
Basel ¹⁰	Lyon Strasse 40	Alleineigentum	1 910	Nein
Brugg	Bahnhofstrasse 11	STWE (773/1000)	2 726	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)
Genf ¹⁰	Rue des Etuves 16 – 18	Alleineigentum	484	Nein
Horgen	Seestrasse 80	Alleineigentum	3 483	Nein
Horgen	Seestrasse 82	Alleineigentum	0	Nein
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Alleineigentum	6 993	Nein
Kreuzlingen	Leubnerstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	Alleineigentum	25 530	Nein
Kreuzlingen	Romanshonerstrasse 126	Alleineigentum	2 214	Nein
Kriens	Sternmatt 6	Alleineigentum	14 323	Nein
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	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	533	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.⁶ Altlasten vermutet, jedoch keine Massnahmen erwartet; die Liegenschaft muss gemäss Gestaltungsplan erhalten werden.

Objekt- beschreibung ⁹	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH	13 483	64,0	0,0	8,6	1,4	26,0
GH	24 267	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
GH	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6
WH	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0
GH	2 230	0,0	0,0	59,2	0,0	40,8
GH	4 023	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7
GH	4 386	60,4	15,8	15,1	0,0	8,7
GH	8 792	18,0	0,0	71,0	0,0	11,0
GH	9 846	29,7	17,4	26,1	1,1	25,7
GH + WH	1 920	15,9	17,8	0,0	66,3	0,0
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	17 821	8,8	89,4	0,0	0,0	1,8
Baurecht	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	20 992	32,0	4,7	42,3	1,2	19,8
GH	8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4
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	4 769	68,5	0,0	0,0	0,0	31,5
GH – Hotel	3 437	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH – Hotel	902	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	1 441	66,8	7,9	0,0	0,0	25,3
GH	1 679	78,1	21,9	0,0	0,0	0,0
GH	3 512	49,5	36,2	0,0	0,0	14,3
GH	4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0
GH – Anteil Renditeobjekt	5 296	12,3	26,3	0,0	20,8	40,6
GH	7 118	47,9	21,5	3,0	0,0	27,6
GH	2 322	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
GH	3 172	60,7	0,0	2,0	0,0	37,3
GH	3 361	64,4	0,0	5,6	0,0	30,0
GH	2 193	62,5	19,7	0,0	0,0	17,8
GH	2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7
GH	935	46,0	22,1	21,4	0,0	10,5
GH	943	61,8	0,0	0,0	29,8	8,4
GH	7 370	0,8	39,4	0,0	0,0	59,8
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	2 001	41,2	8,2	0,0	0,0	50,6
GH	2 132	57,8	0,0	0,0	25,0	17,2
GH	3 806	68,4	0,0	0,0	0,0	31,6
GH	2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3
GH	5 452	32,3	64,9	0,0	0,0	2,8
GH	4 914	55,3	15,6	0,0	15,7	13,4

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig.

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

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus.

¹⁰ Akquisition Dual-Portfolio.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücks- fläche in m²	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	Friedastrasse 17	Alleineigentum	869	Nein
Zürich	Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Alleineigentum	11 532	Nein
Zürich	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	Alleineigentum	1 975	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		207 292	
Kriens	Mattenhof I	Alleineigentum	15 792	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
8	Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)		34 886	

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 Neubauvorhaben notwendig.⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus.

Objekt- beschreibung ⁹	Total nutzbare Fläche in m²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Gewerbe in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %
GH + WH	1986	12,6	13,1	0,0	64,6	9,7
GH	2806	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	1 092	79,1	12,7	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	11 294	64,5	0,8	20,4	0,0	14,3
GH	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
GH	2 595	56,7	0,0	11,9	10,1	21,3
GH	22 568	75,2	0,0	0,0	0,0	24,8
GH	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
GH	6 090	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	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2
GH	2 682	34,1	0,0	33,3	7,1	25,5
GH – Hotel	22 429	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	345 494	40,0	13,8	15,0	4,8	26,4
Bauland	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GH	18 844	24,5	20,8	41,7	0,0	13,0
GH	3 548	39,4	17,2	0,0	0,0	43,4
GH	3 575	40,0	16,9	0,0	0,0	43,1
GH	586	0,0	0,0	70,5	0,0	29,5
GH	640	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
GH	9 964	32,9	63,4	0,0	0,0	3,7
GH	12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4
	49 694	35,0	23,0	20,4	0,6	21,0

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
Carouge ¹⁰	Place d'Armes 8	Nov 2015	1932	2014
Carouge ¹⁰	Rue de la Fontenette 13	Nov 2015	1973	2014
Genf ¹⁰	Boulevard Carl-Vogt 6	Nov 2015	1948	
Genf ¹⁰	Boulevard de la Cluse 18	Nov 2015	1951	
Genf ¹⁰	Rue Chandieu 5	Nov 2015	1976	2005
Genf ¹⁰	Rue Daubin 35	Nov 2015	1952	2012
Genf ¹⁰	Rue de Cordiers 5	Nov 2015	1965	2008
Genf ¹⁰	Rue de la Cannonière 11	Nov 2015	1951	2005/2010/2011 /2013
Genf ¹⁰	Rue de la Ferme 6	Nov 2015	1900	2008/2010/2012 /2014
Genf ¹⁰	Rue de la Poterie 34	Nov 2015	1895	2012
Genf ¹⁰	Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	Nov 2015	1900	2014
Genf ¹⁰	Rue de Malatrex 30	Nov 2015	1951	2012
Genf ¹⁰	Rue de Vermont 9	Nov 2015	1969	2014
Genf ¹⁰	Rue des Confessions 9	Nov 2015	1923	2013
Genf ¹⁰	Rue des Peupliers 13	Nov 2015	1920	2010
Genf ¹⁰	Rue des Photographes 12	Nov 2015	1905	2013
Genf ¹⁰	Rue Dr-Alfred-Vincent 23	Nov 2015	1950	2010
Genf ¹⁰	Rue du 31 Décembre 35	Nov 2015	1956	2014
Genf ¹⁰	Rue du Village Suisse 4	Nov 2015	1900	2005
Genf ¹⁰	Rue Henri-Blanvalet 14	Nov 2015	1915	2012
Genf ¹⁰	Rue Schaub 3	Nov 2015	1960	2010
Genf ¹⁰	Rue Zurlinden 6	Nov 2015	1985	2012
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
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Okt 2012	2015	
Meyrin ¹⁰	Rue de Livron 17 – 19	Nov 2015	1967	2010
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juni 2007	1994/1995	
Onex ¹⁰	Avenue des Grandes-Communes 21 – 23 – 25	Nov 2015	1964	2012/2014
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Dez 2010	2009	
Regensdorf	Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	Juni 2007	2015	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept 2006	1972	2004
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Dez 2006	1900	2005
Versoix ¹⁰	Chemin de l'Ancien Péage 2 – 4	Nov 2015	1963	2014
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	

45 Anlageobjekte Wohnliegenschaften

¹ Soll-Mietertrag per Stichtag 31. 12. 2015 in % vom Marktwert.² Leerstand in % vom Soll-Mietertrag.

Marktwert in TCHF	Anlagekosten in TCHF	Bruttorendite in %	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand per 31. 12. 2015 in % ²	Leerfläche per 31. 12. 2015 in %
30 300		4,0	1 212	10,1	9,8
23 608		4,2	997	6,3	8,1
12 240		4,1	499	1,8	0,8
8 790		5,5	482	8,0	6,9
6 840		5,2	353	3,7	2,1
8 220		4,9	400	0,0	0,0
5 940		4,8	285	7,8	9,2
11 620		4,7	548	1,2	0,0
7 010		5,1	358	0,5	0,0
17 050		4,9	841	10,0	13,9
7 700		5,4	412	0,0	0,0
6 270		5,2	325	0,0	0,0
3 360		5,4	181	0,0	0,0
3 900		5,2	204	0,0	0,0
8 230		5,8	481	0,0	0,0
7 380		5,6	417	2,0	0,0
7 360		4,1	300	0,0	0,0
2 760		6,0	166	0,0	0,0
4 090		4,9	202	14,9	17,2
4 010		4,7	187	0,0	0,0
7 510		4,8	361	0,0	0,0
2 890		5,8	166	0,0	0,0
5 640		5,0	280	0,8	3,1
9 180		4,8	438	0,0	0,0
10 590		5,3	559	13,5	11,2
5 417		5,2	281	0,0	0,0
2 932		5,0	146	0,0	0,0
15 120		4,4	661	0,0	0,0
20 470		4,7	961	0,2	1,8
6 382		4,6	296	0,0	0,0
88 790		4,7	4 147	0,2	2,2
3 983		4,8	192	9,6	9,8
64 060		4,5	2 856	1,6	0,3
17 070		5,2	896	0,8	0,0
14 739		5,3	778	3,2	2,6
36 520		5,0	1 840	4,0	2,7
26 790		4,0	1 068	3,7	2,7
55 400		4,3	2 371	2,0	0,0
18 030		6,0	1 087	9,4	5,9
4 107		5,3	217	12,1	13,1
19 650		5,9	1 150	0,1	0,0
13 233		5,5	727	3,9	3,4
55 400		4,2	2 307	9,3	7,8
6 376		4,7	297	3,7	0,0
63 160		4,0	2 502	2,4	1,9
760 117	632 180	4,7	35 435	3,3	5,0

¹⁰ Akquisition Dual-Portfolio.

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlasten-verdachts-kataster
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31 – 35	Alleineigentum	5 174	Nein
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Alleineigentum	11 330	Nein
Binz	Zürichstrasse 244/246	Alleineigentum	4 025	Nein
Carouge ¹⁰	Place d'Armes 8	Alleineigentum	250	Nein
Carouge ¹⁰	Rue de la Fontenette 13	Alleineigentum	230	Nein
Genf ¹⁰	Boulevard Carl-Vogt 6	Alleineigentum	436	Nein
Genf ¹⁰	Boulevard de la Cluse 18	Alleineigentum	228	Nein
Genf ¹⁰	Rue Chandieu 5	Alleineigentum	315	Nein
Genf ¹⁰	Rue Daubin 35	Alleineigentum	624	Nein
Genf ¹⁰	Rue de Cordiers 5	Alleineigentum	1157	Nein
Genf ¹⁰	Rue de la Canonnière 11	Alleineigentum	248	Nein
Genf ¹⁰	Rue de la Ferme 6	Alleineigentum	272	Nein
Genf ¹⁰	Rue de la Poterie 34	Alleineigentum	242	Nein
Genf ¹⁰	Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	Alleineigentum	492	Nein
Genf ¹⁰	Rue de Malatrex 30	Alleineigentum	241	Nein
Genf ¹⁰	Rue de Vermont 9	Alleineigentum	426	Nein
Genf ¹⁰	Rue des Confessions 9	Alleineigentum	351	Nein
Genf ¹⁰	Rue des Peupliers 13	Alleineigentum	147	Nein
Genf ¹⁰	Rue des Photographes 12	Alleineigentum	188	Nein
Genf ¹⁰	Rue Dr-Alfred-Vincent 23	Alleineigentum	234	Nein
Genf ¹⁰	Rue du 31 Décembre 35	Alleineigentum	290	Nein
Genf ¹⁰	Rue du Village Suisse 4	Alleineigentum	145	Nein
Genf ¹⁰	Rue Henri-Blanvalet 14	Alleineigentum	260	Nein
Genf ¹⁰	Rue Schaub 3	Alleineigentum	439	Nein
Genf ¹⁰	Rue Zurlinden 6	Alleineigentum	437	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
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Alleineigentum	4 743	Nein
Meyrin ¹⁰	Rue de Livron 17 – 19	Alleineigentum	670	Nein
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Alleineigentum	5 740	Nein
Onex ¹⁰	Avenue des Grandes-Communes 21 – 23 – 25	Alleineigentum	930	Nein
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Alleineigentum	3 840	Nein
Regensdorf	Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	Alleineigentum	16 656	Nein
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Alleineigentum	14 817	Nein
St. Gallen	Teufenerstrasse 15	Alleineigentum	658	Nein
Versoix ¹⁰	Chemin de l'Ancien Péage 2 – 4	Alleineigentum	722	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
45	Anlageobjekte Wohnliegenschaften		108 146	

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- beschreibung ⁹	Total nutzbare Fläche in m²	1 – 1 ½- Zimmer- Wohnungen	2 – 2 ½- Zimmer- Wohnungen	3 – 3 ½- Zimmer- Wohnungen	4 – 4 ½- Zimmer- Wohnungen	5 (und mehr)- Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen 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	1 308	0	19	8	0	0	27	8,4
WH	1 188	1	6	7	3	6	23	0,0
WH	2 068	0	0	6	6	6	18	46,3
WH	855	0	14	5	2	0	21	0,0
WH	2 010	0	0	12	12	2	26	11,7
WH	1 043	1	20	0	7	0	28	0,0
WH	2 786	0	0	2	22	3	27	35,7
WH	1 145	1	14	12	1	0	28	0,0
WH	857	21	4	0	0	0	25	3,2
WH	701	2	7	4	2	0	15	0,0
WH	800	0	0	6	4	0	10	31,3
WH	1 289	20	10	0	0	0	30	32,1
WH	1 153	9	0	0	5	4	18	28,6
WH	1 316	0	3	15	5	0	23	3,0
WH	513	0	2	3	4	1	10	0,0
WH	685	0	3	4	1	1	9	21,1
WH	707	0	0	8	6	1	15	0,0
WH	1 395	0	18	0	6	0	24	14,3
WH	511	0	3	5	2	1	11	0,0
WH	841	0	0	6	4	4	14	23,9
WH	1 857	0	0	14	12	1	27	11,7
WH	1 609	0	3	4	8	0	15	43,6
WH + GH	1 122	0	0	5	1	4	10	6,9
WH	996	0	6	3	3	0	12	0,0
WH + GH	2 536	0	0	0	1	9	10	27,6
WH	6 854	0	1	2	28	17	48	29,1
WH + GH	1 313	0	2	0	2	4	8	11,3
WH	10 271	0	19	55	16	11	101	3,2
WH	1 051	1	0	0	4	4	9	9,8
WH	8 393	1	21	41	21	8	92	0,6
WH	3 972	0	0	12	24	12	48	11,7
WH	4 367	0	4	20	20	0	44	4,9
WH	6 570	0	0	54	53	0	107	1,0
WH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
WH	8 716	0	16	50	30	0	96	0,0
WH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
WH + GH	1 598	1	2	1	7	0	11	30,1
WH	4 495	0	20	0	34	16	70	11,7
WH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
WH	7 948	0	5	32	27	5	69	4,1
WH	1 589	0	5	8	5	0	18	0,0
WH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
	131 159	67	302	507	550	120	1 546	8,8

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus.

¹⁰ Akquisition Dual-Portfolio.

Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Aarau	Baufeld 2 (Torfeld Süd)	Alleineigentum	Okt 2006	1905/1916/1929/ 1943/1954
Horgen	Seestrasse 93 (Grob-Areal)	Alleineigentum	Nov 2005	1956/2017
Kriens	Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus)	Alleineigentum	Feb 2004	1986
Zürich	Albulastrasse; Hohlstrasse	Alleineigentum	April 2010	1896/1928
Zürich	Letzigraben 134 – 136	Alleineigentum	Sept 2006	1958/1975/2016
5	Anlageliegenschaften im Bau			

Alle aufgeführten Anlageliegenschaften befinden sich in der Bauphase. Die Fertigstellung der Liegenschaften Zürich, Letzigraben 134 – 136 und Kriens, Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus) erfolgt im ersten Halbjahr 2016 bzw. Ende 2016. Die Fertigstellung der Liegenschaften in Horgen, Seestrasse 93 (Grob-Areal) und Zürich, Hohlstrasse ist für 2017 geplant, die Realisationsphase der Liegenschaft Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd) dauert bis 2018.

Angaben zu den selbstgenutzten Liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentum	Erwerbsdatum	Baujahr
Aarau	Buchserstrasse 27	Alleineigentum	Okt 2006	1885
Küsnacht	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	Erwerbsdatum	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.

⁷ Altlasten vermutet, Massnahmen bei Neubauvorhaben notwendig.

⁹ GH = Geschäftshaus; WH = Wohnhaus.

	Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m²
	23 600	18 526	Ja (unbedeutend)	WH + GH	19 205
	26 170	10 542	Ja	GH	16 660
	1 900	5 028	Nein	Parking	160
	54 400	10 266	Ja	WH + GH	21 656
	47 100	5 003	Ja	WH	6 977
	153 170	49 365			64 657

Renovationsjahr	Buchwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m²
	704	1 155	Ja (unbedeutend)	selbstgenutzt	261
	10 664	2 125	Nein	GH – selbstgenutzt	2 046
1992 / 2011	3 334	3 343	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	632
2007	567	850	Ja ⁴	GH – Anteil selbstgenutzt	170
	15 269	7 473			3 109

	Marktwert in TCHF	Grundstücks- fläche in m²	Altlasten- verdachtskataster	Objekt- beschrieb ⁹	Total nutzbare Fläche in m²
	9 264	0	Ja ⁵	Multiplexkino	5 256
	28 890	0	Ja ⁵	Parking	0
	2 325	0	Ja ⁵	Parking	0
	40 479				5 256

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 56 bis 121 wiedergegebene Konzernrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2015 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 Kontrollsystems 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 Kontrollsystem, 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 Kontrollsystems 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 2015 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 Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Kurt Stocker
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Reto Kaufmann
Zugelassener
Revisionsexperte

Luzern, 8. Februar 2016

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN WÜEST & PARTNER AG

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 31.12.2015 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 grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 wurden 36 Liegenschaften der Mobimo besichtigt.

Ergebnisse

Per 31.12.2015 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 94 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau) nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» dieser 94 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31.12.2015 beträgt 2 171.0 Millionen Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 wurden die Anlageliegenschaften «Bahnhofstrasse 39, Bülach», «Seestrasse 43–49, Horgen», «Seestrasse 63–69, Horgen» «Turbinenstrasse 22–32, Zürich» und «Pfeffingerring 201, Aesch» verkauft.

Im gleichen Zeitraum wurden die Liegenschaften «Rue Voltaire 2–12, Lausanne» und «Schulstrasse 95/97/99/101/103/105, Regensdorf» von den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen überführt.

Zudem wurde die Liegenschaft «Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus), Kriens» von den Anlageliegenschaften Geschäft in die Anlageliegenschaften im Bau umgeteilt.

Die Liegenschaften «Baufeld 2 (Torfeld Süd), Aarau» und «Albulastrasse; Hohlstrasse, Zürich» wurden von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau überführt. Zudem wurde die Liegenschaft «Mattenhof II, Kriens» von den Entwicklungsliegenschaften in die Promotion übertragen.

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 vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Wüest & Partner AG
Zürich, 1. Februar 2016



Patrik Schmid
Partner



Fabio Guerra MRICS
Director

Anhang: Bewertungsannahmen

Für die Liegenschaften der Mobimo (exklusive Beteiligungen und Betriebsliegenschaften) wurden bei den wesentlichen Inputfaktoren der Bewertung per 31. 12. 2015 folgende Bandbreiten angewendet:

Anlageklasse, Bewertungsmethode	Verkehrswert	Inputfaktoren		Minimum	gewichteter Durchschnitt	Maximum
Anlageliegenschaften Geschäft	1 344 871 000	Diskontierungssatz (real)	%	3,50	4,32	5,40
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	110	240	1 145
DCF		Strukturelle Leerstandsquote	%	2,4	4,5	11,0
Entwicklungsliegenschaften	142 470 000	Diskontierungssatz (real)	%	4,30	4,80	5,60
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	138	231	757
DCF		Strukturelle Leerstandsquote	%	3,3	5,6	12,3
Anlageliegenschaften Wohnen	530 537 000	Diskontierungssatz (real)	%	2,90	3,48	4,30
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	166	291	404
DCF		Strukturelle Leerstandsquote	%	1,0	2,7	5,9
Liegenschaften im Bau	153 170 000	Diskontierungssatz (real)	%	3,30	3,78	5,00
Level 3		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	180	283	323
DCF		Strukturelle Leerstandsquote	%	2,0	3,1	10,0

Bei Liegenschaften, die gemäss Highest and best use anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet wurden (insgesamt zwei Wohnliegenschaften), wurden unter Berücksichtigung entsprechender Investitionen Verkaufserlöse von CHF 6 600 bis CHF 7 800 pro m² Wohnfläche angesetzt.

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Mobimo per 31. 12. 2015.
- 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 2,90 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 Indexierungsgrad 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. Ausnützung, 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.

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN JONES LANG LASALLE AG

Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Dual Real Estate Investment SA wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2015 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 27 Anlageliegenschaften.

Bewertungsstandards

Jones Lang LaSalle AG bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden.

Rechnungslegungsstandards

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

Definition des «Fair Value»

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer in einem geordneten Geschäftsvorfall unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines 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 Anlageliegenschaften der Dual Real Estate Investment SA erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern. Darauf aufbauend kommen angepasste Level 2-Inputparameter zur Anwendung (bspw. Marktmieten, Betriebs-Unterhaltskostenkosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssätze). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair 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.

Bewertungsmethode

Jones Lang LaSalle AG bewertet die Renditeliegenschaften der Dual Real Estate Investment SA mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert. Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Jones Lang LaSalle AG 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.

Sämtliche Liegenschaften wurden von Jones Lang LaSalle AG im Januar 2015 besichtigt.

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte die Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2015 den Marktwert der 27 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Dual Real Estate Investment SA befinden, wie folgt ein:

Total Anlageliegenschaften	CHF 241 720 000
-----------------------------------	------------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Zweihundert Einundvierzig Millionen und Siebenhundertzwanzig Tausend Schweizer Franken.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

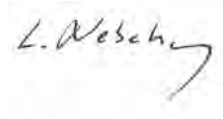
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Jones Lang LaSalle AG erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Dual Real Estate Investment SA unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Jones Lang LaSalle AG übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honorarsätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG
Zürich, 1. Februar 2016



Jan P. Eckert, CEO Schweiz
dipl. Wirtschaftsprüfer
Immobilienökonom (ebs)
MRICS



Lukas Nebhay, Vice President
MBF HSG

Anhang: Bewertungsmodell und -annahmen**Bewertungsmodell**

Das DCF-Modell von Jones Lang LaSalle AG entspricht einem Zwei-Phasen Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert.

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Der für die Wertermittlung verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise die einer 10-jährigen Bundesobligation erhöht um einen spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von Jones Lang LaSalle AG regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die nominellen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert. Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2015 beträgt für die Wohnliegenschaften 4.35 %, für die Geschäftliegenschaften 4.63 % und über alle Liegenschaften 4.36 %. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz per 31. Dezember 2015 beträgt für die Wohnliegenschaften 3.85 %, für die Geschäftliegenschaften 4.13 % und über alle Liegenschaften 3.86 %.

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 31. Dezember 2015. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen geschätzt. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Bei der Festsetzung des erforderlichen Zeitbedarfs für die Realisierung der Marktmieten werden lokale Gesetzgebungen (LTDR) sowie das Einspracherisiko der neuen Mieter zur Mietzinsänderung berücksichtigt, ohne diese jedoch detailliert zu modellieren. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien Research von Jones Lang LaSalle AG. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung.

Indexierung

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

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging die Jones Lang LaSalle AG in den ersten 10 Jahren sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.50 % aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100 % an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet.

Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird. Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von Jones Lang LaSalle werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren unter anderem auf Schätzungen der Eigentümerschaft oder der Verwaltung.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen («Capex») werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exitjahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

BILANZ

TCHF	Erläuterungen	2015	2014
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		51 005	70 679
Übrige kurzfristige Forderungen – Dritte		25	1 162
Übrige kurzfristige Forderungen – Beteiligungen		16 043	13 395
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte		62	398
Total Umlaufvermögen		67 135	85 634
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
• Darlehen – Beteiligungen		798 280	827 193
Beteiligungen	2	339 757	311 335
Total Anlagevermögen		1 138 037	1 138 528
Total Aktiven		1 205 171	1 224 161

TCHF	Erläuterungen	2015	2014
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – Dritte		60	77
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Dritte		1 465	1 032
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Beteiligungen		105	2 018
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte		4 838	4 754
Passive Rechnungsabgrenzung – Organe		83	81
Total kurzfristiges Fremdkapital		6 550	7 962
Langfristiges Fremdkapital			
Anleihen	3	515 000	515 000
Total langfristiges Fremdkapital		515 000	515 000
Total Fremdkapital		521 550	522 962
Eigenkapital			
Aktienkapital		180 327	180 282
Gesetzliche Kapitalreserve			
• Reserve aus Kapitaleinlagen		151 843	210 904
Gesetzliche Gewinnreserven			
• Allgemeine gesetzliche Reserven		45 795	45 498
Freiwillige Gewinnreserven:			
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag		264 830	219 548
• Jahresgewinn		41 089	45 283
Eigene Aktien		–262	–315
Total Eigenkapital		683 622	701 199
Total Passiven		1 205 171	1 224 161

ERFOLGSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	2015	2014
Beteiligungsertrag		31 513	36 728
Ertrag aus Kostenverrechnung – Beteiligungen		1 934	2 009
Finanzertrag – Beteiligungen		20 348	20 419
Finanzertrag – Dritte		37	82
Total Erträge		53 832	59 238
Personalaufwand	5	–1 305	–1 369
Verwaltungsaufwand – Dritte		–1 691	–4 316
Zinsaufwand Anleihen		–8 573	–7 091
Übriger Finanzaufwand – Dritte		–25	–168
Direkte Steuern		–1 150	–1 010
Total Aufwand		–12 743	–13 956
Jahresgewinn		41 089	45 283

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Allgemein

Die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, mit Sitz in Luzern, wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind jeweils direkt am Anfang der Erläuterung, die den Sachverhalt behandelt, aufgeführt.

Die Vorjahresangaben der Bilanz und Erfolgsrechnung wurden an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst, um die Vergleichbarkeit sicherzustellen.

Die Mobimo Holding AG erstellt eine Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Daher enthält diese Jahresrechnung weder zusätzliche Angaben noch eine Geldflussrechnung oder einen Lagebericht.

2. Beteiligungen

Name	Sitz	Aktienkapital 2015 in TCHF	Beteiligungs- quote in %	Aktienkapital 2014 in TCHF	Beteiligungs- quote in %
Direkt gehaltene Beteiligungen					
Mobimo AG	Küsnacht	72 000	100,0	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,0	12 000	100,0
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,33	150	75,33
FM Service & Dienstleistungs AG	Küsnacht	100	50,00	100	50,00
Indirekt gehaltene Beteiligungen					
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,0	2 000	100,0
ProviHold SA ¹	Lausanne	100	100,0	100	100,0
Promisa SA ¹	Lausanne	100	100,0	100	100,0
Dual Real Estate Investment SA ¹	Freiburg	36 660	99,51	n/a	n/a
CC Management SA ¹	Genf	4 700	99,51	n/a	n/a
O4Real SA	Lausanne	1 000	100,0	1 000	100,0
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	75,33	50	75,33
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,0	6 000	50,0
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,0	2 000	40,0
Parking Saint-François SA ²	Lausanne	1 150	26,52	1 150	26,52
JJM Participations SA ³	Lausanne	n/a	n/a	6 001	100,0

¹ Im Berichtsjahr wurden die Gesellschaften ProviHold SA, Lausanne und Promisa SA, Lausanne bzw. Dual Real Estate Investment SA, Freiburg und CC Management SA, Genf durch Tochtergesellschaften der Mobimo Holding AG erworben. Für weiterführende Erklärungen zu den neu erworbenen Gesellschaften vgl. Erläuterung 33 der Konzernrechnung.

² Die Stimmanteile betragen 5 %.

³ Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Gesellschaft JJM Participations SA, Lausanne im Berichtsjahr in die Mobimo Holding AG, Luzern fusioniert.

3. Anleihen

Rechnungslegungsgrundsätze

Anleihen werden zum Nominalwert bilanziert. Bei Ausgabe anfallende Emissionskosten werden mit einem allfälligen Disagio verrechnet und der Verrechnungsüberschuss wird der Erfolgsrechnung belastet.

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 %.

4. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze

Eigene Aktien

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

Aktienkapital

Per 31. Dezember 2015 beträgt das Aktienkapital CHF 180,3 Mio. und setzt sich aus 6 218 170 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 29.00 zusammen. Alle ausstehenden Aktien sind dividendenberechtigt und verfügen über eine Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 26. März 2015 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2014 von CHF 9.50 pro Aktie beschlossen, die am 7. April 2015 ausbezahlt wurde. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29.00. Aufgrund von Optionsausübungen erhöhten sich das Aktienkapital im Umfang von CHF 0,05 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.) und die allgemeinen Reserven im Umfang von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.).

Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2015 hält die Gesellschaft 1 247 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 1 623 insgesamt 1 200 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 210.79 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 1 576 Aktien abgegeben.

5. Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte

Rechnungslegungsgrundsätze

Der Verwaltungsrat kann einen Teil seiner Vergütung in Aktien beziehen. Für die Ermittlung der Anzahl Aktien, die einem Verwaltungsrat als Vergütung zustehen, wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. Der Wert der zugeteilten Aktien wird als Personalaufwand der Erfolgsrechnung belastet, während die Differenz zwischen Börsenkurs und dem Buchwert nach dem FIFO-Prinzip dieser Aktien im Finanzergebnis erfasst wird.

Im Berichtsjahr wurden dem Verwaltungsrat 1 170 Aktien im Wert von TCHF 239 als Entschädigung zugeteilt.

6. Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive deren nahestehende Personen

Per 31. Dezember 2015 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive deren nahestehende Personen:

Name, Funktion	Anzahl Aktien		2015 Total	2014 Total
	ausgegebene	beschlossene		
VR	23 302	0	23 302	27 337
Georges Theiler, Präsident VR	5 845	0	5 845	5 845
Brian Fischer, VR	3 705	0	3 705	3 138
Wilhelm Hansen, VR	5 293	0	5 293	4 831
Peter Schaub, VR	120	0	120	801
Daniel Crausaz, VR	2 487	0	2 487	2 487
Bernard Guillelmon, VR	5 711	0	5 711	5 711
Peter Barandun, VR	141	0	0	n/a
Paul Rambert, VR	n/a	n/a	n/a	4 521
Geschäftsleitung	23 492	4 996	28 488	26 865
Christoph Caviezel, CEO	12 119	1 662	13 781	14 538
Manuel Itten, CFO	6 557	932	7 489	7 257
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung	3 368	842	4 210	3 621
Thomas Stauber, Leiter Immobilien	1 448	932	2 380	1 449
Marc Pointet, Leiter Suisse romande	0	628	628	n/a

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

7. Bedeutende Aktionäre

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

%	31.12.2015	31.12.2014
BlackRock, Inc.	5,02	3,00
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38	3,38

8. Vollzeitstellen

Die Mobimo Holding AG hat als Holdinggesellschaft keine Angestellten.

9. Solidarbürgschaften/Garantieverpflichtungen

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der Immobilien Invest Holding AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real AG, Petit Mont-Riond SA, Promisa SA und der ProviHold 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.

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

TCHF	2015	2014
Gewinnvortrag	264 830	219 548
Jahresgewinn	41 089	45 283
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	62 182	59 061
Bilanzgewinn	368 101	323 892
Eigene Aktien	-262	-315
Total zur Verfügung der Generalversammlung	367 839	323 576
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	62 182	59 061
Vortrag auf neue Rechnung	305 919	264 830
Total beantragte Gewinnverwendung	368 101	323 892
Eigene Aktien	-262	-315
Beantragte Gewinnverwendung abzüglich eigener Aktien	367 839	323 576
Total Ausschüttung	62 182	59 061
./. Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	-62 182	-59 061

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausrichtung einer Dividende im Umfang von CHF 10.00 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 vom Bestand an eigenen Aktien und damit ausgegebenen dividendenberechtigten Aktien bis zum Tag der Dividendenausschüttung ab. Wenn die Mobimo Holding AG am Tag der Dividendenausschüttung eigene Aktien hält, wird die Auflösung bzw. die Ausschüttung aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 132 bis 138 wiedergegebene Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 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 Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

KPMG AG



Kurt Stocker
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Reto Kaufmann
Zugelassener
Revisionsexperte

Luzern, 8. Februar 2016

EPRA-PERFORMANCE-KENNZAHLEN

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die

sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo 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

Einheit

		2015	2014
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	TCHF	103 937	62 151
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	-34 742	-3 802
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	-63 752	-4 944
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen bereinigt	TCHF	11 340	-10 734
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	23 238	4 304
(v) Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	3 043	2 257
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	6 974	340
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x) Nicht beherrschende Anteile auf obenstehende Positionen	TCHF	774	976
EPRA-Gewinn	TCHF	50 811	50 548
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien		6 216 279	6 213 991
EPRA-Gewinn je Aktie	CHF	8.17	8.13

B EPRA Net Asset Value	Einheit	31. 12. 2015	31. 12. 2014
NAV gemäss Konzernrechnung	TCHF	1 258 617	1 217 938
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	0	46
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	1 258 617	1 217 984
Zuzüglich			
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	23 372	11 562
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	26 244	33 375
Abzüglich			
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	38 998	32 385
(v.a) Latente Steuern	TCHF	166 480	124 779
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	3 615	3 830
EPRA NAV	TCHF	1 517 325	1 423 916
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 216 923	6 216 585
EPRA NAV pro Aktie	CHF	244.06	229.05

C Triple Net Asset Value (NNNAV)	Einheit	31. 12. 2015	31. 12. 2014
EPRA NAV	TCHF	1 517 325	1 423 916
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	-38 998	-32 385
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-105 976	-101 978
(iii) Latente Steuern	TCHF	-166 483	-125 335
EPRA NNNAV	TCHF	1 205 869	1 164 218
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 216 923	6 216 585
EPRA NNNAV pro Aktie	CHF	193.97	187.28

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

Konzernkennzahlenübersicht

EPRA-Performance-Kennzahlen

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen		Einheit	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF		2 412 768	2 248 434
Anlageliegenschaften – Joint Ventures / Funds	TCHF		38 154	37 444
Promotionen	TCHF		226 564	205 243
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF		–399 884	–434 612
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	TCHF		2 277 602	2 056 509
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF		0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	TCHF		2 277 602	2 056 509
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF		120 208	107 380
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF		–17 811	–15 598
Annualisierter Netto-Mietertrag	TCHF		102 397	91 782
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF		0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	TCHF		102 397	91 782
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%		4,5	4,5
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	%		4,5	4,5

E EPRA-Leerstandsquote		Einheit	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF		5 376	5 660
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF		114 301	103 919
EPRA-Leerstandsquote	%		4,7	5,4

F EPRA Kostenkennzahlen	Einheit	2015	2014
EPRA Kosten			
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung			
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	TCHF	10 733	14 775
Personalaufwand	TCHF	7 260	5 806
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	TCHF	1 749	1 732
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten)	TCHF	19 741	22 313
Direkte Leerstandskosten	TCHF	537	2 684
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)	TCHF	19 204	19 629
EPRA-Mieteinnahmen			
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete	TCHF	97 282	96 951
Bruttomieteinnahmen	TCHF	97 282	96 951
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten)	%	20,3	23,0
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	%	19,7	20,2

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

5-JAHRES-ÜBERSICHT

	Einheit	2011	2012 ²	2013	2014	2015	Veränderung zum Vorjahr in %
Ertragslage							
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	76,0	79,8	78,9	87,6	94,1	7,4
Erfolg aus Verkauf Promotion und Dienstleistungen	CHF Mio.	22,3	21,7	31,6	24,9	5,5	-77,9
Erfolg aus Verkauf Anlage- liegenschaften	CHF Mio.	2,3	-0,1	7,1	4,9	63,8	1 202,0
EBIT inkl. Neubewertung	CHF Mio.	121,1	117,2	119,4	97,6	170,4	74,6
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	79,9	80,3	94,1	93,8	135,7	44,7
Steueraufwand	CHF Mio.	-11,9	-17,6	-16,7	-4,8	-34,1	610,4
Gewinn	CHF Mio.	80,5	75,9	81,6	63,2	105,0	66,1
Gewinn inkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	80,5	76,2	81,6	62,2	103,9	67,0
Gewinn exkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	49,6	48,5	62,6	60,2	78,6	30,6
Finanz- und Vermögenslage							
Anlagevermögen	CHF Mio.	1 883,6	2 043,9	2 156,7	2 301,3	2 467,7	7,2
Umlaufvermögen	CHF Mio.	594,3	475,6	551,7	466,4	485,2	4,0
Eigenkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1 174,2	1 199,2	1 241,1	1 222,5	1 264,7	3,5
Eigenkapitalquote	%	47,4	47,6	45,8	44,2	42,8	-3,2
Fremdkapital	CHF Mio.	1 303,8	1 320,3	1 467,4	1 545,2	1 688,2	9,3
• kurzfristiges	CHF Mio.	163,4	173,2	373,7	114,2	138,3	21,1
• langfristiges	CHF Mio.	1 140,3	1 144,8	1 093,7	1 431,1	1 549,9	8,3
Kennzahlen zur Aktie							
Gewinn pro Aktie	CHF	15.46	12.30	13.14	10.00	16.72	67,2
Gewinn pro Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9.53	7.83	10.09	9.69	12.65	30,5
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	CHF	191.41	193.99	200.01	195.93	202.45	3,3
Dividendenrendite	%	4,3	4,1	5,1	4,8	4,5	-6,3
Ausschüttungsquote	%	58,2	73,2	72,3	95,0	59,8	-37,1
Jahresendkurs	CHF	208.00	218.90	186.10	199.20	222.70	11,8
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	10 878	9 308	11 132	8 672	11 638	34,2
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	1 283,4	1 359,1	1 156,5	1 238,3	1 384,8	11,8
Börsenkurs – Höchst	CHF	223.54	228.00	221.10	200.70	229.40	14,3
Börsenkurs – Tiefst	CHF	187.16	202.60	182.80	182.00	190.50	4,7
Kennzahlen zum Portfolio							
Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 171,2	2 355,0	2 371,9	2 469,7	2 654,6	7,5
• Anlageobjekte	CHF Mio.	1 468,6	1 557,6	1 577,7	1 907,4	2 132,4	11,8
• Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	702,6	797,4	794,2	562,3	522,2	-7,1
Bruttorendite Anlageobjekte	%	6,0	5,8	5,7	5,6	5,4	-3,6
Nettorendite Anlageobjekte	%	5,0	4,8	4,6	4,5	4,3	-4,4
Leerstandsquote	%	3,3	3,8	3,9	5,4	4,7	-13,0

¹ Den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar.

² Auf Grund der Änderungen in IAS 19 restated.

GLOSSAR

Ausschüttungsquote

Die Ausschüttungsquote ist der Anteil der Dividendenzahlungen (gemäss Antrag an die Generalversammlung) am Gewinn des Unternehmens.

Anzahl ausstehende Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigene Aktien.

Börsenkapitalisierung

Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl der emittierten Aktien.

Carbon Disclosure Project (CDP)

CDP verfügt weltweit über die umfassendste Sammlung von Umweltdaten von Unternehmen, Organisationen und Regierungen und wertet diese systematisch für Investoren aus.

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

DGNB ist ein international anerkanntes und umfassendes Zertifizierungssystem, das der objektiven Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartieren dient. Es umfasst die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort.

Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

Methode, die für die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien angewendet wird. Der Marktwert einer Immobilie wird aus den Barwerten der in der Zukunft (Bewertungsraum 100 Jahre) zu erwartenden Nettoerträge ermittelt. Die Nettoerträge werden auf den Stichtag mit einem Diskontsatz abgezinst.

Dividendenrendite

Der jährliche Dividendenertrag einer Aktie in Prozent des aktuellen Aktienkurses.

EBIT

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBITDA

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen.

Eigenkapitalrendite

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

Eigenkapitalrendite exklusive Neubewertung

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

European Public Real Estate Association (EPRA)

EPRA ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT.

Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

Die Erträge aus der Vermietung von Anlageliegenschaften beinhalten die Nettomietserträge, das heisst die Soll-Mietserträge abzüglich der Mieten, die auf Leerstände entfallen.

Gewinn je Aktie

Der Gewinn je Aktie (Earnings per Share) berechnet sich aus dem den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbaren Konzernergebnis, geteilt durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB ist die führende branchenorientierte Organisation zur Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienportfolios weltweit.

Global Reporting Initiative (GRI)

GRI entwickelt die Richtlinien für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten von Grossunternehmen, kleineren und mittleren Unternehmen, Regierungen und NGOs.

Leerstandsquote

Berechnet sich als Summe aller Mietzinsausfälle infolge Nichtvermietung und Leerstands, geteilt durch den Soll-Mietertrag.

Minergie

Ein Baustandard für neue und modernisierte Gebäude. Im Zentrum steht der Wohn- und Arbeitskomfort von Gebäudenutzern.

Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss Konzernrechnung.

Net Gearing

Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital.

OR

Das schweizerische Obligationenrecht.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein ist der massgebende Berufsverband für qualifizierte Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt.

SPI

Der Swiss Performance Index (SPI) umfasst nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften. Er gilt deshalb als Gesamtmarktindex für den schweizerischen Aktienmarkt.

STWE

Stockwerkeigentum.

SXI Swiss Real Estate Index

Der SXI Swiss Real Estate Index vereint die fünf grössten und liquidesten Immobilienaktien sowie die zehn grössten und liquidesten an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienfonds.

VegüV

Verordnung gegen übermässige Vergütungen.

Zinsdeckungsfaktor

Der Zinsdeckungsfaktor berechnet sich aus dem Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA) exklusive Neubewertung, geteilt durch den Zinsaufwand.

WEITERE INFORMATIONEN

Kontaktadressen und Kalender

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

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

Mobimo Management SA

Rue de Genève 7
CH-1001 Lausanne
Tel. +41 21 341 12 12
Fax +41 21 341 12 13

Kontakt für Investoren

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

Der Geschäftsbericht 2015 ist auch in französischer und englischer Sprache erhältlich. Die Originalsprache ist Deutsch.

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Redaktion:
PETRANIX Corporate and Financial Communications AG, Zürich

Gestaltung und Produktion:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Fotos:
Catherine Leutenegger, www.cleutenegger.com
Mike Kessler, www.profoto.ch
Ennio Bettinelli, www.cighelio.ch

Titelbild:
Lausanne, «Pépinières»
Flon-Quartier

Generalversammlung 2016

29. März 2016 Luzern, KKL Kultur- und
Kongresszentrum, 17.00 Uhr

Finanzberichterstattung

1. Halbjahr 2016
4. August 2016





Leidenschaft für Immobilien