

MOBIMO

**GESCHÄFTSBERICHT
2016**





EINBLICKE

Obwohl der aus dem Lateinischen stammende Begriff Immobilie unbewegliches Gut bedeutet, ist es meist ein bewegtes Hin und Her, das pulsierende Leben, das eine Immobilie prägt.

Unser Privat- und Berufsleben spielt sich in Gebäuden ab. Sie sind Wohnräume, Arbeitsräume – Lebensräume. In unserem Geschäftsbericht wollen wir nicht nur Einblick in unsere Geschäftsentwicklung geben, sondern auch in vier ausgewählte Objekte aus unserem breit diversifizierten Portfolio. Dafür lassen wir Menschen zu Wort kommen, die mit den Immobilien in besonderer Weise verbunden sind.

GESUCHT UND GEFUNDEN

Neben dem Luzerner Meggerwald steht das neue Zuhause der Familie Steiner-Hug.

Seite 10

RAUS AUF DIE STRASSE

Die interkantonale Musikhochschule ist Mieterin im Gebäudekomplex Les Pépinières.

Seite 18

AUFTAKT ZU MEHR

3M EMEA GmbH weiht in Langenthal den neuen Sitz für Europa, den Mittleren Osten und Afrika ein.

Seite 30

POESIE IM INNENHOF

Sechs fotografische Bilder bereichern die drei Innenhöfe der Wohnliegenschaft Letzihof.

Seite 52



Stockwerkeigentum am Luzerner Stadtrand:
Am Meggerwald.
Mehr Infos auf Seite 13.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN 2016

Mobimo steigerte 2016 die Mieterträge weiter. Beim Ergebnis aus dem Promotions- und Entwicklungsdienstleistungsgeschäft übertraf sie das Vorjahr deutlich. Aus Neubewertung und dem Verkauf einzelner Anlageliegenschaften resultierte darüber hinaus ein ausserordentlich hoher Erfolg.

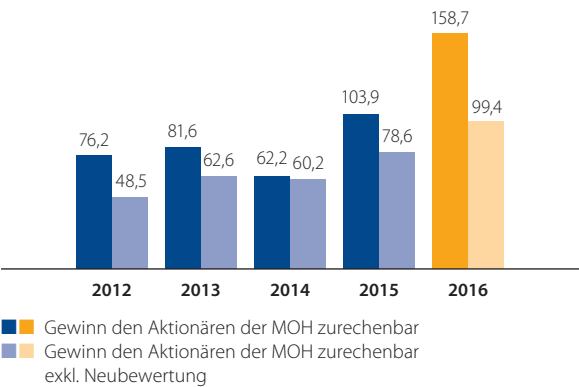
Gewinn den Aktionären
der MOH zurechenbar

CHF Mio.
2015: 103,9

158,7

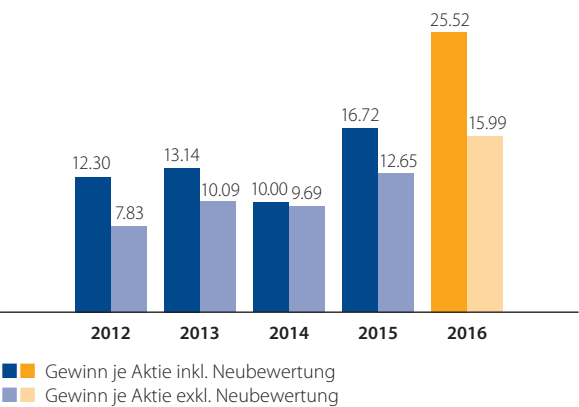
Gewinn inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



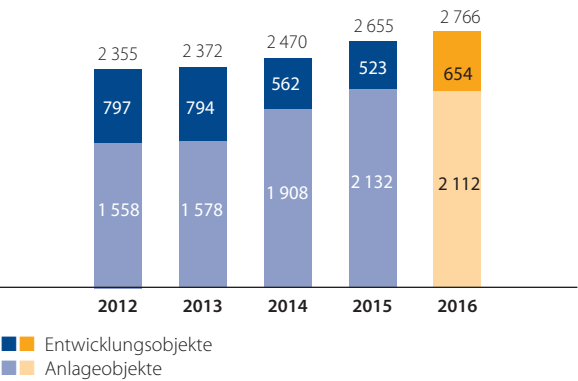
Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



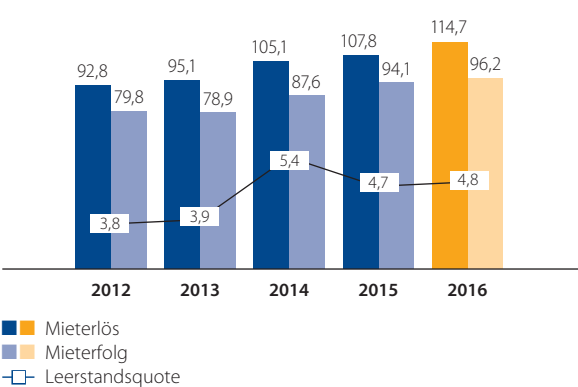
Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.



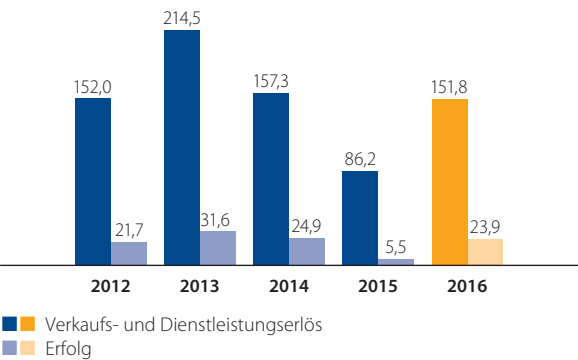
Erlös und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



Erlös und Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen

CHF Mio.



Ergebnis	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	96,2	94,1	2,3
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	23,9	5,5	330,5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	34,9	63,8	-45,2
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	80,7	34,7	132,3
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	200,3	170,4	17,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	119,6	135,7	-11,9
Gewinn	CHF Mio.	159,4	105,0	51,9
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	158,7	103,9	52,7
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	99,4	78,6	26,5

Bilanz	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 031,7	2 952,9	2,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 366,3	1 264,7	8,0
Eigenkapitalquote	%	45,1	42,8	5,4
Eigenkapitalrendite	%	13,1	8,9	47,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	8,2	6,7	22,4
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 349,4	1 366,7	-1,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	2,38	2,46	-3,3
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,9	7,7	-10,4
Net Gearing	%	86,0	90,4	-4,9

Immobilienportfolio	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 766	2 655	4,2
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 112	2 132	-1,0
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	654	523	25,3
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,3	5,4	-1,9
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,1	4,3	-4,7
Leerstand Anlageobjekte	%	4,8	4,7	2,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3,75	4,08	-8,1

EPRA	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	51,4	50,8	1,1
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	258,53	244,06	5,9
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,4	0,8	-50,0
EPRA-Leerstandsquote	%	4,8	4,7	2,1

Mitarbeiter	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Ø Mitarbeiter der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	126,2	107,4	17,5
Mitarbeiter am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	135,7	107,8	25,9

Aktie	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ¹	Anzahl	6 216 126	6 216 923	-0,1
Nominalwert je Aktie	CHF	29,00	29,00	0,0
NAV je Aktie	CHF	217,33	202,45	7,3
Gewinn je Aktie	CHF	25,52	16,72	52,6
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	15,99	12,65	26,4
Ausschüttung je Aktie ²	CHF	10,00	10,00	0,0
Dividendenrendite je Aktie	%	3,9	4,5	-13,3
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	254,75	222,70	14,4

¹ Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien 2 044 = Anzahl ausstehender Aktien 6 216 126.

² Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2016 von CHF 10,00 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 28. März 2017.
Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2016 noch rund CHF 89 Mio. zur Verfügung.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Mobimo-Kennzahlen ist auf der Seite 146 des Geschäftsberichts zu finden (5-Jahres-Übersicht).

INHALT

MOBIMO IM ÜBERBLICK

Unser Profil	2
Highlights 2016	3
Brief an die Aktionäre	4
Mobimo am Kapitalmarkt	6

IMMOBILIENPORTFOLIO

Ausgewählte Liegenschaften	12
Portfolio im Überblick	14

KONZERNLAGEBERICHT

Strategie und Geschäftsmodell	20
Geschäftsentwicklung Konzern	22
Nachhaltigkeit und Corporate Responsibility	26
Risikobericht	28

CORPORATE GOVERNANCE- UND VERGÜTUNGSBERICHT

Corporate Governance-Bericht	32
Vergütungsbericht	46
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	51

FINANZBERICHT

Konzernrechnung	54
Detaillangaben zum Immobilienportfolio	106
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	116
Berichte der unabhängigen Schätzungsexperten	122
Jahresrechnung der Mobimo Holding AG	132
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	139
EPRA-Performance-Kennzahlen	142

5-Jahres-Übersicht

146

Glossar

147

UNSER PROFIL

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von über CHF 2,7 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Portfolio von Mobimo besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz.

Die Anlageobjekte zeichnen sich durch einen ausgewogenen Nutzungsmix und eine sorgfältige Bewirtschaftung aus und garantieren stabile Erträge. Mit ihren Entwicklungsprojekten schafft die Gesellschaft Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial für das eigene Portfolio und für Dritte. Der Auf- und Ausbau ganzer Areale zu belebten, gemischt genutzten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo.

Der kontinuierliche Ausbau der Marktposition schafft langfristig Mehrwert für Aktionäre, Kunden und Partner. Mobimo verfolgt eine nachhaltige Strategie, verfügt über ein solides Geschäftsmodell und beschäftigt hochqualifizierte und motivierte Mitarbeitende.

HIGHLIGHTS 2016

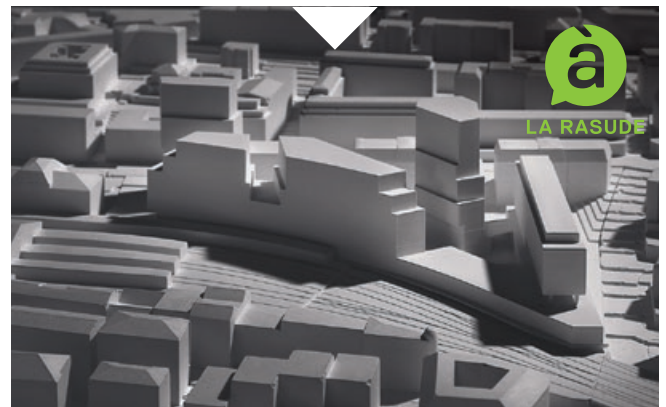
GRUNDSTEINLEGUNG FÜR DIE LABITZKE-ÜBERBAUUNG

Nach den Plänen des renommierten Zürcher Architekturbüros Gigon/Guyer realisieren Bauherrin Mobimo und Totalunternehmerin Implenia auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Labitzke Farben AG 277 Mietwohnungen mit Eineinhalb- bis Viereinhalb-Zimmern, Gewerberäume, Büros und einen Kinderhort. Das Z-förmige Gelände umfasst 10 000 m² und wird sieben öffentlich zugängliche Plätze aufweisen. Im September 2016 fand im Beisein von Stadtrat und Hochbauvorsteher André Odermatt und rund 100 Gästen die Grundsteinlegung statt. Die Fertigstellung der Überbauung in der Nähe des Bahnhofs Zürich Altstetten ist für Mitte 2018 geplant. Beim feierlichen Akt griffen zum Spaten (von links nach rechts): Ralph Gmür (Implenia), Mike Guyer (Gigon/Guyer), Christoph Caviezel (Mobimo), Julia Denfeld (Mobimo), André Odermatt (Stadt Zürich), Jens Vollmar (Implenia), Urs Meyer (Gigon/Guyer).



ÜBERZEUGENDER STUDIEN-AUFTRAG FÜR RASUDE

In Lausanne konkretisiert sich das Projekt Rasude: Die Grundeigentümer SBB Immobilien und Mobimo lancierten einen Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Gebiets zwischen dem Bahnhof Lausanne und der Avenue d'Ouchy. Acht Architekturbüros nahmen daran teil. Das Expertenkollegium unter dem Vorsitz des EPFL-Architekturprofessors Bruno Marchand empfahl schliesslich einstimmig das Projekt Echappées des Genfer Architekten Eric Maria zur Weiterbearbeitung. Echappées zeichnet sich durch einen subtilen Ansatz aus, der das neue Quartier harmonisch in die Umgebung integriert. Es entstehen Verbindungen zur Stadt und attraktive öffentliche Plätze. Rasude ist Teil der städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofgebiets. Dazu gehören auch die Neugestaltung des Bahnhofs Lausanne sowie der Zusammenschluss verschiedener Museen im ehemaligen Zugdepot.



HAUPTMIETER FÜR DIE AESCHBACHHALLE

In Aarau entwickelt Mobimo mit dem Aeschbachquartier ein modernes Stadtquartier an zentraler Lage. Herz des neuen Stadtteils wird die Aeschbachhalle sein, ein ehemaliges Industriebauwerk mit einem eindrücklichen Innenraum. Das altherwürdige Gebäude soll nach einer sanften Renovation vielfältig genutzt werden: Jazzkonzerte, Generalversammlungen, Ausstellungen und vieles mehr werden möglich sein. Im Juni wurde der Mietvertrag mit dem Hauptmieter unterzeichnet. Er wird als eigentlicher Intendant massgeblich dazu beitragen, dass die Halle zum lebendigen Quartierzentrum wird.



SEHR ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF IM JAHR 2016

**Gewinn den Aktionären
der MOH zurechenbar
exkl. Neubewertung**

CHF Mio.
2015: 78,6

99,4

Eigenkapitalrendite

%
2015: 8,9

13,1

Mietertrag

CHF Mio.
2015: 107,8

114,7



Georges Theiler, Präsident des Verwaltungsrats, und Dr. Christoph Caviezel, CEO.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Gerne berichten wir Ihnen über ein ausserordentlich erfreuliches Geschäftsjahr, das in einem anspruchsvoller gewordenen wirtschaftlichen Umfeld zustande kam. Unser bewährtes Geschäftsmodell ermöglicht es uns, Ihnen erneut ein Rekordergebnis zu vermelden.

Mobimo erzielte einen Gewinn von CHF 159,4 Mio. (Vorjahr CHF 105,0 Mio.). Darin enthalten ist ein ausserordentlich hoher Erfolg, aus dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften, von CHF 34,9 Mio. (Vorjahr zwei Liegenschaften, CHF 63,8 Mio.). Exklusive der 2016 mehrheitlich marktbedingten Neubewertung beläuft sich das Jahresergebnis auf CHF 99,4 Mio. (Vorjahr CHF 78,6 Mio.). Die operative Leistung des Unternehmens erlaubt uns, der Generalversammlung erneut die Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie zu beantragen.

Reinvestition der Erlöse aus selektiven Verkäufen

Die Nachfrage institutioneller Investoren nach Wohnliegenschaften bleibt aufgrund der Tiefstzinsen hoch. Auch attraktive Büro- und Gewerbeliegenschaften werden zunehmend nachgefragt. In diesem Transaktionsumfeld tätigte Mobimo keine Zukäufe, veräusserte hingegen einzelne Anlageliegenschaften. Die Erlöse aus den Verkäufen kann das Unternehmen zu deutlich höheren Renditen in die eigene Entwicklungspipeline reinvestieren. Das Investitionsvolumen von Projekten im Bau beläuft sich auf CHF 560 Mio., dasjenige von Projekten in Planung auf CHF 470 Mio.

Weiterhin tiefe Leerstandsquote

Trotz Verkäufen aus dem Portfolio stieg der Ertrag aus Vermietung erneut um 6,3% auf CHF 114,7 Mio. Die Vergleichbarkeit zwischen Berichtsperiode und Vorjahr ist aber nur bedingt gegeben, da sich das Portfolio in den Jahren 2015 und 2016 stark veränderte: einerseits aufgrund der erwähnten Verkäufe von Anlageliegenschaften, andererseits aufgrund des Erwerbs des Portfolios der Dual Real Estate Investment SA in Genf zum Jahresende 2015. Der Zuwachs an Mietwohnungen durch diese Akquisition beträgt rund 700 Einheiten. Dazu kamen im Jahr 2015 und 2016 266 Wohneinheiten, die aus der eigenen Projektentwicklung stammen. Die Leerstandsquote liegt per 31. Dezember 2016 mit 4,8% (31. Dezember 2015 4,7%) weiterhin auf einem tiefen Niveau. Die vollständige Integration der FM Service & Dienstleistungs AG, die 2014 als Joint Venture startete, ist eine der Massnahmen, um langfristig eine hohe Mieterzufriedenheit und eine tiefe Leerstandsquote zu erhalten. Bedingt durch die Integration der Gesellschaft stieg der Mitarbeiterbestand per Stichtag auf 135,7 Vollzeitäquivalente.

Viel Bewegung im Flon-Quartier in Lausanne

In Lausanne startete Mobimo im südlichen Teil des Flon-Quartiers die Realisierung von Les Garages, ein Projekt, mit dem attraktive Gewerbeflächen entstehen werden. Im Jahr 2018 werden die Bauarbeiten für einen Hotelneubau in Angriff genommen: Der Hotelbetreiber SV Hotel wird 2019 darin das erste Moxy-Hotel der Schweiz mit 110 Betten eröffnen. Moxy ist eine erfolgreiche Marke des US-Hotelkonzerns Marriott.

Derzeit wird vor allem in Zürich, Kriens und Aarau im Auftrag von Mobimo gebaut: Auf dem Zürcher Labitzke-Areal entstehen zehn Gebäude mit insgesamt 277 Mietwohnungen und Flächen für Gewerbe und Läden. Auf dem Krienser Mattenhof realisiert Mobimo ein urbanes, gemischt genutztes Quartier, das den Auftakt zur Weiterentwicklung der Region Luzern Süd darstellt. Im Aarauer Aeschbachquartier sind bereits 56 der 92 Eigentumswohnungen verkauft. Die Käufer ziehen ab Anfang 2017 in ihr neues Eigenheim. Auch die Bauarbeiten für die 167 Mietwohnungen, deren Fertigstellung für 2018 geplant ist, sind im Gang.

Angebot von Entwicklung Dritte wird stark nachgefragt

Im Bereich Entwicklung Dritte erfolgte 2016 der Verkauf eines Projekts auf dem Krienser Mattenhof und im Juli 2016 die Übergabe des für 3M EMEA schlüsselfertig erstellten Bürogebäudes in Langenthal. Mit dem Erwerb einer Zweidrittelbeteiligung an der BSS&M Real Estate AG in Zürich konnte Mobimo zudem die stark nachgefragte Entwicklungstätigkeit für Dritte weiter ausbauen.

Die grösste Anzahl ertragswirksamer Eigentumsübertragungen von Stockwerkeigentum gehen 2016 auf die Überbauung Am Meggerwald in Luzern zurück.

Ausblick

Der Immobilienmarkt bleibt attraktiv, einerseits aufgrund des andauernden Tiefzinsniveaus, aber auch dank der Attraktivität der Schweiz im internationalen Vergleich. Die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsflächen in städtischen Zentren und in hochwertigen Liegenschaften bleibt hoch. Mit ihrem breit diversifizierten Portfolio, der gut gefüllten Entwicklungspipeline und der bald zwanzigjährigen Erfahrung ist Mobimo gut gerüstet für die Zukunft. Das flexible Geschäftsmodell ermöglicht es, gezielt Chancen wahrzunehmen und auf Marktveränderungen frühzeitig zu reagieren. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung rechnen deshalb auch in Zukunft mit guten operativen Ergebnissen, die attraktive Ausschüttungen an die Aktionärinnen und Aktionäre der Gesellschaft ermöglichen sollten.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in das Unternehmen und seine Mitarbeitenden.



Georges Theiler
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Christoph Caviezel
CEO

MOBIMO AM KAPITALMARKT

Der Kapitalmarkt honorierte den erfreulichen Geschäftsverlauf von Mobimo. Der Aktienkurs erhöhte sich um 14,4%. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2016 erneut eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie beantragen.

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

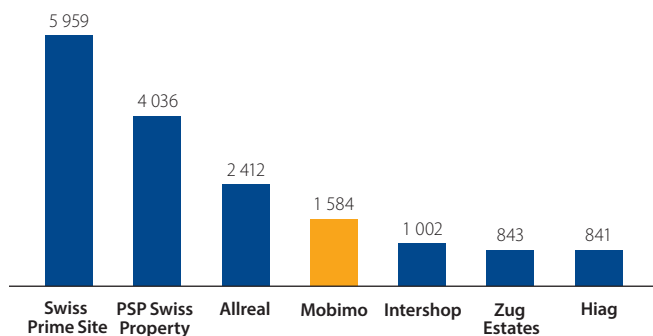
Valorensymbol	MOBN
Valorennummer	1110887
ISIN-Code	CH0011108872
Bloomberg	MOBN SW Equity
Reuters	MOBN.S

Ausgezeichnete Entwicklung der Mobimo-Aktie

Seit dem Börsengang im Juni 2005 zeichnet sich die Mobimo-Aktie – mit einer jährlichen Performance (Total Return) von durchschnittlich 6,5% – durch eine stetige Wertsteigerung sowie eine regelmässige, attraktive Dividendenausschüttung aus. Die Börsenkapitalisierung erhöhte sich im gleichen Zeitraum von CHF 490 Mio. (31. Dezember 2005) auf CHF 1 584 Mio. (31. Dezember 2016).

Börsenkapitalisierung im Branchenvergleich per 31.12.2016

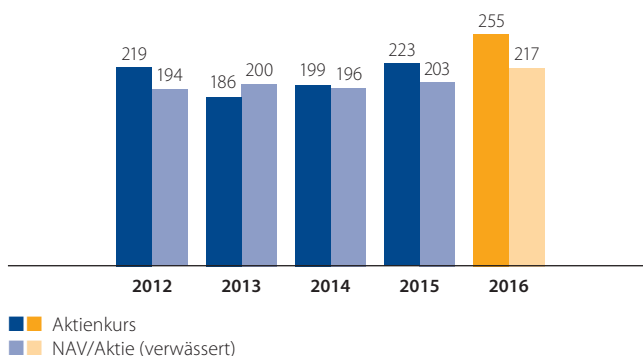
CHF Mio.



Gemessen an der Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2016 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 14,4% erhöht und betrug zum Jahresende CHF 1 584 Mio. (Vorjahr CHF 1 385 Mio.).

Aktienkurs gegenüber NAV/Aktie

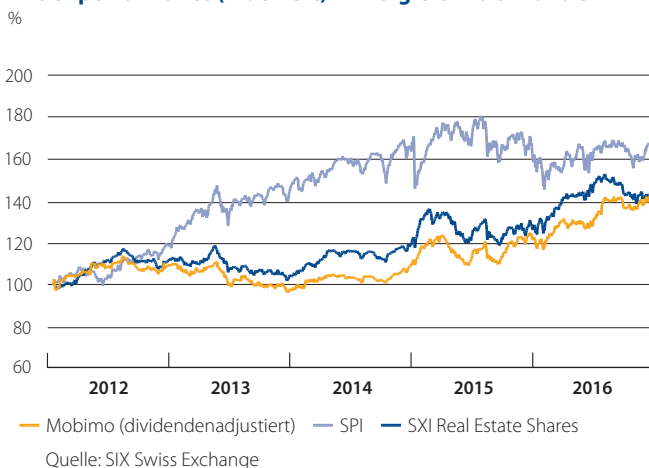
CHF



Am 31. Dezember 2016 betrug der Net Asset Value (NAV) pro Aktie CHF 217.33 (Vorjahr CHF 202.45), der verwässerte NAV pro Aktie CHF 217.33 (Vorjahr CHF 202.45). 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 2016 lag der Kurs der Mobimo-Aktie mit CHF 254.75 um 17,2% über dem verwässerten NAV von CHF 217.33. Die Liquidität der Mobimo-Aktie und das Handelsvolumen lagen unter dem Vorjahr. Im Durchschnitt wurden täglich 10 035 (Vorjahr 11 638) Aktien gehandelt. Damit wurde ein Umsatz pro Tag von durchschnittlich rund CHF 2,2 Mio. (Vorjahr CHF 2,4 Mio.) erzielt. Insgesamt lag das Handelsvolumen der Mobimo-Aktie im Jahr 2016 bei CHF 581,2 Mio. (Vorjahr CHF 613,8 Mio.).

Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI



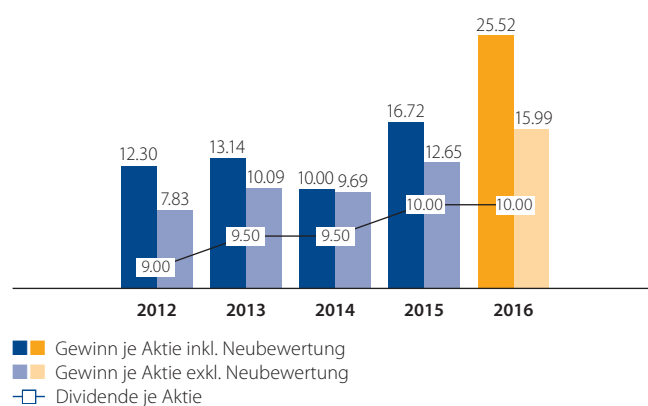
Der ausgezeichnete Geschäftsverlauf von Mobimo spiegelt sich auch in der Aktienkursentwicklung wider: Ausgehend von einem Aktienkurs von CHF 222.70 zu Jahresbeginn, stieg der Kurs der Aktie auf CHF 254.75 und erhöhte sich damit um 14,4%. Im 5-Jahres-Vergleich ist der Aktienkurs dividendenadjustiert um rund 45% gestiegen. Der SPI Swiss Performance Index legte im gleichen Zeitraum um 68%, der SXI Swiss Real Estate Index um 45% 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 292 Mio. in Form von Dividendenausschüttungen an die Aktionäre zurückbezahlt. In diesem Zeitraum betrug die durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite (Nennwertrückzahlung bzw. Kapitalrückzahlung) rund 4,5%, berechnet aus dem jeweiligen Jahresendkurs der Aktie. Die Gesamtrendite der Aktie (inkl. Kursveränderung) lag im Jahr 2016 bei 18,9%. Die attraktive Ausschüttungspolitik wird auch für das Geschäftsjahr 2016 fortgesetzt: Vorbehaltlich der Zustimmung der Generalversammlung soll die Dividende je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 CHF 10.00 betragen (Vorjahr CHF 10.00). Damit beträgt die Dividendenrendite der Aktie bezogen auf den Jahresendkurs 2016 attraktive 3,9%.

Gewinn und Dividende pro Aktie

CHF



2016 wurde ein solider Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertung von CHF 15.99 (Vorjahr CHF 12.65) erwirtschaftet. Inklusive Neubewertung lag dieser bei CHF 25.52 (Vorjahr CHF 16.72).

Aktionärsstruktur

Per 31. Dezember 2016 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:

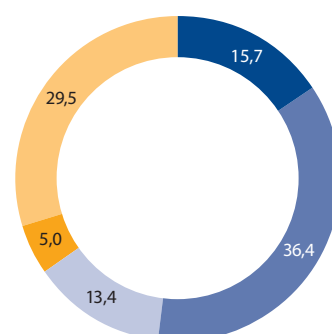
- BlackRock, Inc., 4,97%
- Zuger Pensionskasse, 3,38%

Der Free Float beträgt gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2016 100%.

Zusammensetzung des Aktionariats

%

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



Kennzahlen der Mobimo-Aktie

	Einheit	2012	2013	2014	2015	2016
Angaben zur Aktie per 31.12.						
Aktienkapital	CHF Mio.	180,1	180,2	180,3	180,3	180,3
Ausgegebene Namenaktien	Anzahl	6 208 913	6 214 478	6 216 606	6 218 170	6 218 170
Davon eigene Aktien	Anzahl	8 744	2 148	1 623	1 247	2 044
Ausstehende Namenaktien	Anzahl	6 200 169	6 212 330	6 214 983	6 216 923	6 216 126
Nennwert pro Namenaktie	CHF	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
Kennzahlen der Aktie per 31.12.						
Gewinn je Aktie	CHF	12.30	13.14	10.00	16.72	25.52
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	7.83	10.09	9.69	12.65	15.99
NAV je Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	CHF	193.99	200.01	195.93	202.45	217.33
Bruttodividende ¹	CHF	9.00	9.50	9.50	10.00	10.00
Dividendenrendite (Ausschüttungsrendite)	%	4,1	5,1	4,8	4,5	3,9
Ausschüttungsquote	%	73,2	72,3	95,0	59,8	39,2
Kurs der Aktie						
Börsenkurs – Höchst	CHF	228.00	221.10	200.70	229.40	254.75
Börsenkurs – Tiefst	CHF	202.60	182.80	182.00	190.50	206.10
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	218.90	186.10	199.20	222.70	254.75
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	9 309	11 132	8 672	11 638	10 035
Börsenkapitalisierung am Jahresende	CHF Mio.	1 359,1	1 156,5	1 238,3	1 384,8	1 584,1

¹ Soll-Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2016 von CHF 10.00 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 28. März 2017.

Mobimo-Anleihen

Für die langfristige Finanzierung des Immobilienportfolios von Mobimo sind drei Obligationenanleihen ausstehend. Mit diesen nutzt Mobimo das attraktive Zinsniveau und diversifiziert ihre Finanzierungsinstrumente. Die drei Anleihen werden an der SIX Swiss Exchange in Zürich gehandelt. Das gesamte Finanzierungsvolumen beträgt CHF 515 Mio.

Kursentwicklung der Obligationenanleihen



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	797G6K
Zinssatz	1,5%	1,625%	1,875%
Laufzeit	5 Jahre	7 Jahre	10 Jahre
Verfall	29.10.2018	19.05.2021	16.09.2024
Kurs am 31.12.2016	CHF 102.45	CHF 105.80	CHF 110.00
Rendite auf Verfall	0,160%	0,294%	0,551%

Wichtige Kapitalmarkttransaktionen und Akquisitionen





Zufrieden in den eigenen vier Wänden: die Familie Steiner-Hug.

GESUCHT UND GEFUNDEN

Die Überbauung Am Meggerwald in Luzern ist das neue Zuhause der Familie Steiner-Hug. Sie bietet, was sich die Steiners auf der Suche nach Wohneigentum gewünscht haben: viel Platz, einen Gartensitzplatz und das Gefühl, in einem Einfamilienhaus zu leben.

«Unser Zuhause ist unglaublich schön gelegen. Wenn wir aus dem Fenster schauen, sehen wir grüne Hügel, auf denen Kühe grasen, am Horizont steht der Pilatus und gleich neben dem Gebäude beginnt der Meggerwald. Und das in der sechstgrössten Stadt der Schweiz und nur eine knappe Viertelstunde Busfahrt vom Luzerner Zentrum entfernt.

Wir wohnten schon vorher im Quartier und als die Stadt Luzern das Grundstück, an dem wir oft mit dem Kinderwagen vorbeispazierten, an Mobimo verkaufte, wurden wir hellhörig und verfolgten die Entwicklung des Projekts aufmerksam. Wir betrachteten es als eine glückliche Fügung, dass Mobimo schliesslich ziemlich genau das plante und baute, was wir suchten: eine grosszügige Wohnung mit Gartensitzplatz und Einfamilienhauscharakter.

Besonders die ersten Tage nach dem Umzug waren für unsere Kinder aufregend. Das Schaltbrett mit den vielen Knöpfen im Untergeschoss, die Gegensprechanlage mit einem Bildschirm und die Fernbedienung für die Sonnenstoren – es gab so viel zu entdecken! Nun schätzen sie besonders ihr eigenes Zimmer, in das sie sich gelegentlich zurückziehen können. Wir Eltern versuchen uns als Gärtner im Pflanzenbeet neben dem Sitzplatz. Ab und zu geht es zu viert auf den Vita Parcours im nahen Wald oder mit dem Velo runter ins Verkehrshaus. Ja, wir haben gefunden, was wir suchten.»

Modern gebaut und
idyllisch gelegen:
Am Meggerwald.
[Mehr Infos auf
Seite 13.](#)



IMMOBILIEN- PORTFOLIO



AUSGEWÄHLTE LIEGENSCHAFTEN

Das Immobilienportfolio von Mobimo ist nach Standort und nach Nutzung breit diversifiziert. Die neu erstellten Anlageobjekte steigern die Qualität des Portfolios kontinuierlich.

OBSTGARTEN

Affoltern am Albis

Die Überbauung umfasst zwei Seniorenwohnblöcke mit 48 Wohnungen und ein Pflegeheim und entstand auf dem Areal einer Mosterei. Die Bewohner der seniorengerechten Wohnungen können individuell entscheiden, wie viel Unterstützung sie in ihrem Alltag in Anspruch nehmen möchten.

Marktwert: TCHF 76 730

Nutzfläche: 10 625 m²

Fertigstellung: 2014



ARBEITEN

HORIZON

Lausanne

Das Gebäude beherbergte während mehr als fünf Jahrzehnten das Sortierzentrum der Post. Es kam 2010 ins Portfolio von Mobimo und wurde von 2011 bis 2013 renoviert. Horizon steht in unmittelbarer Nähe des Lausanner Bahnhofs und weist attraktive Büroflächen auf.

Marktwert: TCHF 67 100

Nutzfläche: 8 072 m²

Fertigstellung: 1962/2013

MINERGIE®



LES MERCIER

Lausanne

Der Name des Gebäudekomplexes mit Büro-, Retail- und Wohnräumlichkeiten ist eine Hommage an die Familie Mercier, Gründerin eines Unternehmens, das im 19. Jahrhundert Eigentümer des Flon-Quartiers wurde.

Marktwert: TCHF 66 270

Nutzfläche: 10 399 m²

Fertigstellung: 2008



MOBIMO HOCHHAUS

Zürich

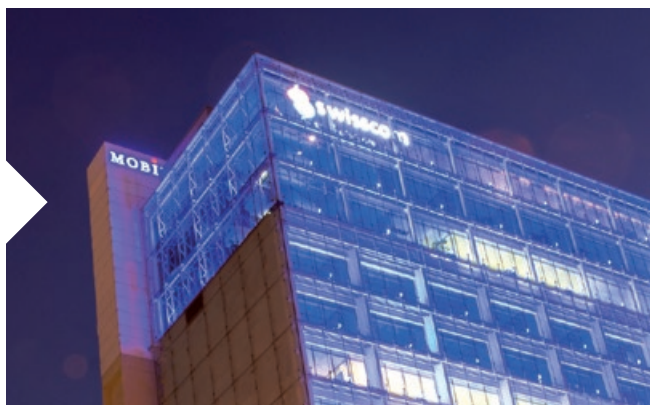
Das 16-stöckige Hochhaus ist ein Stahlskelettbau mit fast vollständig verglaste Fassade. Im Jahr 2001 wurde es komplett saniert und um drei Geschosse aufgestockt. Das repräsentative Geschäftsbauwerk wird ausschliesslich von einem Mieter genutzt. Die nächtliche Beleuchtung entspricht dessen Unternehmensfarbe.

Marktwert: TCHF 62 290

Nutzfläche: 8 226 m²

Fertigstellung: 1974/2001

MINERGIE®



WOHNEN

SONNENHOF

Regensdorf

Neben drei Liegenschaften mit Eigentumswohnungen erstellte Mobimo in Regensdorf sechs weitere Gebäude mit Mietwohnungen. Jeweils drei Gebäude der gesamten Überbauung sind so angeordnet, dass sie in der Mitte einen gemeinsamen Hofraum bilden. Die Formsprache ist zeitlos und reduziert.

Marktwert: TCHF 60 000

Nutzfläche: 8 716 m²

Fertigstellung: 2015

MINERGIE®



AM MEGGERWALD

Luzern

Elegant und schnörkellos schmiegt sich die Wohnsiedlung Am Meggerwald an den Hang an.

Die insgesamt 24 Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden verfügen alle über einen grosszügigen Aussenraum in Form eines Balkons oder eines Gartens. Durch das Grundstück fliesst der renaturierte Büthenenbach.

Verkaufsvolumen: TCHF 30 083

Nutzfläche: 3 032 m²

Fertigstellung: 2016

MINERGIE®



LETZIHOF

Zürich

Die Liegenschaft mit 72 Wohnungen erinnert an die Gewerbe- und Industriebauwerke, die das Quartier prägten. Ein Garten- und Sitzplatzgürtel umschliesst den viergeschossigen Bau. Der Letzihof verfügt über drei miteinander verbundene Innenhöfe, die von den Bewohnern als Aufenthalts- und Spielort genutzt werden können.

Marktwert: TCHF 65 290

Nutzfläche: 6 977 m²

Fertigstellung: 2016

MINERGIE®



AESCHBACHQUARTIER

Aarau

Townhouse, Maisonette, Loft: Das Angebot an Eigentumswohnungen im Aeschbachquartier ist vielfältig. Die 92 Wohneinheiten sind in verschiedenen Gebäudetypen untergebracht.

Verkaufsvolumen: TCHF 84 610

Nutzfläche: 10 827 m²

Fertigstellung: 2017

MINERGIE®



Modellaufnahme

PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Per 31. Dezember 2016 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 148 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2 112 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 654 Mio. zusammen.

Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.
2015: 2 655

2 766

Liegenschaften

Anzahl
2015: 139

148

Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

%
2015: 80

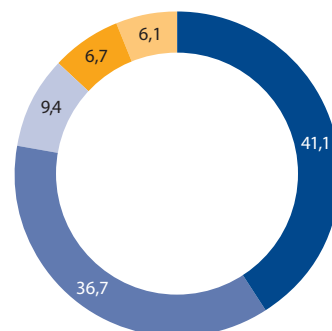
76

Verteilung Immobilienportfolio nach Wirtschaftsräumen¹

%

- Westschweiz
- Zürich
- Nordwestschweiz
- Zentralschweiz
- Ostschweiz

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



Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.

Gesamtwert des Portfolios

Anlageobjekte

Geschäftsliegenschaften

Wohnliegenschaften

Entwicklungsobjekte

Geschäftsliegenschaften (Anlage)

Wohnliegenschaften (Anlage)

Geschäftsliegenschaften (Promotion)

Wohnliegenschaften (Promotion)

	2016	%	2015	%
Gesamtwert des Portfolios	2 766	100	2 655	100
Anlageobjekte	2 112	76	2 132	80
Geschäftsliegenschaften	1 388	50	1 372	52
Wohnliegenschaften	724	26	760	28
Entwicklungsobjekte	654	24	523	20
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	209	8	171	6
Wohnliegenschaften (Anlage)	140	5	125	5
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	59	2	29	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	246	9	198	8

**Portfolio mit Fokus auf
die Wirtschaftsräume
Zürich und Lausanne/Genf.**

Anlageobjekte

76% des Immobilienportfolios bestehen aus Anlageobjekten, die sowohl in Bezug auf die Standorte – die bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräume – als auch auf die Nutzung breit diversifiziert sind. Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte mit 462 000 m² Mietflächen beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 112 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte.

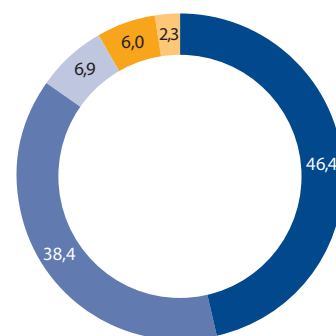
Detailangaben zu den Anlageobjekten

	31.12.2016
Wirtschaftsraum Westschweiz	
Marktwert TCHF	979 319
Soll-Mietertrag TCHF	48 775
Leerstandsquote	3,6%
Vermietbare Fläche in m ²	175 657
Wirtschaftsraum Zürich	
Marktwert TCHF	810 766
Soll-Mietertrag TCHF	43 357
Leerstandsquote	5,1%
Vermietbare Fläche in m ²	164 276
Wirtschaftsraum Ostschweiz	
Marktwert TCHF	146 842
Soll-Mietertrag TCHF	8 719
Leerstandsquote	2,4%
Vermietbare Fläche in m ²	41 059
Wirtschaftsraum Nordwestschweiz	
Marktwert TCHF	126 882
Soll-Mietertrag TCHF	7 778
Leerstandsquote	13,9%
Vermietbare Fläche in m ²	53 695
Wirtschaftsraum Zentralschweiz	
Marktwert TCHF	47 738
Soll-Mietertrag TCHF	3 694
Leerstandsquote	4,9%
Vermietbare Fläche in m ²	27 309

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen¹

%

- Westschweiz
- Zürich
- Ostschweiz
- Nordwestschweiz
- Zentralschweiz



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

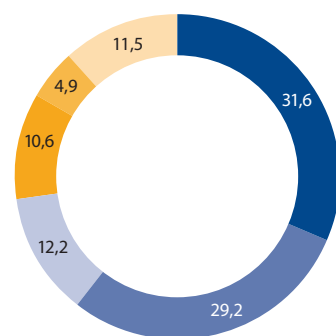
Eigenes Portfoliomanagement-Team

Mobimo betreut das Portfolio mit einem eigenen Portfoliomanagement-Team und ist dadurch nahe am Markt und an den Mietern. Die Pflege der Beziehungen zu den Mietern, der hohe Vermietungsgrad, ein straffes Kostenmanagement und passende Vermarktungsmassnahmen tragen zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung bei.

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart¹

%

- Büro
- Wohnen
- Detailhandel
- Hotel/Gastronomie
- Gewerbe
- Übrige Nutzungen²



¹ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

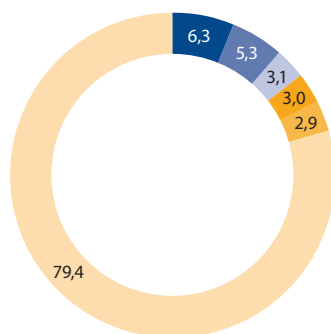
² Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen 20,6% der Mieterträge. Die bestehenden festen Mietverträge weisen primär eine mittel- bis langfristige Fälligkeitsstruktur auf. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 6,0 Jahre.

Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

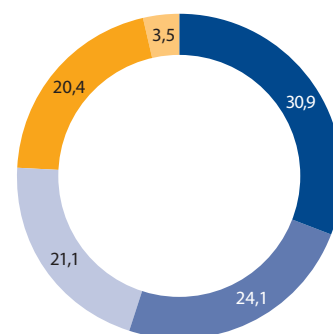
- SV Group
- Swisscom-Gruppe
- Coop-Gruppe
- Senevita AG
- Migros-Gruppe
- Übrige Mieter



Verteilung Entwicklungsobjekte nach Wirtschaftsräumen¹

%

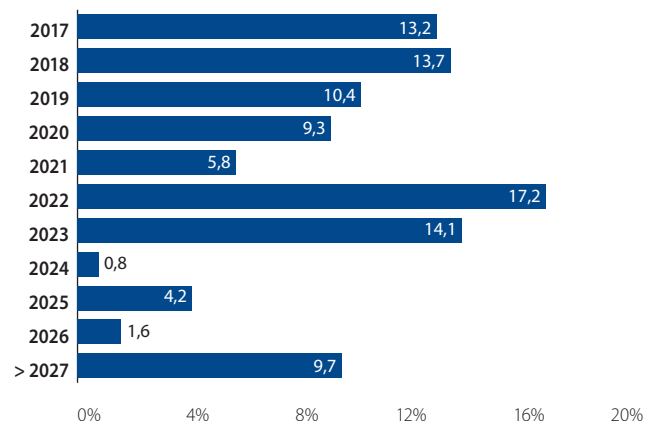
- Zürich
- Westschweiz
- Zentralschweiz
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz



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

Dauer der bestehenden festen Mietverhältnisse

bis zum jeweiligen Jahresende



Entwicklungsobjekte

Mobimo alimentiert kontinuierlich das eigene Anlageportfolio mit der gezielten Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Die neu erstellten Anlageobjekte steigern die Qualität des Portfolios weiter.

Derzeit plant und realisiert Mobimo aus ihrer Entwicklung Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 1 030 Mio., davon entfallen CHF 850 Mio. auf Anlageobjekte für das eigene Portfolio und CHF 180 Mio. auf Stockwerkeigentumsobjekte für den Verkauf. Neben den Entwicklungen für das eigene Portfolio bzw. für den Verkauf von Stockwerkeigentum sind Entwicklungsdienstleistungen für Dritte ein weiteres Tätigkeitsfeld von Mobimo.

Das Angebot umfasst Gebiets-, Areal- und Projektentwicklungen bis hin zu schlüsselfertigen Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren. Die Form der Zusammenarbeit mit Partnern ergibt sich aus den Bedürfnissen und der Projektphase.

Angaben zur Entwicklungspipeline¹

Wirtschaftsraum Westschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum
Geplantes Investitionsvolumen

Wirtschaftsraum Zürich

Entwicklung für das eigene Portfolio
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum
Geplantes Investitionsvolumen

Wirtschaftsraum Nordwestschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum
Geplantes Investitionsvolumen

Wirtschaftsraum Zentralschweiz

Entwicklung für das eigene Portfolio
Entwicklung für Verkauf Stockwerkeigentum
Geplantes Investitionsvolumen

31.12.2016

35%

0%

CHF 365 Mio.

16%

0%

CHF 165 Mio.

14%

8%

CHF 230 Mio.

17%

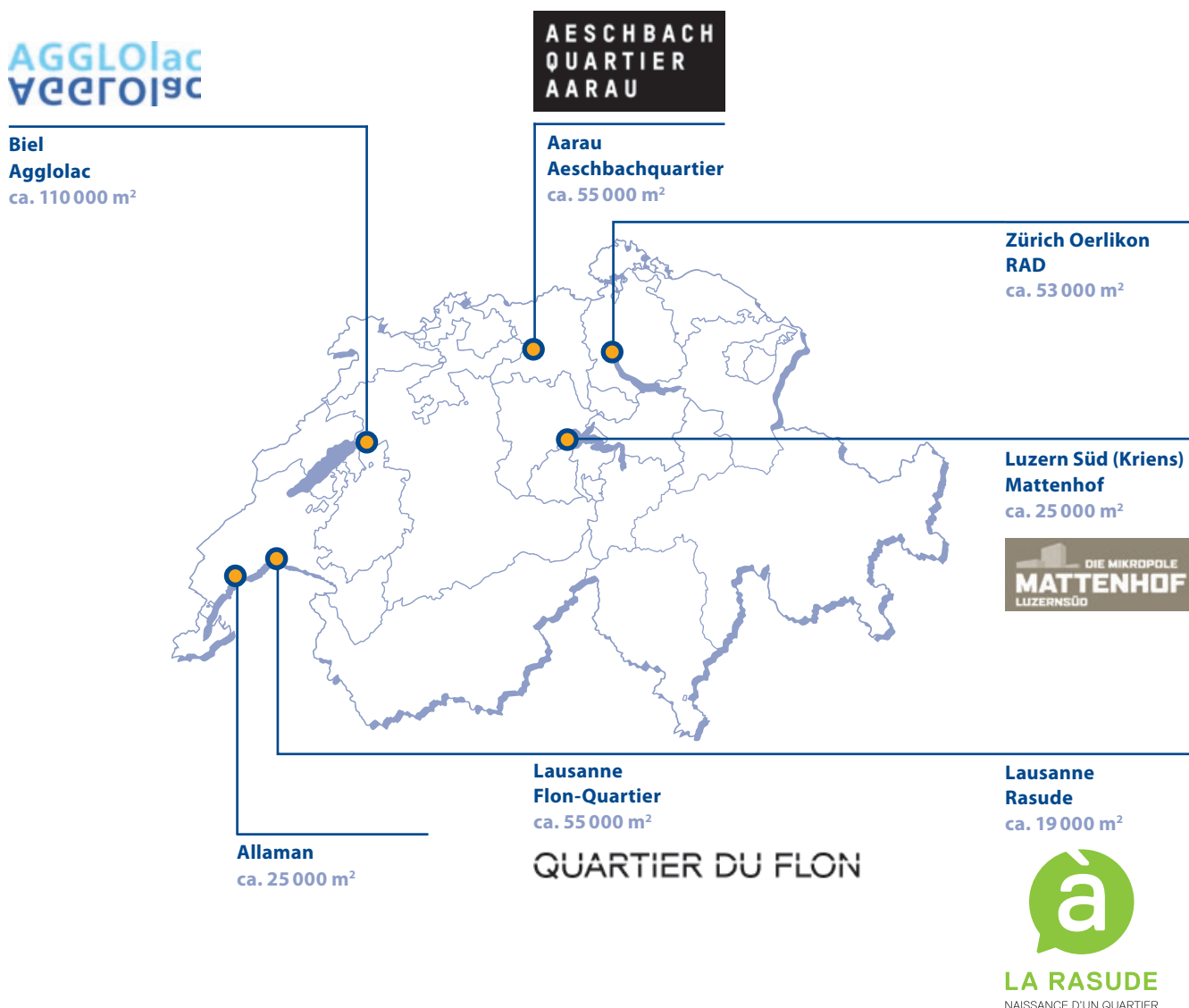
10%

CHF 270 Mio.

¹ Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 1 030 Mio.

Ausgewählte Arealentwicklungen

Mobimo entwickelt an erstklassigen Standorten in der Schweiz Areale zu modernen, durchmischten Quartieren mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Auf der unten stehenden Karte sind die wichtigsten Areale und deren Flächen aufgeführt.



RAUS AUF DIE STRASSE

Im Flon-Quartier wird auch musiziert. Die Musikhochschule ist Mieterin im Gebäude-Komplex Pépinières. Für den Standort Flon entschied sich Direktor Hervé Klopfenstein nicht ohne Grund.

Als Direktor der Musikhochschule oft im Flon:
Hervé Klopfenstein.



Schlicht A, B und C heissen die drei Gebäude, die den Pépinières-Komplex bilden. Zurückhaltend-funktional bilden A und B einen würdigen Rahmen für den Star des Trios: Das Gebäude C mit seiner auffälligen Fassade, einem filigranen Netz aus Beton, und der begrünten, öffentlichen Dachterrasse, von der sich das Leben im Flon-Quartier beobachten lässt. Gut möglich, dass dabei der eine oder andere Passant mit Instrumentenkoffer ins Auge sticht. Denn: Les Pépinières beherbergt nicht nur Restaurants, eine Bar, Büros und eine Bowlingbahn, sondern auch zwei Abteilungen der interkantonalen Musikhochschule. In den Gebäuden A und B befinden sich Unterrichts- und Übungsräume der Abteilungen Jazz und zeitgenössische Musik sowie die BCV Concert Hall, ein multifunktionaler Konzertsaal für rund 250 Gäste.

Dass die Musikhochschule 2014 ins belebte Flon-Quartier zog, hat viel mit deren Direktor, dem renommierten Dirigenten Hervé Klopfenstein, zu tun. Ein Dasein im Elfenbeinturm ist für den charismatischen Musiker undenkbar. «Die Kunst und die Kultur gehören uns allen. Eine Hochschule muss sich dafür einsetzen, dass sie in der Gesellschaft präsent sind.» Er wolle Berührungängste abbauen und die Freude am Musizieren vermitteln. Dieses Credo spiegelt sich auch in seinem pädagogischen Konzept wider: «Das öffentliche Auftreten ist von Anfang an ein zentrales Element der Ausbildung unserer Studierenden.» Davon zeugen die zahlreichen Konzerte, die jährlich in der BCV Concert Hall stattfinden und das vielfältige Quartier um eine weitere Facette bereichern.

**Schlichter Name,
markanter Auftritt:
Das Gebäude C.**



KONZERNLAGE- BERICHT



STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

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

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

Mobimo ist solide finanziert und weist einen hohen Eigenkapitalanteil von mindestens 40% aus. Neben der langfristig gesicherten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung und Portfoliomanagement die solide Basis für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

Die Gesellschaft verwendet die Marke Mobimo für die Kommunikation mit Investoren, Medien, Analysten oder Mietern. Die Marke wird auf Stufe Gesamtunternehmen selektiv mit gezielten Sponsoring- und Marketingmassnahmen gepflegt. Kommunikation und Vermarktung auf Projektebene erfolgen in der Regel mit einem eigens definierten Auftritt und individuellen Projektnamen, die zum Vorhaben, zum Standort und zur Zielgruppe passen. Trotz kreativer Freiheit wird auch in der Projektvermarktung die Marke Mobimo in geeigneter Art und Weise platziert, so dass Absender und Verantwortlichkeiten stets klar sind.

Langfristig orientierte Strategie Qualitatives Wachstum

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

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

Ausgewogener Nutzungsmix

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

Aktive Portfoliobewirtschaftung

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

Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

- Entwicklung und Bau 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 Wertsteigerung zu wirtschaften. Lebensqualität findet ihre Ausdrucksform in der Gestaltung des Lebens-, Wohn- und Arbeitsraums. Mobimo bezieht neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Daraus resultiert Mehrwert für die Aktionäre und die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften.

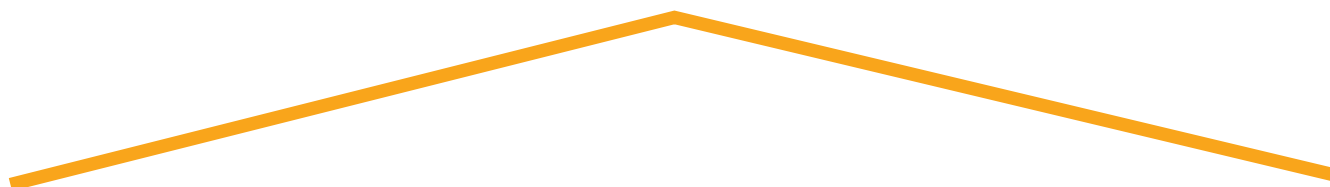
Solide Finanzierung

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
• Erfolg aus Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen • Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	• Wachsender Gesamtwert des Portfolios • Qualitätsoptimierung des Portfolios • Hohe Kundenzufriedenheit • Erfolg aus Neubewertung	• Stabile und steigende Mieterträge • Erfolg aus Vermietung • Eigenkapitalrendite inkl./exkl. Neubewertung • Bruttorendite Anlageobjekte • Nettorendite Anlageobjekte • Leerstandsquote

Entwicklung Dritte	Entwicklungsobjekte	Anlageobjekte	
Einkauf/Verkauf	Entwicklung	Portfoliomanagement	Solide Finanzierung
• Erfolgreiche Akquisitionen • Gute regionale und benutzer-spezifische Diversifikation	• Vielseitige Arealentwicklung • Projektierung und Realisierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften • Projektierung und Realisierung von Stockwerkeigentum für Dritte • Berücksichtigung der Bedürfnisse des Umfelds	• Strategieentwicklung • Portfoliooptimierung • Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Aspekte • Rasche und flexible Reaktion auf Marktänderungen	• Angemessene Eigenkapitalquote als Grundlage für weiteres qualitatives Wachstum • Langfristig gesicherte Finanzierung zu ausgezeichneten Konditionen

GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG KONZERN

Mobimo übertrifft im Jahr 2016 das Rekordergebnis des Vorjahres. Zum erfreulichen Abschluss beigetragen haben vor allem der Erfolg aus Neubewertung, das weitere Wachstum der Mieteinnahmen sowie erfolgreiche Verkäufe von Entwicklungsdienstleistungen und von Stockwerkeigentum. Dazu kommt der Verkauf einzelner Anlageliegenschaften.

Ertragslage

- Der Unternehmensgewinn übertrifft mit CHF 159,4 Mio. das Ergebnis des Vorjahres (CHF 105,0 Mio.) markant.
- Der Erfolg aus Verkauf Promotion und Entwicklungsdienstleistungen stieg deutlich auf CHF 23,9 Mio. (Vorjahr CHF 5,5 Mio.).
- Die Mieterträge konnten auf CHF 114,7 Mio. (Vorjahr CHF 107,8 Mio.) erhöht werden.

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Erfolg Vermietung	CHF Mio.	96,2	94,1	2,3
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungs- dienstleistungen	CHF Mio.	23,9	5,5	330,5
Erfolg aus Neube- wertung	CHF Mio.	80,7	34,7	132,3
Verkaufserfolg Anlageliegen- schaften	CHF Mio.	34,9	63,8	-45,2
EBIT inkl. Neubewertung	CHF Mio.	200,3	170,4	17,5
Finanzergebnis	CHF Mio.	-28,5	-33,6	-15,4
Steueraufwand	CHF Mio.	-15,1	-34,1	-55,6
Gewinn	CHF Mio.	159,4	105,0	51,9
Gewinn den Akti- onären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	158,7	103,9	52,7
Gewinn den Akti- onären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	99,4	78,6	26,5

Mobimo erzielte mit einem Gewinn von CHF 159,4 Mio. (Vorjahr CHF 105,0 Mio.) und der entsprechenden Gewinnsteigerung von 51,9% ein neues Rekordergebnis. Der den Aktionären von Mobimo zurechenbare Gewinn stieg inklusive Neubewertung um 52,7% auf CHF 158,7 Mio. (Vorjahr CHF 103,9 Mio.), exklusive Neubewertung um 26,5% auf CHF 99,4 Mio. (Vorjahr CHF 78,6 Mio.). Der Gewinn je Aktie wurde ebenfalls markant auf CHF 25.52 (Vorjahr CHF 16.72) erhöht. Der Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung stieg auf CHF 15.99 (Vorjahr CHF 12.65). Damit erreichten beide Kennzahlen den bislang höchsten Wert in der Geschichte der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Ertrag aus Vermietung um 6,3% auf CHF 114,7 Mio. (Vorjahr CHF 107,8 Mio.). Die Aufwandquote des direkten Aufwands aus Vermietung fiel mit 16% im Vergleich zum Vorjahr etwas höher aus (Vorjahr 13%). Der Erfolg aus Vermietung beläuft sich somit auf CHF 96,2 Mio. (Vorjahr CHF 94,1 Mio.). Dies entspricht einer Zunahme von 2,3%. Im Verlauf des Jahres wurde die Anlageliegenschaft Zürich, Letzigraben 134–136 ins Portfolio überführt. Die Liegenschaft beinhaltet ein Mietertragspotenzial (Soll-Mietertrag) von jährlich über CHF 2 Mio. Aus dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften resultierte demgegenüber eine Abnahme des Mietertragspotenzials um rund CHF 5 Mio. Der Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung reduzierte sich per 31. Dezember 2016 leicht auf 28% (Vorjahr 29%). Mobimo achtet mit einer gezielten Portfoliodiversifikation auch weiterhin auf eine ausgewogene Zusammensetzung der Nutzung. Der Nutzungsmix des Anlageportfolios soll je zu rund 30% aus Wohnen, Büronutzungen und anderen kommerziellen Nutzungen bestehen.

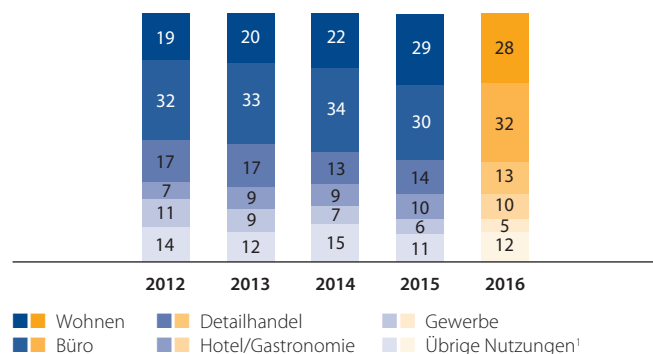
Das künftige Mietertragspotenzial wird mit der Realisierung der bestehenden Projektpipeline schrittweise gesteigert. Das aktuelle Gesamtinvestitionsvolumen der Projekte, die für das eigene Portfolio realisiert werden, beläuft sich auf gut CHF 480 Mio. Es handelt sich dabei um:

- Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd),
- Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen),
- Kriens, am Mattenhof 4, 6, 8, 12/14 und 16,
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5,
- Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40,
- Zürich, Hohlstrasse 485.

Die Projekte ergeben ein Mietertragspotenzial von jährlich über CHF 25 Mio.

Mietertrag nach Nutzungsart (Portfolio ohne Promotion)

%



¹ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

Mit den Anlageobjekten wurde im Geschäftsjahr 2016 eine Nettoerrendite von 4,1% (Vorjahr 4,3%) erzielt. Die im Vorjahresvergleich tiefere Nettoerrendite ergibt sich hauptsächlich aus der marktbedingten Höherbewertung der Anlageliegenschaften. Die Leerstandsquote lag per 31. Dezember 2016 mit 4,8% (Vorjahr 4,7%) praktisch unverändert auf dem tiefen Niveau des Vorjahres. Die tiefe Leerstandsquote ist auf den guten Vermietungserfolg und das aktive Portfoliomanagement zurückzuführen.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Promotion und dem Erbringen von Entwicklungsdienstleistungen belief sich auf CHF 151,8 Mio. (Vorjahr CHF 86,2 Mio.). Daraus resultierte ein Erfolg aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen von CHF 23,9 Mio. (Vorjahr CHF 5,5 Mio.). Dieses Ergebnis umfasst Wertberichtigungen von insgesamt CHF 7,6 Mio., die insbesondere aus der Bewertung der Projekte St. Moritz, Via Maistra und St. Erhard, Längmatt stammen. Insgesamt wurden 47 Wohnobjekte im Stockwerkeigentum, drei Baugrundstücke und die fertiggestellte Liegenschaft Langenthal, Kühlhausstrasse an die Eigentümer übertragen. Die übertragenen Wohnobjekte stammen zu einem grossen Teil aus dem Projekt Luzern, Büttenenhalde und die übertragenen Baugrundstücke sind:

- Kriens, Mattenhof II,
- Bad Zurzach, Weissensteinweg (Salzturm),
- Unterengstringen, Langwissenstrasse.

Die hohe Nachfrage im Transaktionsmarkt konnte mit dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften zur Realisierung von attraktiven Gewinnen genutzt werden. Mit den Verkäufen wurde ein Erlös von

CHF 158,5 Mio. (Vorjahr CHF 236,8 Mio.) erwirtschaftet und ein Erfolg von CHF 34,9 Mio. (Vorjahr CHF 63,8 Mio.) erzielt. Den aus den Verkäufen erzielten Mittelzufluss wird Mobimo in die Realisierung der Projekte aus der Pipeline reinvestieren.

Hauptsächlich marktbedingt sank der durchschnittliche Diskontsatz für Neubewertungen per 31. Dezember 2016 auf 3,75% (Vorjahr 4,08%). Dies wirkte sich insbesondere in den Bewertungen der Wohnliegenschaften und Bauprojekte für Wohnliegenschaften positiv aus. Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 80,7 Mio. (Vorjahr CHF 34,7 Mio.).

Mit der vollständigen Übernahme der FM Service & Dienstleistungs AG und dem Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der BSS&M Real Estate AG im Geschäftsjahr 2016 stärkte Mobimo das Dienstleistungsangebot für Kunden weiter und baute die Angebotspalette im Bereich Entwicklung Dritte aus. Den aus den Dienstleistungen der beiden Gesellschaften resultierenden Erlösen stehen auch Aufwände in den Bereichen Personal, Betrieb und Verwaltung gegenüber. Bedingt durch die Übernahme stieg die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen im Jahr 2016 auf 126,2 (Vorjahr 107,4). Am Stichtag 31. Dezember 2016 waren es 135,7 Vollzeitstellen (Vorjahr 107,8). Mit einer Volksabstimmung wurde in einem Kanton im ersten Halbjahr 2016 der ab 2019 gültige Steuersatz reduziert. Daraus ergab sich ein einmaliger positiver Sondereffekt aus der Berechnung der latenten Steuern und dementsprechend fiel der Steueraufwand 2016 deutlich tiefer aus.

Finanz- und Vermögenslage

- Die Bilanzsumme lag mit CHF 3 031,7 Mio. über dem Vorjahresniveau (Vorjahr CHF 2 952,9 Mio.).
- Die Eigenkapitalquote betrug solide 45,1% (Vorjahr 42,8%) und schafft die Grundlage für weiteres qualitatives Wachstum.
- Die Eigenkapitalrendite erreichte die Rekordhöhe von 13,1% (Vorjahr 8,9%).

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 wuchs die Bilanzsumme um 2,7% (Vorjahr 6,7%) auf CHF 3 031,7 Mio. Verantwortlich hierfür war insbesondere das Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 2 765,6 Mio. (Vorjahr CHF 2 654,6 Mio.). Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum Ende des Geschäftsjahres mit 82,6% (Vorjahr 83,6%) leicht unter dem Vorjahr.

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 502,7	2 467,7	1,4
Umlaufvermögen	CHF Mio.	529,0	485,2	9,0
Eigenkapital	CHF Mio.	1 366,3	1 264,7	8,0
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung	%	13,1	8,9	47,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	8,2	6,7	22,4
Fremdkapital	CHF Mio.	1 665,4	1 688,2	-1,4
• kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	203,2	138,3	46,9
• langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 462,2	1 549,9	-5,7
Eigenkapitalquote	%	45,1	42,8	5,4

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 45,1% per 31. Dezember 2016 (Vorjahr 42,8%) über eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Gemäss der Unternehmensstrategie soll die Eigenkapitalquote 40% nicht unterschreiten. Der Zinsdeckungsfaktor lag mit 3,9 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. Bezüglich Kapitalstruktur orientiert sich Mobimo an einem langfristig angestrebten Net Gearing von maximal 150%. Am 31. Dezember 2016 lag das Net Gearing bei 86,0% (Vorjahr 90,4%).

Die Finanzverbindlichkeiten bestehen heute aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Der durchschnittliche

Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf 2,38% gegenüber 2,46% im Vorjahr. Per Bilanzstichtag am 31. Dezember 2016 reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz leicht und lag bei 2,32% (Vorjahr 2,33%). Mobimo wird das attraktive Zinsumfeld weiterhin nutzen, um die Zinsen auf tiefem Niveau langfristig anzubinden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 6,9 Jahren (Vorjahr 7,7 Jahre) weiterhin im anvisierten Bereich. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalbasis bilden eine ausgezeichnete Ausgangslage für das weitere qualitative Wachstum der Gesellschaft und für die Investitionen in die geplanten Projekte der Pipeline.

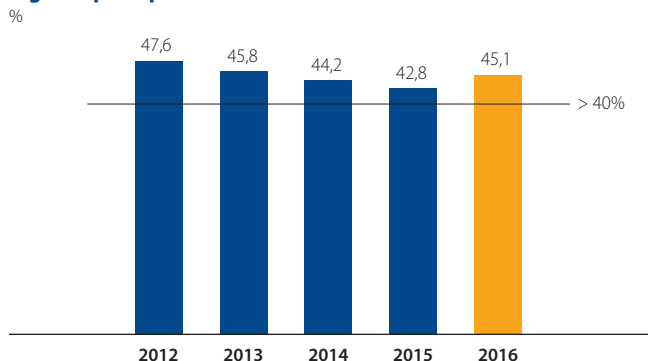
Investitionen

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt bei Mobimo in der Realisierung der Projekte. Per 31. Dezember 2016 umfasste die Pipeline ein Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Bauland) von gut CHF 1 030 Mio. Das Volumen setzt sich wie folgt zusammen:

- Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio, im Bau: CHF 480 Mio.
- Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio, in Planung: CHF 370 Mio.
- Promotionen: Stockwerkeigentum, im Bau: CHF 80 Mio.
- Promotionen: Stockwerkeigentum, in Planung: CHF 100 Mio.

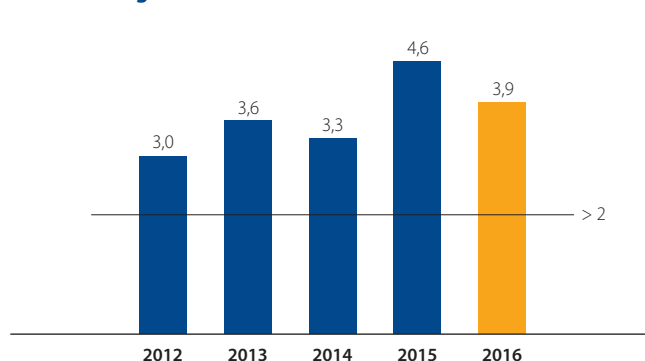
Aus den laufenden Arealentwicklungen besteht zusätzlich zum Volumen der Pipeline mittelfristig ein Gesamtinvestitionspotenzial von über CHF 1 Mrd.

Eigenkapitalquote



— Zielwert

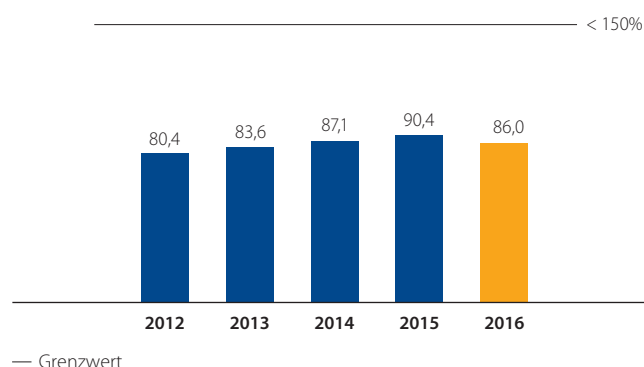
Zinsdeckungsfaktor



— Zielwert

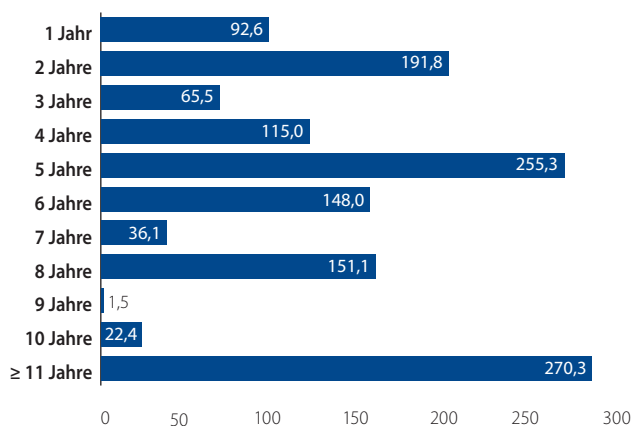
Net Gearing

%



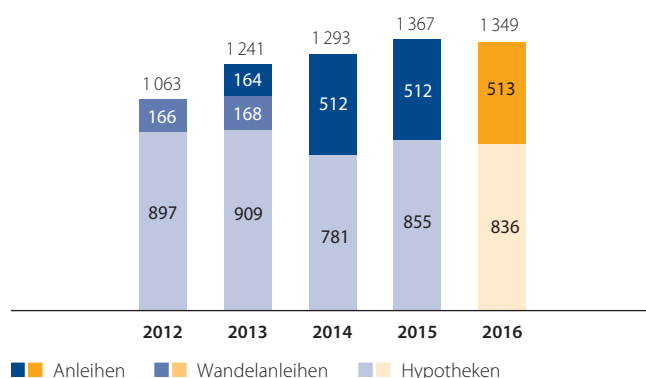
Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



Fokus 2017

Mit dem bewährten Geschäftsmodell und ihren fachlichen Kompetenzen blickt Mobimo weiterhin – auch in einem anspruchsvollen werdenden Umfeld – zuversichtlich in die Zukunft. Das Unternehmen will seine attraktive Dividendenpolitik fortsetzen. Im Fokus des Geschäftsjahres 2017 steht die erfolgreiche Realisierung der Bauvorhaben. Die Entwicklungen für das eigene Portfolio sollen dessen Qualität kontinuierlich weiter steigern. Das Geschäftsfeld Entwicklung Dritte wird entsprechend der Nachfrage ausgebaut. Die Produktion von Stockwerkeigentum soll selektiv erfolgen. Im Portfoliomanagement stehen die Steigerung der Mieterträge und die Kundenzufriedenheit im Zentrum. Mobimo wird weiterhin auf ein striktes Kostenmanagement und eine tiefe Leerstandsquote achten.

Manuel Itten
CFO

NACHHALTIGKEIT UND CORPORATE RESPONSIBILITY

Mobimo erzielte auch im Jahr 2016 ausgezeichnete Ergebnisse bei den international führenden Nachhaltigkeitsratings. Insbesondere die Umsetzung der Strategie und die Zielerreichung hinsichtlich der Dimension Umwelt tragen dazu bei.

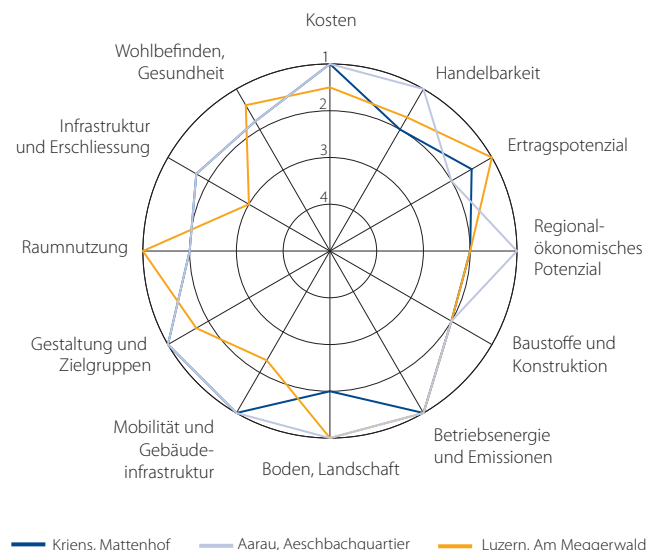
Mobimo integriert seit mehr als fünf Jahren Nachhaltigkeitsziele in ihre Strategie, berichtet nach GRI G4 und lässt die Nachhaltigkeitsleistung extern beurteilen. Die Strategie von Mobimo umfasst die drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft. Oberstes Organ für die Überprüfung der Nachhaltigkeitsziele und -ergebnisse ist der Immobilienausschuss des Verwaltungsrats. Für die operative Umsetzung ist das Nachhaltigkeitsteam zuständig.

Internes Nachhaltigkeitsrating

Mobimo entwickelte im Jahr 2015 ein internes Nachhaltigkeitsrating. Projekt- und Objektqualität lassen sich so mit anderen Objekten oder dem Mittelwert aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften vergleichen. Bei Bestandesliegenschaften ermöglicht das interne Rating, Handlungsbedarf zu erkennen und Verbesserungsmassnahmen umzusetzen. Bei Entwicklungsobjekten dient es dazu, die hohen Nachhaltigkeitsansprüche zu konkretisieren.

Nachhaltigkeitsanalyse ausgewählter Projekte

Skala von 5 bis 1 (bester Wert)



Ausgewähltes Projekt

Wohnüberbauung Am Meggerwald, Luzern

Konzept	Verbindung von zeitgenössischer Architektur mit idyllisch-ländlicher Umgebung, optimierte Lagequalität jeder Einheit, unterschiedliche Raumkonzepte je Zielgruppe
Biodiversität	Renaturierung des Vorläufers zum Büttenenbach, Dachbepflanzung mit heimischen Gewächsen (Luzerner Mischung 1)
Haustechnik	Wärmepumpe, Komfortlüftung
Erschliessung	Bushaltestelle neben Liegenschaft, Untertunnelung der Siedlung, direkter Zugang zu Einstellhallen
Bauliche Besonderheiten	Rollstuhlgängig, erhöhte Schallschutzmassnahmen
Zertifikat	MINERGIE®

Wirtschaft

Grundprinzip der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Balance zwischen Gewinnerzielung und Sicherung der Zukunftsfähigkeit. Mehr Informationen dazu enthalten die Seiten 6 (Aktienkurs), 7 (Aktionariat und Dividende) sowie 22 und folgende (Geschäftsentwicklung).

Gesellschaft

Mit ihrer Kernkompetenz – der Planung und Realisierung von hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen – leistet Mobimo einen wichtigen Beitrag für die Gesellschaft insgesamt. Da Grossprojekte ein Ortsbild, das gesellschaftliche Leben und die demografische Struktur beeinflussen, analysiert Mobimo Umfeld, Entwicklung und Bedürfnisse fundiert.

Mitarbeitende

Die 147-köpfige Belegschaft (135,7 Vollzeitäquivalente) von Mobimo setzt sich aus 51% Frauen (2015: 57%) und 49% Männer (2015: 43%) zusammen. Der Zuwachs an Mitarbeitenden betrug im vergangenen Jahr 27,8%. Dies ist mehrheitlich auf die Integration der FM Service & Dienstleistungs AG zurückzuführen. Die Mitarbeiterfluktuation beläuft sich auf 8,16%. Hochqualifizierte Mitarbeitende ermöglichen den unternehmerischen Erfolg. Aus diesem Grund fördert Mobimo deren Aus- und Weiterbildung. Im Jahr 2016 haben 24% der Mitarbeitenden von diesem Angebot Gebrauch gemacht.

Kunden

Mobimo lässt die Zufriedenheit ihrer Kunden regelmässig erheben. In die Befragung fliessen die Kriterien Qualität der Immobilie, Dienstleistungsqualität und Kundenbetreuung ein.

Weiterempfehlungsquote

%

Entwicklungsobjekte ¹	83,9
Anlageobjekte ²	77,4

¹ Käufer. ² Mieter, Wohnliegenschaften.

Umwelt

Energieverbrauch und Emissionen im Portfolio

Oberstes Ziel der Dimension Umwelt ist die Senkung von Energieverbrauch und Emissionen des Portfolios. Die Energiebezugsfläche für jedes Objekt wird gemäss SIA auf der Grundlage der Pläne berechnet. Der Energieverbrauch für Wärme entspricht dem gemessenen und in Rechnung gestellten Wert je Anlageobjekt. Für den Stromverbrauch muss zurzeit noch auf die Hochrechnung zurückgegriffen werden. Grundlage für die Berechnung der CO₂-Emissionen bilden das Heizsystem, die Art der Energieträger und der Verbrauch, inklusive Strom, in Kilowattstunden.

Energie- und Emissionskennzahlen Portfolio

	2011 (Basisjahr)	2015 (Ist)	2016 (Ist)	Veränderung in % ¹	Veränderung in % ²
Energiebezugsfläche (m ²)	401 392	574 329	597 732	4	49
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	85 947	89 737	89 887	0	5
Energieintensität (kWh/m ²)	214	156	150	-4	-30
Emission (tCO ₂ eq)	13 931	14 984	14 390	-4	3
Emissionsintensität (kgCO ₂ eq/m ²)	35	26	24	-8	-31

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

¹ Zwischen 2015 (Ist) und 2016 (Ist). ² Zwischen 2011 (Basisjahr) und 2016 (Ist).

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Energiebezugsfläche um 49% gegenüber 2011 und 4% gegenüber 2015 zugenommen. Mit einer Energieintensität von 150 kWh/m² fällt das Ergebnis um 17% besser aus als der Zielwert 2016 (181 kWh/m²). Die Emissionsintensität übertrifft mit 24 kgCO₂eq/m² das Reduktionsziel 2016 (28 kgCO₂eq/m²) um 14%.

Zertifizierungen



Silber

Mit dem Aarauer Aeschbachquartier entwickelt Mobimo das erste Quartier der Schweiz, das mit dem umfassenden Nachhaltigkeitslabel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB, Silber) zertifiziert werden wird. Das Label berücksichtigt nicht nur ökologische, sondern auch soziale und ökonomische Faktoren.

MINERGIE®

Die Mindestanforderung für neue Gebäude ist der Minergie-Standard. Auch die Energieeffizienz im Portfolio soll kontinuierlich erhöht werden.

Entwicklungsobjekte

Zertifiziert in %

2015: 100

100

Anlageobjekte

Zertifiziert in %

2015: 23,6

20

Standards und Ratings

Mobimo erzielte im Jahr 2016 bei international führenden Standards und Ratings ausgezeichnete Ergebnisse. Die Assurance der Energie- und Emissionsdaten wird durch EY sichergestellt.

GRI

GRI G4, Level Comprehensive

Mobimo erstellt den Nachhaltigkeitsbericht gemäss den G4-Richtlinien, Level Comprehensive (umfassend), von GRI. Der Bericht ist auf www.mobimo.ch verfügbar.



GRESB GREEN STAR

Mobimo steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15 Punkte (Total 72 Punkte/100) und liegt mit ihrem Portfolio erneut im Feld GREEN STAR (bester Quadrant). Mobimo schneidet damit besser ab als die Peer Group sowie die GRESB-Teilnehmer im Durchschnitt.



CDP Score B, Status als Sector Leader

Mobimo erreichte mit einem Score von B (auf einer Skala von A bis F) den Status Sector Leader Real Estate in der DACH-Region. Damit reiht sich Mobimo bei den besten 11% der Unternehmen dieser Branche ein.



Anwendung von Best Practices

Mobimo weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices des EPRA Reporting and Accounting-Komitees aus. Mehr dazu auf Seite 142.

RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement von Mobimo hat zum Ziel, Risiken frühstmöglich 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 versteht Mobimo jedes Ereignis, das die Erreichung ihrer Ziele und das bestehende Geschäft negativ beeinflussen könnte.

Die angewandten Prozesse werden anhand der Grundsätze des Risikomanagements 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

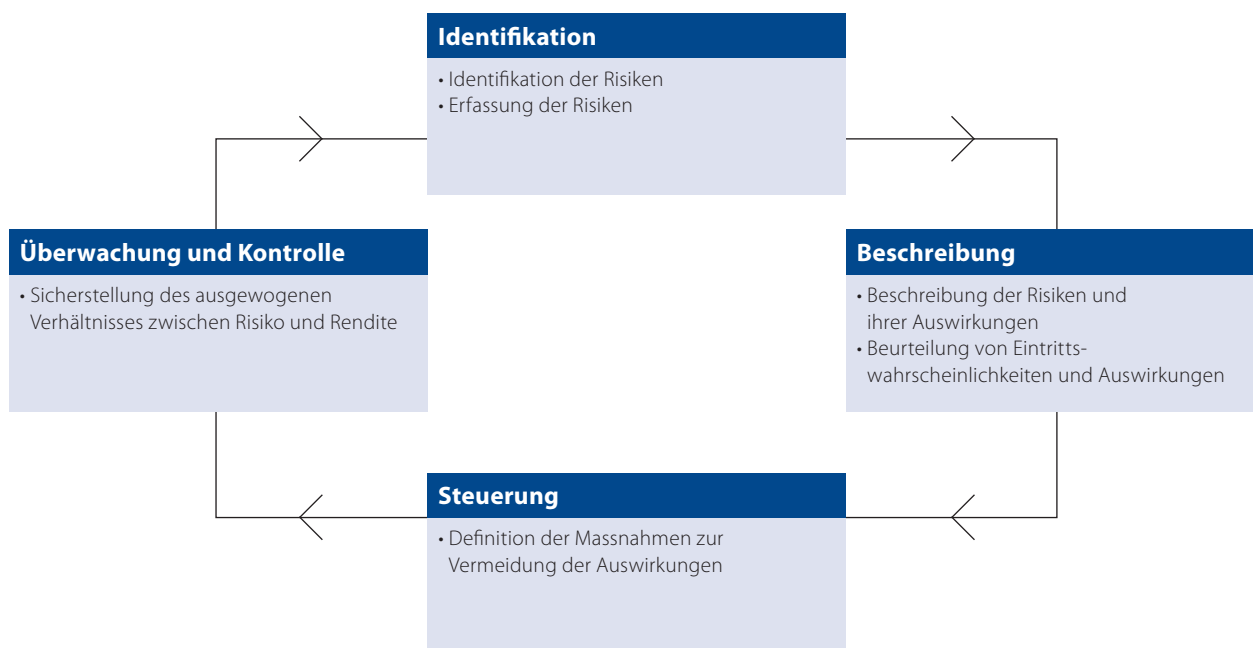
ein diszipliniertes und konstruktives Kontrollumfeld zu unterhalten, in dem alle Mitarbeitenden ihre Rolle und ihre Aufgaben bestmöglich wahrnehmen. Das Risikomanagement ist Bestandteil der Prozesse des integralen Managementsystems.

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.

Risikomanagementprozess von Mobimo



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 and Risk Committee (AC) unterstützt den Verwaltungsrat durch Vorbereitungen, Prüfungen und Abklärungen bei der Risikobeurteilung.

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 Management für das AC ein Risikoinventar, das die wesentlichen Risiken nach Risikobereichen enthält. Pro Risiko wird ein 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.



Von Seiten Mobimo verantwortlich für das Gebäude: Marco Tondel.

AUFTAKT ZU MEHR

Anfang Dezember weihte die 3M EMEA GmbH in Langenthal ihren neuen Hauptsitz ein. Für die Projektentwicklung und Realisierung des Gebäudes war Marco Tondel, Leiter Entwicklung Dritte, verantwortlich.

Marco Tondel, wodurch zeichnet sich das neue 3M-Gebäude aus?

Transparenz und Kommunikation waren zwei der Leitideen im Entwurf des Zürcher Architekturbüros Marazzi und Paul. Sie konkretisieren sich beispielsweise im hellen Innenhof, der für Versammlungen oder Ausstellungen genutzt wird, oder in der offenen Gestaltung der eigentlichen Arbeitsflächen. Sehr gelungen finde ich auch die hochwertige Fassade aus Keramik und die Farbgebung, die von der rostigen Patina der Bahnhofsumgebung inspiriert ist.

Wie nachhaltig ist die Liegenschaft?

Der Faktor Nachhaltigkeit war allen Beteiligten wichtig. 3M verfolgt global ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele und achtete darauf, dass der neue

Standort den eigenen Anforderungen entspricht. Das Gebäude ist Minergie-zertifiziert und wird durch Grundwasserwärmepumpen betrieben. Die ideale Lage gleich neben dem Bahnhof Langenthal ermöglicht es zudem vielen Mitarbeitenden, mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit zu kommen.

Wie prägt das 3M-Gebäude die Umgebung im Norden des Bahnhofs?

Die Fertigstellung der Liegenschaft ist der Auftakt zu einer langfristigen Aufwertung und Weiterentwicklung der Arbeitszone nördlich des Bahnhofs Langenthal. Die Gegend ist ein kantonaler Entwicklungsschwerpunkt und wird sich in den kommenden Jahren stark verändern. Dazu wird auch Mobimo wesentlich beitragen.

Beeindruckender Innenhof: der neue Sitz von 3M EMEA.



A photograph of a modern office interior. The space is characterized by glass walls and ceilings, with several circular light fixtures hanging from the ceiling. The office is furnished with desks, computers, and chairs. The overall aesthetic is clean and professional.

CORPORATE GOVERNANCE- UND VERGÜTUNGS- BERICHT

CORPORATE GOVERNANCE- BERICHT

Für Mobimo ist gute Corporate Governance ein zentrales Element der Unternehmensführung. Darunter versteht das Unternehmen eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige 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 und Beteiligungen der Gruppe befindet sich in der Erläuterung 34 im Anhang zur Konzernrechnung.

Die operative Konzernstruktur umfasst die zwei Geschäftsbereiche Immobilien und Entwicklung. Das Segment Immobilien beinhaltet die Bereiche Portfoliomanagement, Bewirtschaftung, Facility Management und Vermietung der Geschäfts- und Wohnliegenschaften aus dem eigenen Portfolio. Die Ausführung dieser Aufgaben erfolgt im Rahmen der Portfolio- und Einzelobjektstrategie. Das Segment Entwicklung verantwortet die Projektierung und die Realisierung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für das eigene Portfolio sowie die Projektierung und Realisierung von Immobilienentwicklungen und Stockwerkeigentum für Dritte. Ergänzend dazu ist die Erstvermietung der fertig erstellten Wohnungen und der Verkauf von Stockwerkeigentum im Segment Entwicklung angesiedelt. Die Strategie der Entwicklungen für das eigene Portfolio und die Strategie der Entwicklungen für Dritte bilden den Rahmen für diese Aufgaben. Weitere detaillierte Informationen zur 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. 20 BEHG:

- Die BlackRock, Inc. meldet per 19. April 2016, dass der Konzernverbund mit einer Beteiligung von total 309 524 oder 4,97% die 3%-Schwelle überschritten hat.

Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Kapital

Kapital per 31. Dezember 2016	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	180 327	6 218 170	29.00
Genehmigtes Kapital	max. 34 800	1 200 000	29.00
Bedingtes Kapital	max. 941	32 446	29.00

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 1 200 000 voll liberierten Namenaktien zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Weg 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 kann vom Verwaltungsrat zum Zwecke des Erwerbs oder (z.B. im Fall einer Aktienplatzierung) der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber der Übernahme oder der Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft ausgeschlossen werden. Erwerb oder Übernahme sind nur im Rahmen der Zweckbestimmung gemäss Art. 2 dieser Statuten erlaubt.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Aktienkapital kann gemäss Art. 3b der Statuten durch Ausgabe von höchstens 32 446 voll liberierten Namenaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht werden. Der Verwendungszweck wird wie folgt eingeschränkt:

- max. 32 446 voll liberierte Namenaktien durch Ausübung von Bezugsrechten im Rahmen von nach dem 5. Mai 2010 geschaffenen Bezugsrechten für Mitarbeitende.

Der Erwerb der Namenaktien durch Ausübung von Optionsrechten und die weitere Übertragung der Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

Per Bilanzstichtag bestehen keine Optionen zur Schaffung von Namenaktien aus bedingtem Kapital gemäss Art. 3b lit. a der Statuten.

Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2016 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 BewG vorgenommen. Kann die Qualifikation als Schweizer nicht bestätigt werden, erfolgt – sofern alle anderen Bedingungen erfüllt sind – die Eintragung ohne Stimmrecht in der Kategorie der Personen in Abklärung, solange der Grenzwert von einem Drittel aller Aktionäre nicht überschritten wird und kein anderes Risiko droht, wie beispielsweise eine Verschärfung der Praxis der Bewilligungsbehörde, dass die Gesellschaft mit der Eintragung des ausländischen Aktionärs nicht mehr den Nachweis der schweizerischen Beherrschung erbringen kann.

Per 31. Dezember 2016 sind 13,2% der Aktien durch Aktionäre eingetragen, die sich als Ausländer im Sinne der obigen Ausführungen qualifizieren (davon 9,3% mit Stimmrecht).

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

- 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 maximal 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 4,48% (davon 4,48% mit Stimmrecht). Im Übrigen gelten auch die erwähnten 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 2016 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

Kapitalveränderungen

Veränderungen	Total (TCHF)	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
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
Aktienkapital per 31.12.2016	180 327	6 218 170	29.00
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
Genehmigtes Kapital per 31.12.2016	34 800	1 200 000	29.00
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
Bedingtes Kapital per 31.12.2016	941	32 446	29.00

Im 2016 erfolgte eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in der Erläuterung 15 im Anhang zur Konzernrechnung.

Verwaltungsrat

Mitglieder des Verwaltungsrats

Georges Theiler (CH)

Präsident

Dipl. Betriebsingenieur ETH, Unternehmer
Jahrgang: 1949



Georges Theiler ist seit 2000 Mitglied des Verwaltungsrats und seit September 2013 Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Hintergrund

Seit 1997 Inhaber GT-Consulting (auf Beratungs- und Verwaltungsratsmandate spezialisiert), Luzern
1978 – 1997 Präsident der Geschäftsleitung und Mitglied des Verwaltungsrats der Bau- und Generalunternehmung Theiler und Kalbermatter T+K Bau AG (Hochbau, Tunnelbau, Generalunternehmung, Immobilienentwicklung und -verwaltung), Luzern

Ausbildung

1976 Dipl. Betriebsingenieur, ETH Zürich

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Verwaltungsratspräsident der Auto AG Holding, Rothenburg
- Mitglied des Verwaltungsrats der Riva AG, Buochs
- Mitglied des Verwaltungsrats der Wascosa Holding AG, Luzern
- 1995 – 2011 Mitglied des Nationalrats
- 2011 – 2015 Mitglied des Ständerats

Peter Schaub (CH)

Vizepräsident

Rechtsanwalt
Jahrgang: 1960



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

Beruflicher Hintergrund

Seit 1994 Partner der Steuer- und Anwaltspraxis Weber Schaub & Partner, Zürich
1990 – 1993 Steuerkommissär, Kanton Zürich
1987 – 1988 Juristischer Mitarbeiter, Anwaltskanzlei Schellenberg Wittmer, Zürich

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Verwaltungsratspräsident der CPH Chemie + Papier Holding AG, Perlen
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der UBV Holding AG, Uetikon am See
- Mitglied des Stiftungsrats des Personalfürsorgefonds der UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG (UBV-Personalfürsorgefonds)
- Mitglied des Verwaltungsrats der Rüegg Cheminée Holding AG, Hinwil
- Stiftungsratspräsident der Schweizerischen Stiftung für Taubblinde, Langnau am Albis
- Verwaltungsratspräsident der Zindel Immo Holding AG, Chur

Peter Barandun (CH)

Executive MBA HSG

Jahrgang: 1964



Peter Barandun wurde am 26. März 2015 in den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG gewählt.

Beruflicher Hintergrund

Seit 2002	CEO und Verwaltungsratspräsident, Electrolux Schweiz, Zürich
1996 – 2002	Geschäftsführer der Bereiche Electrolux und Zanussi, Electrolux AG, Zürich
1990 – 1995	Leiter Verkauf, Bauknecht AG, Lenzburg
1985 – 1990	Stv. Verkaufsleiter, Grossenbacher, St. Gallen

Ausbildung

2008	Executive MBA, HSG St. Gallen
------	-------------------------------

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Verwaltungsratsmitglied und Vizepräsident sowie Vorsitzender des Nominations- und Vergütungsausschusses der Arbonia AG
- Vizepräsident bei Swiss-Ski
- Vizepräsident des FEA (Fachverband Elektroapparate für Haushalt und Gewerbe Schweiz)

Daniel Crausaz (CH)

Ingenieur, MBA

Jahrgang: 1957



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.

Beruflicher Hintergrund

Seit 2003	Selbstständiger Berater mit unterschiedlichen Mandaten in der Westschweiz
1997 – 2003	Generaldirektor, BCV, Lausanne
1990 – 1997	BCV, Lausanne
1985 – 1989	Ingenieur, Bonnard & Gardel Ingénieurs Conseils Lausanne SA, Lausanne
1983 – 1985	Ingenieur, Felix Constructions SA, Bussigny

Ausbildung

1989 – 1990	MBA, HEC Lausanne
1976 – 1982	Ingenieurstudium, EPFL Lausanne

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Verwaltungsratspräsident der Cadar SA, Fleurier
- Verwaltungsratspräsident der C.I.E.L. société coopérative, Lausanne
- Mitglied des Verwaltungsrats der Zimal SA, Sion
- Mitglied des Verwaltungsrats der BIFF Bureau d'Ingénieur Fenêtres et Façades SA, Lausanne
- Mitglied des Verwaltungsrats der Plexus Cotton Ltd., UK
- Delegierter der Agrifert SA, Pully

Brian Fischer (CH)

Rechtsanwalt und eidg. dipl. Steuerexperte
Jahrgang: 1971



Brian Fischer ist seit 2008 als bankenunabhängige Privatperson im Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG vertreten.

Beruflicher Hintergrund

Seit 2001 Leiter der Sparte Betreuung von externen Vermögensverwaltern, Bank Vontobel AG, Zürich
1997 – 2000 Steuer- und Rechtsberater, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Ausbildung

1991 – 1996 Studium, Universität Bern

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Keine weiteren Tätigkeiten
- Keine weiteren Interessenbindungen

Bernard Guillelmon (CH/F)

Ingenieur, Master in Energie, MBA
Jahrgang: 1966



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

Beruflicher Hintergrund

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

Ausbildung

1998 – 1999 MBA INSEAD, Fontainebleau
1990 – 1992 Master in Energie
1985 – 1990 Ingenieurstudium, EPFL Lausanne

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Vorstands- und Ausschussmitglied sowie Vorsitzender der Finanzkommission des Verbands öffentlicher Verkehr (VÖV), Bern
- Verwaltungsratspräsident der BLS Cargo AG, Bern
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der JJM Holding, Lausanne
- Mitglied des Verwaltungsrats der Ralpin AG, Olten
- Mitglied des Aufsichtsrats der Ermewa Holding, Paris

Wilhelm Hansen (CH)

Lic. rer. pol., Unternehmensberater

Jahrgang: 1953



Wilhelm Hansen ist seit 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG.

Beruflicher Hintergrund

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

Ausbildung

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Scobag Privatbank AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Psychiatrie Baselland, Liestal
- Mitglied des Verwaltungsrats der SUGRO Holding AG, Reinach
- Mitglied der Anlagekommission der Sammelstiftung Transparenta, Aesch

Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2016 sind keine Mitglieder ausgeschieden. Im Vorjahr ist Paul Rambert 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 Immobiliengesellschaften einzugehen,
- die Gesellschaft über allfällige Angebote zum Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften zu orientieren und der Gesellschaft ein Vorrecht einzuräumen, soweit entsprechende Angebote nicht vertraulich sind,
- auf zusätzliche Vergütungen wie Vermittlungsprovisionen zu verzichten.

Neben den oben aufgeführten Tätigkeiten üben die Mitglieder des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG keine weiteren Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien bedeutender schweizerischer und ausländischer Körperschaften bzw. in Anstalten und Stiftungen des privaten und öffentlichen Rechts aus und amten auch nicht in weiteren dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen.

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, ernennt 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, ernennt der Verwaltungsrat einen solchen für die nächste oder laufende Generalversammlung. Bereits abgegebene Vollmachten und Instruktionen behalten ihre Gültigkeit für den neuen unabhängigen Stimmrechtsvertreter, sofern ein Aktionär nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet hat.

Interne Organisation

Die Generalversammlung bestätigte 2016 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.

2016 wurden insgesamt acht Sitzungen abgehalten. Die ordentlichen Sitzungen dauerten jeweils einen Tag. Der Verwaltungsrat war mit zwei Ausnahmen jeweils vollzählig anwesend. Dazu fanden eine Strategietagung, ein Projektbesichtigungstag und eine Weiterbildungsreise 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: das Immobilien-Committee (Immobilienausschuss, IC), das Audit and Risk Committee (Prüfungsausschuss, AC) und das Nomination and Compensation Committee (Vergütungsausschuss, NCC).

Verwaltungsrat

Präsident: Georges Theiler
Vizepräsident: Peter Schaub

Peter Barandun, Daniel Crausaz, Brian Fischer,
Bernard Guillelmon, Wilhelm Hansen



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

Immobilien-Committee

Das Immobilien-Committee bezweckt die erfolgreiche Umsetzung der von ihm jährlich zu beschliessenden strategischen Investitions- und Divestitionsziele. Es ist zudem als oberstes Organ für die Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. 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:

- Entscheid über Immobilieneinkäufe und Divestitionen bei Liegenschaftstransaktionen zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio.,
- Antragstellung an den Verwaltungsrat für Liegenschaftstransaktionen, die über CHF 30 Mio. betragen und somit in dessen Kompetenz liegen,
- Aufsicht über das Anlage- und Entwicklungsgeschäft und über die periodisch durchzuführenden externen Liegenschaftsschätzungen.

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

Audit and Risk Committee

Das Audit and 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) inklusive 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 Management für das AC ein Risikoinventar, das die wesentlichen Risiken nach Risikobereichen enthält. Pro Risiko werden Risk Owner, Auswirkungen und umgesetzte Massnahmen analysiert und nach den Kriterien Wahrscheinlichkeit, finanzielle Auswirkungen und Imageschaden bewertet. Sofern nötig, werden weitere Massnahmen definiert, um das beurteilte Risiko weiter zu bewirtschaften.

Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee ist ein vorbereitender Ausschuss für den Verwaltungsrat und hat – soweit in den Statuten oder in einem Reglement nicht explizit anders geregelt – keine Entscheidungskompetenz. 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 bzw. 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 beiziehen und diese entschädigen.

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),
- Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie,
- 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 Börsennotierung 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 2016 vier 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 sechsmal. 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/Budget-erreichung, 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 bzw. steht für generelle Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Aufgrund der Grösse der Gesellschaft ist eine formelle interne Revision nicht zweckmässig. Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch den Bereich Finanzen wahrgenommen. Die Umsetzung von Entwicklungen im regulatorischen Umfeld und der Rechnungslegung wird frühzeitig mit der externen Revision erarbeitet. Die externe Revision und der Liegenschaftenschätzer werden auch sonst regelmässig beigezogen, um grössere Transaktionen zu beurteilen.

Geschäftsleitung

Mitglieder der Geschäftsleitung

Dr. Christoph Caviezel (CH)

CEO

Dr. iur., Rechtsanwalt

Jahrgang: 1957



Christoph Caviezel ist seit 1. Oktober 2008 CEO der Mobimo-Gruppe und leitet direkt die Abteilungen Corporate Center und Einkauf und Devestition.

Verwaltungsratspräsidien innerhalb der Mobimo-Gruppe

Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real SA, Immobilien Invest Holding AG, Petit Mont-Riond SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Flonplex SA, Parking du Centre SA, Promisa SA, CC Management SA

Beruflicher Hintergrund

2001 – 2008	CEO, Intershop Holding AG, Zürich (ab 2003 Mitglied des Verwaltungsrats)
1995 – 2001	Intershop Holding AG, Zürich (ab 1999 Mitglied der Geschäftsleitung)
1986 – 1995	Leiter Immobilienabteilung, SBB, Luzern
1980 – 1986	Rechtsanwalt

Ausbildung

1988	Dr. iur., Universität Fribourg
1983	Rechtsanwaltspatent des Kantons Graubünden
1980	Lic. iur., Universität Fribourg

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

- Mitglied des Investment Committee der Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA), Zürich
- Bankrat der Graubündner Kantonalbank

Manuel Itten (CH)

CFO

Betriebsökonom FH

Jahrgang: 1965



Manuel Itten ist seit 2004 für Mobimo tätig, bis Februar 2009 als Verantwortlicher für das Controlling und seit März 2009 als CFO.

Verwaltungsratspräsidenten innerhalb der Mobimo-Gruppe

BSS&M Real Estate AG, FM Service & Dienstleistungs AG

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

Mobimo AG, Mobimo Management AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, O4Real SA, Parking du Centre SA, Flonplex SA, Promisa SA, CC Management SA

Beruflicher Hintergrund

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

Ausbildung

1996 – 1999 Betriebsökonom HWV, FH Winterthur
1981 – 1988 Kaufmännische und gestalterische Grundausbildung

Andreas Hämmerli (CH)

Leiter Entwicklung

Dipl. Architekt HTL

Jahrgang: 1957



Andreas Hämmerli leitet seit Oktober 2008 die Abteilung Entwicklung bei Mobimo und ist damit für den Bereich Immobilienentwicklung, Realisierung und Verkauf von Immobilien verantwortlich.

Beruflicher Hintergrund

2003 – 2008 Geschäftsführer D4 Business Center Luzern, Suva Asset Management (ab 2007 Mitglied der Geschäftsleitung Suva Immobilien)
2000 – 2002 Leiter Immobilien Consulting Schweiz (Entwicklung, Immobilienhandel, Bautreuhand, Erstvermietung), Livit AG, Zürich (als Mitglied der Geschäftsleitung)
1997 – 1999 Leiter Immobilienhandel, Göhner Merkur AG, Zürich
1982 – 1997 Verschiedene Positionen im Architekturbereich (Entwicklung, Projektmanagement, Vermarktung, Leitung eines Architekturbüros)

Ausbildung

1983 Dipl. Architekt HTL, Burgdorf
1982 Ingenieurschule, Burgdorf

Marc Pointet (CH)**Leiter Mobimo Suisse romande**

Dipl. Architekt ETH, Executive MBA HSG

Jahrgang: 1974



Marc Pointet ist seit November 2006 für Mobimo tätig, seit März 2013 als Leiter Mobimo Suisse romande. Seit April 2015 ist er Mitglied der Geschäftsleitung.

Beruflicher Hintergrund

2006 – 2013	Teamleiter Projektmanagement, Mobimo, Küsnacht
2004 – 2006	Niederlassungsleiter, Karl Steiner AG, St. Moritz
2003 – 2004	Assistent des CEO, Karl Steiner AG, Zürich
2002 – 2003	Projektmitarbeiter, Credit Suisse, Zürich

Ausbildung

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

Thomas Stauber (CH)**Leiter Immobilien**

Dipl. Bauingenieur ETH/SIA, NDS BWI

Jahrgang: 1964



Thomas Stauber ist seit November 2011 für Mobimo tätig und baute den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte auf. Seit Juli 2014 leitet er die Abteilung Immobilien.

Verwaltungsratsmitgliedschaften innerhalb der Mobimo-Gruppe

BSS&M Real Estate AG, FM Service & Dienstleistungs AG

Beruflicher Hintergrund

2004 – 2011	Leiter Akquisition und Projektentwicklung, Allreal Generalunternehmung AG, Zürich (als Mitglied der Geschäftsleitung)
2002 – 2004	Geschäftsführer, Bauengineering AG, Zürich
2000 – 2002	Leiter Projektentwicklung, tk3 AG, Basel (als Mitglied der Geschäftsleitung)
1995 – 2000	Leiter technische Planung und Realisierung des Sony Centers am Potsdamer Platz, Sony Berlin GmbH, Berlin
1989 – 1994	Projektleitender Bauingenieur

Ausbildung

1992 – 1994	Nachdiplomstudium in Betriebs- und Produktionswissenschaften, ETH Zürich
1989	Dipl. Bauingenieur, ETH Zürich

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

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

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

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

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 Aktienbuchs und die Anerkennung und Eintragung von Aktionären der Mobimo Holding AG an das Audit and Risk Committee übertragen. Das Audit and Risk Committee hat nachfolgend alle Entscheidungen, die keine Auswirkungen auf eine börsenrechtliche Meldeschwelle haben oder Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung betreffen, an den CFO delegiert. Längstens 20 Tage vor und bis zum Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Vor der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2017 bleibt das Aktienregister ab dem 20. März 2017 für Eintragungen geschlossen. Die Generalversammlung 2017 findet am 28. März 2017 in Luzern statt.

Vergütungsbericht

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

Beiträge an soziale und politische Einrichtungen

Die Generalversammlung 2016 hat im Rahmen der konsultativen Abstimmung die Beiträge an soziale und politische Einrichtungen aus dem Jahr 2015 gutgeheissen und ein Budget von maximal CHF 50 000 für das Jahr 2016 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.

Wegen 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 2016 und zusätzliche Honorare an die Revisionsstelle (Steuerberatung) und die Liegenschaftenschätzer bezahlt.

CHF Mio.	2016	2015
Revisionshonorar KPMG	0,4	0,4
Steuerberatung KPMG	0,1	0,2
Liegenschaftsschätzungen WP	0,4	0,4
Liegenschaftsschätzungen JLL	0,1	0,1
Zusätzliche Honorare	0,6	0,7
Summe der gesamten Honorare	1,0	1,1

Informationspolitik

Die Mobimo Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Am 10. Februar 2017 findet die Medien- und Analystenkonferenz zum Geschäftsergebnis 2016 statt.

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

Im Weiteren untersteht die Gesellschaft der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 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

VERGÜTUNGSBERICHT

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

Dieser Vergütungsbericht enthält 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 Werts 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 dividenden-berechtigt.

Genehmigung durch die Generalversammlung

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 zuzüglich der folgenden fixen Zuschläge für die Mitarbeit in einem Verwaltungsratsausschuss zusammen:

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

Weiter werden folgende fixe Zuschläge 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

- Berechnung der variablen Vergütung anhand von 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 28 f. 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.

Genehmigung durch die Generalversammlung

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

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

Fixe Vergütung Geschäftsleitung

Der Fixlohn richtet sich analog der Gesamtvergütung nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet, den fachlichen Voraussetzungen und den Kompetenzen eines jeden Mitglieds der Geschäftsleitung bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung und wird in bar ausbezahlt.

Erfolgsabhängige Vergütung Geschäftsleitung

Die erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütung 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.

Modell der Erfolgsbeteiligung

Gemäss dem neuen 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 unter diesem Titel 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 wird.

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

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. Für die Bestimmung des Werts der Aktien wird auf den Börsenkurs am Tag der Zuteilung abgestellt. 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 erlittenen Nachteilen 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 im Jahr 2016 erfassten Beträgen. Die Vergütung des Verwaltungsrats wird gemäss den Statuten prospektiv für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung genehmigt. Daher wird die genehmigte Vergütung linear auf neun Monate gekürzt und mit den für die Periode April bis Dezember 2016 in der Erfolgsrechnung erfassten Leistungen verglichen.

Verwaltungsrat	Genehmigt 29.3.2016 – 28.3.2017	Genehmigt 29.3.2016 – 31.12.2016 (9 Monate/pro rata)	Geleistet 29.3.2016 – 31.12.2016	Genehmigt 27.3.2015 – 29.3.2016	Geleistet 27.3.2015 – 29.3.2016
TCHF					
Fixe Vergütung inkl. Aktien	1 300	975	944	1 300	1 258
Vergütung an nahestehende Personen	100	75	55	200	122

Geschäftsleitung	Genehmigt 1.1.2016 – 31.12.2016	Geleistet 1.1.2016 – 31.12.2016	Genehmigt 1.1.2015 – 31.12.2015	Geleistet 1.1.2015 – 31.12.2015
TCHF				
Fixe Vergütung	2 800	2 734	2 800	2 667
Erfolgsabhängige Vergütung	2 800	2 345	2 800	2 387

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2016 gemäss VegüV Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen

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

Vergütung an den Verwaltungsrat

Name, Funktion (TCHF)	Honorare, Löhne	Aktien	Sozial- leistungen	2016 Total	Honorare, Löhne	Aktien	Sozial- leistungen	2015 Total
VR	910	290	58	1 258	959	239	60	1 258
Georges Theiler, Präsident VR	340	0	21	361	340	0	21	361
Brian Fischer, VR	55	115	10	180	48	115	10	173
Wilhelm Hansen, VR	15	125	8	148	47	93	8	148
Peter Schaub, VR	170	0	0	170	170	0	0	170
Daniel Crausaz, VR	120	0	8	128	120	0	8	128
Bernard Guillelmon, VR	120	0	8	128	118	0	8	126
Peter Barandun, VR ¹	90	50	3	143	74	31	3	108
Paul Rambert, VR ²	n/a	n/a	n/a	n/a	42	0	2	44

¹ Seit der Generalversammlung vom 26. März 2015.

² Bis zur Generalversammlung vom 26. März 2015.

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

Name, Funktion (TCHF)	2016 Total	2015 Total
Peter Schaub, VR	78	117
Paul Rambert, VR (Periode bis GV 2015)	n/a	51

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 Verwaltungsrats Honorar abgegolten.

Bei den aufgeführten Leistungen im Vorjahr für zusätzliche Arbeiten bei Paul Rambert handelt es sich um Leistungen an die Immo-poly Sàrl, deren Inhaber Paul Rambert ist. Bei den fakturierten Aufwendungen handelt es sich um Bauberatungsleistungen.

Die Beträge für das Geschäftsjahr 2016 entsprechen dem Aufwand in der Konzernrechnung des Berichtsjahres (Accrual Accounting).

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde durch die Generalversammlung vom 29. März 2016 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.

Vergütung an die Geschäftsleitung

Name, Funktion (TCHF)	2016 Total	2015 Total	2016 Christoph Caviezel, CEO	2015 Christoph Caviezel, CEO
Honorare, Löhne	2 198	2 157	703	743
Erfolgsbeteiligung in bar	1 092	1 112	350	370
Erfolgsbeteiligung in Aktien	1 093	1 113	350	370
Übrige Leistungen ¹	696	672	230	240
Total	5 079	5 054	1 633	1 723

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

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

Es wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Darlehen oder Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2016 bestanden keine derartigen Forderungen.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Wir haben den Vergütungsbericht vom 31. Dezember 2016 der Mobimo Holding AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) im Abschnitt „Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2016 gemäss VegüV“ auf den Seiten 49 bis 50 des Vergütungsberichts.

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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 7. Februar 2017

KPMG AG, Pilatusstrasse 41, Postfach, CH-6003 Luzern

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

POESIE IM INNENHOF

Sechs fotografische Bilder der bekannten Künstlerin Annelies Štrba bereichern die drei Innenhöfe der Wohnliegenschaft Letzihof. Sie stellen eine spielerische Schnittstelle zwischen Privatheit und Öffentlichkeit dar.

Schnörkellose, moderne Architektur trifft auf farbenfrohe, verspielte Kunst. In der Wohnliegenschaft Letzihof findet diese Interaktion Tag für Tag statt. Das schlichte Gebäude bildet den schützenden Rahmen für sechs aussergewöhnliche fotografische Bilder der Richterswiler Künstlerin Annelies Štrba. Frauenfiguren, Kinderträume, Blumenwiesen und Lichterfresken schweben über den drei Innenhöfen und ergänzen die funktionale Beziehung zwischen Gebäude und Nutzer um ein poetisches Element, sich selbst genügend und trotzdem nicht zweckfrei: Die Bewohner können die auf wetterfeste Schiebepaneele gedruckten, monumentalen Bilder verschieben und sich so der Aussenwelt mehr oder weniger zuwenden.

«In den Innenhöfen vollzieht sich der Wechsel von öffentlicher zu privater Rolle. Die Bilder sind mitten dabei, unaufgeregt und doch geheimnisvoll belebend, verbindend und zugleich freilassend. So wie die Bewohner sich im Lauf der Zeit kennenlernen und doch nicht alles preisgeben», beschreibt Annelies Štrba das Kunst-am-Bau-Objekt. Konzeption und Entwicklung stammen von den federführenden Architekten ERP Architekten. Die Realisierung erfolgte im Rahmen des Engagements Mobimo & Art.



Schnittstelle zwischen Privatheit und Öffentlichkeit: die Schiebepaneele. [Mehr Infos auf Seite 13.](#)



FINANZBERICHT



KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	2016	2015
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	4	114 654	107 841
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	7	151 792	86 204
Sonstige Erlöse		3 161	1 212
Umsatzerlöse		269 607	195 257
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	114 652	91 184
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	5	–33 948	–56 442
Erfolg aus Neubewertung		80 704	34 742
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	34 945	63 751
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	4	–18 426	–13 761
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	7	–127 932	–80 661
Direkter betrieblicher Aufwand		–146 358	–94 422
Aktivierte Eigenleistungen		5 416	6 214
Personalaufwand	17	–27 302	–23 418
Betriebsaufwand	21	–8 989	–7 162
Verwaltungsaufwand	22	–2 990	–2 395
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		205 034	172 567
Abschreibungen	25	–1 714	–1 599
Amortisationen und Wertminderungen	26	–3 008	–541
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		200 312	170 427
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		2 715	2 293
Finanzertrag		2 595	559
Finanzaufwand		–31 075	–34 203
Finanzergebnis	11	–28 479	–33 644
Gewinn vor Steuern (EBT)		174 548	139 076
Steueraufwand	20	–15 130	–34 095
Gewinn		159 418	104 981
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		158 656	103 937
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		762	1 044
EBITDA exkl. Neubewertung		124 330	137 825
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		119 609	135 685
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung		93 844	104 334
Gewinn je Aktie in CHF	33	25.52	16.72
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	33	25.52	16.72

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	2016	2015
Gewinn		159 418	104 981
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-3 314	-4 750
• Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting	12	-4 409	-6 035
• Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge		157	-59
• Steuereffekte	20	939	1 343
Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-691	-575
• Neubewertung Personalvorsorge	18	-817	-714
• Steuereffekte	20	126	139
Sonstiges Ergebnis		-4 005	-5 325
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		-4 005	-5 325
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	0
Gesamtergebnis		155 413	99 656
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		154 651	98 611
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		762	1 044

KONSOLIDIERTE BILANZ

TCHF	Erläuterungen	31.12.2016	31.12.2015
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	14	173 869	222 897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23	13 479	3 839
Forderungen aus Ertragssteuern		2 948	4 005
Sonstige Forderungen	24	31 430	24 391
Promotion (Liegenschaften)	8	304 844	226 564
Aktive Rechnungsabgrenzung		2 431	3 523
Total Umlaufvermögen		529 002	485 218
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
• Geschäftsliegenschaften	5	1 373 488	1 357 011
• Wohnliegenschaften	5	724 076	760 117
• Entwicklungsliegenschaften	5	121 104	142 470
• Anlageliegenschaften im Bau	5	228 130	153 170
Sachanlagen			
• Selbst genutzte Liegenschaften	25	13 982	15 269
• Übrige Sachanlagen	25	3 570	3 117
Immaterielle Anlagen	26	6 274	6 892
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	27	27 609	25 639
Finanzanlagen	28	1 966	1 849
Latente Steuerguthaben	20	2 488	2 126
Total Anlagevermögen		2 502 686	2 467 660
Total Aktiven		3 031 688	2 952 878

TCHF	Erläuterungen	31.12.2016	31.12.2015
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	92 597	24 403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31 384	16 963
Laufende Steuerverbindlichkeiten		25 397	57 798
Sonstige Verbindlichkeiten	29	10 133	5 425
Käuferanzahlungen	10	11 197	12 354
Passive Rechnungsabgrenzung	30	32 471	21 363
Total kurzfristiges Fremdkapital		203 181	138 306
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	1 256 804	1 342 254
Personalvorsorgeverbindlichkeiten	18	7 163	5 840
Derivative Finanzinstrumente	12/16	39 834	38 998
Latente Steuerverbindlichkeiten	20	158 440	162 789
Total langfristiges Fremdkapital		1 462 241	1 549 880
Total Fremdkapital		1 665 421	1 688 187
Eigenkapital	15		
Aktienkapital		180 327	180 327
Eigene Aktien		-446	-262
Kapitalreserven		207 466	269 577
Gewinnreserven		963 589	808 975
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		1 350 936	1 258 617
Nicht beherrschende Anteile		15 331	6 074
Total Eigenkapital		1 366 267	1 264 691
Total Passiven		3 031 688	2 952 878

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	2016	2015
Gewinn vor Steuern		174 548	139 076
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	5	–80 704	–34 742
Aktienbasierte Vergütungen	19	1 350	1 354
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		2 590	2 572
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen	26	3 008	541
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	–34 945	–63 751
Verlust aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		–2	0
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		–2 715	–2 293
Finanzergebnis	11	28 479	33 644
Veränderungen			
• Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–7 053	111
• Promotion (Liegenschaften)		52 252	–1 187
• Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		–20 498	1 163
• Personalvorsorgeverbindlichkeiten		506	–340
• Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 161	–3 381
• Käuferanzahlungen		–1 820	2 382
• Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		1 656	1 068
Bezahlte Ertragssteuern		–38 230	–16 208
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash Flow)		81 582	60 008
Investitionen in Finanzanlagen		–117	0
Akquisition von Tochtergesellschaften abzüglich übernommener flüssiger Mittel	34	–10 851	0
Investitionen in Anlageliegenschaften		–85 795	–139 264
Investitionen in Sachanlagen		–1 488	–1 165
Investitionen in immaterielle Anlagen		–2 297	–1 846
Devestition Finanzanlagen		0	3
Devestition Sachanlagen		2	0
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten		157 702	236 596
Erhaltene Dividenden		1 245	1 150
Erhaltene Zinsen		183	67
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		58 584	95 540
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		0	7 560
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		–89 894	–74 124
Geldfluss aus Kapitalerhöhungen	15	0	45
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	15	–62 153	–59 061
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen		–208	–841
Erwerb eigener Aktien	15	–1 511	–253
Bezahlte Zinsen		–35 427	–33 358
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–189 193	–160 032
Abnahme flüssige Mittel		–49 028	–4 484
Flüssige Mittel Anfang Periode		222 897	227 380
Flüssige Mittel Ende Periode		173 869	222 897

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

TCHF	Erläut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	Nicht- beherr- schende Anteile	Total Eigenkapital
Bestand 1.1.2015		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:	12									
• Marktwertänderungen					-6 035		-6 035	-6 035		-6 035
• Transfer in die Erfolgsrechnung					-59		-59	-59		-59
• Steuereffekte					1 343		1 343	1 343		1 343
Personalvorsorge:	18									
• 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	15			-59 061				-59 061		-59 061
Kapitalerhöhung	15	45						45		45
Aktienbasierte Vergütungen:	19									
• 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 beherrschenden Anteilen						-18	-18	-18	-823	-841
Bestand 31.12.2015/ 1.1.2016		180 327	-262	269 577	-21 187	830 162	808 975	1 258 617	6 074	1 264 691
Gewinn 2016						158 656	158 656	158 656	762	159 418
Cash Flow Hedges:	12									
• Marktwertänderungen					-4 409		-4 409	-4 409		-4 409
• Transfer in die Erfolgsrechnung					157		157	157		157
• Steuereffekte					939		939	939		939
Personalvorsorge:	18									
• Neubewertung						-817	-817	-817		-817
• Steuereffekt						126	126	126		126
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-3 314	-691	-4 005	-4 005	0	-4 005
Gesamtergebnis		0	0	0	-3 314	157 965	154 651	154 651	762	155 413
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	15			-62 153				-62 153		-62 153
Aktienbasierte Vergütungen:	19									
• VR und Management			1 327	42		-19	-19	1 350		1 350
Erwerb eigener Aktien			-1 511					-1 511		-1 511
Nicht beherrschende Anteile aus Akquisition	34								8 928	8 928
Kauf von nicht beherrschenden Anteilen						-17	-17	-17	-433	-450
Bestand 31.12.2016		180 327	-446	207 466	-24 500	988 090	963 589	1 350 936	15 331	1 366 267

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Geschäftstätigkeit

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

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

2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

Allgemeines

Die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie 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.

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

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 67
- Schätzung der Kosten von Promotionen und Entwicklungsdienstleistungen, Seite 75
- Ertragssteuern, Seite 91

Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Mobimo hat per 1. Januar 2016 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2012 – 2014,
- Änderungen zu IFRS 11 – Bilanzierungen von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten,
- Änderungen zu IAS 16 und IAS 38 – Klarstellung akzeptierter Abschreibungsmethoden.

Die Neuerungen hatten keine Auswirkungen auf die Konzernrechnung 2016.

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 IAS 7	Offenlegungsinitiative	*	1.1.2017	Geschäftsjahr 2017
Änderungen zu IAS 12	Ansatz von Vermögenswerten aus latenten Steuern für nicht realisierte Verluste	*	1.1.2017	Geschäftsjahr 2017
Änderungen zu IFRSs 2014 – 2016	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2014 – 2016	*	1.1.2017/ 1.1.2018	Geschäftsjahr 2017/ Geschäftsjahr 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	*	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden und damit zusammenhängende Klarstellung	**	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
Änderungen zu IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	*	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	*	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	**	1.1.2019	Geschäftsjahr 2018
Änderungen zu IAS 40	Klassifizierung unfertiggestellter Immobilien	*	1.1.2018	Geschäftsjahr 2018

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

** Die Auswirkungen werden durch Mobimo zurzeit analysiert. Vergleiche untenstehende Erläuterungen für eine erste Einschätzung.

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, ist die Umsatzerfassung für den Verkauf von Stockwerkeigentum davon betroffen. Gemäss heutiger Regelung, präzisiert in IFRIC 15, erfolgt die Umsatzerfassung aufgrund des Übergangs der wesentlichen Risiken und Chancen per Eigentumsübertragung und somit im Normalfall bei Schlüsselübergabe. Gemäss IFRS 15 ist der Umsatz zu erfassen, wenn der Kunde die Kontrolle über ein Produkt oder eine Dienstleistung erhält. Eine zeitraumbezogene Umsatzerfassung ist unter anderem gemäss IFRS 15.35c anzuwen-

den, wenn die Leistung einen Vermögenswert ohne alternative Nutzungsmöglichkeit schafft und ein Vergütungsanspruch für die erbrachten 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. Ebenfalls erfüllt der beurkundete Kaufvertrag das Kriterium eines durchsetzbaren Vergütungsanspruchs für bereits geleistete Arbeiten. Somit wird Mobimo zukünftig bei Stockwerkeinheiten, für die ein beurkundeter Kaufvertrag besteht, den Umsatz und folglich den geschätzten Gewinnanteil im Rahmen des Baufortschritts verbuchen, wenn hinreichende Kenntnisse vorliegen, dass der Vertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen der Vereinbarung mit dem Käufer beidseitig erfüllt wird.

IFRS 16 – Leasingverhältnisse

Durch IFRS 16 wird der bisherige Standard zu Leasingverhältnissen IAS 17 abgelöst. Dadurch ändert sich die Behandlung von Leasingverhältnissen. Neu werden beim Leasingnehmer Leasingverhältnisse in Form von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in der Bilanz erfasst, sofern es sich nicht um kurzfristige Verträge unter zwölf Monaten oder um ein Leasinggut mit geringem Wert handelt.

Beim Leasinggeber sind die Vorschriften in IFRS 16 ähnlich zu den Vorschriften in IAS 17, wodurch die Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder operatives Leasing behandelt werden. Die detaillierten Auswirkungen werden durch Mobimo derzeit geprüft.

SEGMENT- BERICHTERSTATTUNG

3. Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger von Mobimo orientiert sich an den zwei Geschäftssegmenten des Unternehmens. Im zweiten Halbjahr 2016 entschied der Verwaltungsrat, die Segmente neu zu strukturieren. Der Geschäftsbereich Investitionen Dritte wurde in Entwicklung Dritte umbenannt und vom Segment Immobilien in das Segment Entwicklung verschoben. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die Performancemessung mit den neu strukturierten Segmenten die beiden Hauptpfeiler des Geschäftsmodells – Erwirtschaftung von stabilen Erträgen aus Anlageliegenschaften sowie Schaffung von Mehrwert aus Entwicklungen – besser abdeckt. Die Neustrukturierung verdeutlicht die konsequente Ausrichtung von Mobimo an den Markt: Bei jedem Entwicklungsprojekt wird eingehend geprüft, ob die optimale Wertschöpfung als Entwicklung für den Eigenbestand oder aber als Entwicklung für den Verkauf an Dritte erreicht werden kann. Die Bündelung der Entwicklungsaktivitäten in einem Segment widerspiegelt diesen Prozess.

Die Geschäftstätigkeit der zwei Geschäftssegmente kann wie folgt umschrieben werden:

Immobilien

Das Segment Immobilien weist den Erfolg der Anlageliegenschaften aus, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Der Erfolg setzt sich aus den Erträgen und den damit zusammenhängenden Aufwänden der Geschäftsliegenschaften und der Wohnliegenschaften der Anlageliegenschaften zusammen. Das Anlageportfolio wird durch das interne Portfoliomanagement kontinuierlich optimiert. Für jede Anlageliegenschaft wird auf Basis der Unternehmensstrategie die individuelle Objektstrategie festgelegt. Der Nutzungs- und Mietermix wird laufend überprüft. Mobimo strebt eine breite Diversifikation zur Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen an. Für die Betreuung der Mieterschaft, den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften sowie für die Vermarktung der Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsflächen sind die eigenen Bewirtschaftungs- und Vermarktungsteams zuständig. Seit der Integration der FM Service & Dienstleistungs AG im April 2016 werden innerhalb des Segments Immobilien neu Facility-Management-Dienstleistungen und verwandte Services für ausgewählte eigene Anlageliegenschaften sowie für Drittkunden erbracht.

Entwicklung

Das Segment Entwicklung weist den Erfolg aus Anlageprojekten im Bau für das eigene Portfolio, aus der Entwicklung für institutionelle und private Investoren (Geschäftsbereich Entwicklung Dritte) sowie aus dem Bau und Verkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum aus. Die im Geschäftsbereich Entwicklung Dritte angebotenen Leistungen reichen von reinen Entwicklungsdienstleistungen

bis zu schlüsselfertigen Immobilien. Das Tätigkeitsgebiet der Entwicklung umfasst die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten auf Arealen und Bauland, die Überwachung der Bau-tätigkeit während der Bauphase sowie die Betreuung der Käufer-schaft bei Stockwerkeigentumsprojekten und den Verkauf von Stockwerkeigentum. Die Entwicklungen für den Verkauf (Dritte und Stockwerkeigentum) werden unter den Positionen Promotion (Liegenschaften) sowie Forderungen und Verbindlichkeiten aus laufenden Projekten ausgewiesen (vgl. Erläuterungen 8 und 9). Die Entwicklungen für das eigene Portfolio werden in den Positionen Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften (vgl. Erläuterung 5) geführt.

Zur vergleichbaren Darstellung der Ergebnisse sind die Segmentzahlen des Vorjahres an die neue Struktur angepasst worden.

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 Überleitungs-posten ausgewiesen.

Die Segmentaktiven umfassen Promotion (Liegenschaften), Anlageliegenschaften und selbst genutzte Liegenschaften. 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 2016

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	104 450	10 204	114 654		114 654
Erfolg aus Neubewertung	45 149	35 555	80 704		80 704
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	0	151 792	151 792		151 792
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	34 945	0	34 945		34 945
Sonstige Erlöse	3 161	0	3 161		3 161
Total Segmentertrag	187 705	197 551	385 256		385 256
Segmentergebnis EBIT¹	155 299	46 299	201 598	-1 286	200 312
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					2 715
Finanzergebnis					-28 479
Gewinn vor Steuern (EBT)					174 548
Steuern					-15 130
Gewinn					159 418
Promotion (Liegenschaften)		304 844	304 844		304 844
Anlageliegenschaften	2 097 564	121 104	2 218 668		2 218 668
Selbst genutzte Liegenschaften	13 982		13 982		13 982
Anlageliegenschaften im Bau		228 130	228 130		228 130
Total Segmentaktiven	2 111 546	654 078	2 765 625		2 765 625
Nicht zugeteilte Aktiven				266 064	266 064
Total Aktiven					3 031 688
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen ²	-1 138	-3 583	-4 721		-4 721
Investitionen in Anlagevermögen	11 380	84 329	95 709	3 815	99 524

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

² In den Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen sind im Segment Entwicklung CHF -2,2 Mio. Wertminderungen auf einem Kaufrecht enthalten, vgl. Erläuterung 26.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Segmentberichterstattung

Segmentinformationen 2015

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	98 203	9 638	107 841		107 841
Erfolg aus Neubewertung	24 989	9 753	34 742		34 742
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	0	86 204	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	188 154	105 596	293 750		293 750
Segmentergebnis EBIT¹	166 533	5 148	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)		226 564	226 564		226 564
Anlageliegenschaften	2 117 128	142 470	2 259 598		2 259 598
Selbst genutzte Liegenschaften	15 269		15 269		15 269
Anlageliegenschaften im Bau		153 170	153 170		153 170
Total Segmentaktiven	2 132 397	522 204	2 654 601		2 654 601
Nicht zugeteilte Aktiven				298 277	298 277
Total Aktiven					2 952 878
Abschreibungen und Amortisationen	-923	-1 217	-2 140		-2 140
Investitionen in Anlagevermögen	257 648	52 066	309 714	3 011	312 725

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

ANLAGEPORTFOLIO

4. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften beinhalten die Nettomietserträge, das heisst die Soll-Mietserträge 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 Liegenschaftsteuern) stehenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwält wurden.

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	2016	2015
Geschäftsliegenschaften	79 642	80 667
Wohnliegenschaften	32 178	26 217
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	111 820	106 884
Promotion ¹	2 834	957
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	114 654	107 841
Geschäftsliegenschaften	-11 801	-10 716
Debitorenverlust	-203	-45
Geschäftsliegenschaften	-6 049	-2 840
Wohnliegenschaften	-20	18
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-18 073	-13 582
Aufwand Anlageliegenschaften	-18 073	-13 582
Vermietete Liegenschaften Promotion ¹	-399	-175
Debitorenverlust Promotion ¹	46	-3
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-18 426	-13 761
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	96 229	94 081

¹ Mietertrag bzw. -aufwand aus Umwandlungsobjekten.

Die Zunahme des Ertrags bzw. Aufwands aus vermieteten Wohnliegenschaften im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich hauptsächlich durch die erstmals für ein ganzes Jahr einbezogenen Mieterträge (Vorjahr ein Monat) der mit der Akquisition der Dual Real Estate Investment SA erworbenen Liegenschaften sowie der Erstvermietung der Liegenschaft Zürich, Letzigraben 134 – 136.

Mobimo als Vermieterin

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2016 Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	68 879	2 998	71 878
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	189 191	7 306	196 497
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	177 559	4 498	182 057
Total zukünftige Mieterträge aus unkünd- baren Mietverträgen	435 630	14 802	450 431

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	2015 Total
Mieteinnahmen innerhalb 1 Jahres	72 402	2 483	74 884
Mieteinnahmen innerhalb von 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 unkünd- baren Mietverträgen	432 512	11 958	444 470

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den Hypothekarzinssatz (Referenzzinssatz) gebunden. Per 31. Dezember 2016 stammen 70,7% (CHF 78,5 Mio.) der Mieteinnahmen aus Mietverträgen mit Indexklauseln. Die grosse Mehrheit dieser Verträge beinhaltet eine 100%-Anpassung an den Index.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	31.12.2016	31.12.2015
SV (Schweiz) AG	6,3	6,1
Swisscom-Gruppe	5,3	5,1
Coop	3,1	3,1
Senevita AG	3,0	n/a
MIGROS	2,9	2,8
Total	20,6	17,1

¹ Per 31. Dezember 2016 befindet sich die Senevita AG neu unter den fünf grössten Mietern, weshalb die Rockwell Automation AG (per 31. Dezember 2015 2,7% und somit im Total 19,8%) nicht mehr zu diesen gehört.

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

Wohnliegenschaften

Dabei handelt es sich um Objekte (erworbene oder selbst erstellte), die über einen längeren Zeitraum gehalten und bewirtschaftet und an Private als Wohnräume vermietet werden. Mieterhöhungen bei Wohnliegenschaften sind in der Regel unter anderem an den 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 im Bau werden die Liegenschaften zugewiesen, sobald eine Baubewilligung vorliegt und in naher Zukunft mit dem Bau begonnen wird. Nach der Fertigstellung erfolgt die Umgliederung in die Wohn- oder Geschäftsliegenschaften.

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Anlageportfolio

Die Anlagelienschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäftsliegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliiegen- schaften im Bau	2016 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 357 011	760 117	142 470	153 170	2 412 768
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 189 840	632 180	161 599	153 867	2 137 486
Zugänge aus Investitionen	10 274	1 107	15 732	66 698	93 811
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	309	1 589	1 898
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	-876	0	0	0	-876
Abgänge	0	-86 453	0	0	-86 453
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	0	-20 306	-20 306
Transfer zwischen Kategorien	0	26 045	-34 895	8 850	0
Bestand 31. Dezember	1 199 237	572 878	142 746	210 699	2 125 561
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	167 171	127 937	-19 129	-697	275 282
Höherbewertungen ¹	35 151	39 013	9 628	30 861	114 652
Tieferbewertungen ¹	-28 071	-944	-2 680	-2 254	-33 948
Abgänge ²	0	-36 304	0	0	-36 304
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	0	1 556	1 556
Transfer zwischen Kategorien	0	21 495	-9 461	-12 034	0
Kumulierte Neubewertung 31. Dezember	174 251	151 198	-21 642	17 431	321 237
Verkehrswert 31. Dezember	1 373 488	724 076	121 104	228 130	2 446 798

¹ Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlagelienschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlagelienschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per Ende des Berichtsjahres im Bestand der Anlagelienschaften befinden.

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

TCHF	Geschäftsliegen- schaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	2015 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 364 484	526 891	214 799	142 260	2 248 434
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 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/Amortisationen 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
Bestand 31. Dezember	1 189 840	632 180	161 599	153 867	2 137 486
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 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
Bestand 31. Dezember	167 171	127 937	-19 129	-697	275 282
Verkehrswert 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 Berichtsjahres im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

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

Bewegungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden keine Anlageliegenschaften erworben.

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

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Kriens, Am Mattenhof 4	
Kriens, Am Mattenhof 6	
Kriens, Am Mattenhof 8	
Kriens, Am Mattenhof 12/14	
Kriens, Am Mattenhof 16	
Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Lausanne, Rue des Côtés-de-Montbenon 1/3/5	
Entwicklungsliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	
Wohnliegenschaften	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Albulastrasse 42 (per 31. Dezember 2015 Teil von Zürich, Albula-/Hohlstrasse)	
Anlageliegenschaften im Bau	Promotion (Liegenschaften)
Zürich, Letzigraben 134 -136	
Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften

Nach dem Erhalt der Baubewilligung wurde die Liegenschaft Kriens, Mattenhof I in die oben stehenden fünf Liegenschaften «Am Mattenhof» aufgeteilt und per Bilanzstichtag in die Anlageliegenschaften im Bau überführt.

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 abzüglich 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 2016 exklusive der im Vorjahr im Rahmen der Akquisition der Dual Real Estate Investment SA erworbenen Liegenschaften wurden durch die Wüest Partner AG (WP) bewertet. Die Fair-Value-Schätzungen der im Vorjahr im Rahmen der Akquisition der Dual Real Estate Investment SA erworbenen Liegenschaften per 31. Dezember 2016 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 2016 wurden 90% des Werts durch die Wüest Partner AG (Vorjahr 90%) und 10% durch die Jones Lang LaSalle AG (Vorjahr 10%) 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 der 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 122 bis 126 respektive für die Jones Lang LaSalle AG auf den Seiten 127 bis 130 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 Mio.	Nicht beobachtbare Inputfaktoren	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2016	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2015
Geschäfts- liegenschaften Stufe 3 DCF		Diskontsatz WP	2,80% bis 4,90% (3,96%)	3,50% bis 5,40% (4,32%)
		Diskontsatz JLL	3,70% bis 5,80% (3,80%)	4,00% bis 5,80% (4,13%)
	2016: 1 373	Erzielbare Marktmietpreise	CHF 87 bis CHF 1 112 (CHF 236)	CHF 110 bis CHF 1 145 (CHF 245)
	2015: 1 357	Strukturelle Leerstandsquote	2,6% bis 11,0% (5,0%)	0,0% bis 11,0% (4,4%)
Wohn- liegenschaften Stufe 3 DCF		Diskontsatz WP	2,60% bis 3,80% (3,10%)	2,90% bis 4,30% (3,48%)
		Diskontsatz JLL	3,40% bis 3,80% (3,55%)	3,70% bis 4,10% (3,85%)
	2016: 724	Erzielbare Marktmietpreise	CHF 160 bis CHF 412 (CHF 315)	CHF 166 bis CHF 412 (CHF 310)
	2015: 760	Strukturelle Leerstandsquote	0,4% bis 8,0% (1,8%)	0,3% bis 5,9% (2,1%)
Entwicklungs- liegenschaften Stufe 3 DCF		Diskontsatz WP	4,10% bis 5,60% (4,58%)	4,30% bis 5,60% (4,80%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 138 bis CHF 268 (CHF 222)	CHF 138 bis CHF 757 (CHF 231)
	2016: 121	Strukturelle Leerstandsquote	3,3% bis 12,3% (5,7%)	3,3% bis 12,3% (5,65%)
	2015: 142	Diskontsatz WP	3,20% bis 4,40% (3,71%)	3,30% bis 5,00% (3,78%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 193 bis CHF 322 (CHF 265)	CHF 180 bis CHF 323 (CHF 283)
	2016: 228	Strukturelle Leerstandsquote	2,2% bis 10,0% (3,8%)	2,0% bis 10,0% (3,1%)
	2015: 153			

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 7 810 (Vorjahr CHF 6 600 bis CHF 7 800) pro m² Wohnfläche eingesetzt. Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche Diskontsatz der DCF-Bewertungen per 31. Dezember 2016 3,75% (Vorjahr 4,08%) in einer Bandbreite von 2,60% bis 5,80% (Vorjahr 2,90% bis 5,80%).

Bei zwei (Vorjahr zwei) 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 2,6 Mio. (Vorjahr CHF 4,4 Mio.) bei einem Fair Value von CHF 54,4 Mio. (Vorjahr CHF 53,9 Mio.) dieser Liegenschaften. 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 2016 um 7,3% bzw. um CHF 181 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontsätze um 0,25% würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2016 um 6,5% bzw. um CHF 161 Mio. reduzieren.

Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontsatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 31.12.2016	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2016	Veränderung Fair Value in % 31.12.2015	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2015
-0.40	12,0%	300	11,2%	270
-0.30	8,8%	220	8,2%	198
-0.25	7,3%	181	6,7%	163
-0.20	5,7%	143	5,3%	129
-0.10	2,8%	70	2,6%	63
Durchschnittlicher Diskontsatz Bewertung 31.12.	0,0%	-	0,0%	-
0.10	-2,7%	-67	-2,5%	-60
0.20	-5,2%	-131	-4,9%	-118
0.25	-6,5%	-161	-6,1%	-146
0.30	-7,7%	-192	-7,2%	-174
0.40	-10,1%	-250	-9,4%	-227

Verpflichtungen für zukünftige Investitionsausgaben

Per 31. Dezember 2016 bestehen im Betrag von insgesamt CHF 179,9 Mio. (Vorjahr CHF 116,1 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); Kriens, Am Mattenhof 4 bis 16; Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5; Zürich, Albulastrasse; Hohlstrasse.

6. Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Der Erfolg aus Verkauf ergibt sich wie folgt:

TCHF	2016	2015
Verkaufserlös Anlageobjekte	158 492	236 750
Anlagewert	-122 757	-170 731
Verkaufskosten	-790	-2 268
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	34 945	63 751

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Liegenschaften verkauft:

Liegenschaft	Anlagekategorie
St. Gallen, Teufenerstrasse 15	Wohnliegenschaft
Zürich, Katzenbachstrasse 221 – 231	Wohnliegenschaft
Zürich, Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Wohnliegenschaft

PROMOTION UND ENTWICKLUNGSDIENSTLEISTUNGEN

7. Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Verkaufserlöse beim Verkauf von Stockwerkeigentum werden gemäss den Bestimmungen von IFRIC 15 zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr, das heisst bei Eigentumsübertragung, erfasst. Im Normalfall entspricht dies der Baufertigstellung. Bei Projekten der im Berichtsjahr erworbenen Gesellschaft BSS&M Real Estate AG werden die Wohnungen teilweise vor der Baufertigstellung zu Eigentum übertragen. Für diese wird zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung der Wohnung an den Käufer erstmals Erlös im Rahmen des Baufortschritts erfasst, da Nutzen und Gefahr der Wohnung an den Verkäufer übergegangen sind.

Die Erlöserfassung im Bereich Entwicklung 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 Fertigstellungsgrad wird im Normalfall basierend auf dem Baufortschritt ermittelt.

Der Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) umfasst die Erlöse des Verkaufs von Stockwerkeigentum sowie den Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken des Geschäftsbereichs Entwicklung Dritte.

Der Ertrag aus Entwicklungsdienstleistungen umfasst den Erlös aus Entwicklungs- und Werkverträgen, bei denen Mobimo nicht oder nicht mehr Eigentümerin des Grundstücks ist.

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

TCHF	2016	2015
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	128 968	86 204
Ertrag aus Entwicklungsdienstleistungen	22 824	0
Total Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	151 792	86 204
Buchwerte und Aufwand der verkauften Promotionen	-106 705	-79 081
Veränderungen von Wertberichtigungen	-7 594	-1 580
Direkter Aufwand der Entwicklungsdienstleistungen	-13 633	0
Total Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	-127 932	-80 661
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	23 860	5 543

Neben den Verkäufen von Objekten, die im Vorjahr im Bestand geführt waren und die in Erläuterung 8 aufgeführt sind, sind im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) die Übertragungen der Baugrundstücke Bad Zurzach, Weissensteinweg (Teilfläche) und Unterengstringen, Langwisenstrasse an jeweils einen Investor enthalten. Diese Grundstücke wurden im Rahmen der Akquisition der BSS&M Real Estate AG übernommen.

Die Veränderung der Wertberichtigungen erklärt sich hauptsächlich durch Wertberichtigungen im Umfang von zusammen CHF 7,5 Mio. bei den Projekten St. Moritz, Via Maistra 29 und St. Erhard, Längmatt.

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 den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte erworben hat und für welche die Absicht besteht, dass diese zukünftig an Drittinvestoren verkauft werden, oder sonstige zum Weiterverkauf erworbene Liegenschaften. Promotionen werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der Endverlust sofort 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.

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Bauland/Entwicklungsprojekte	82 560	42 181
Immobilien im Bau	97 480	88 101
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	124 804	96 281
Total Promotion (Liegenschaften)	304 844	226 564

Die Zunahme bei Bauland/Entwicklungsprojekten ergibt sich durch die übernommenen Projekte der im Berichtsjahr erworbenen BSS&M Real Estate AG. An einen Investor übertragen wurde das Grundstück Kriens, Mattenhof II.

Aus den Anlageliegenschaften (Vojahr Teil der Liegenschaft Zürich, Albulastrasse/Hohlstrasse) wurde im Berichtsjahr die Liegenschaft Zürich, Albulastrasse 42 zu Immobilien im Bau in den Promotionen umklassiert, da geplant ist, diese Liegenschaft nach Fertigstellung an einen Drittinvestor zu verkaufen. Als Immobilie im Bau klassiert die Liegenschaft Bad Zurzach, Weissensteinweg der BSS&M Real Estate AG, wobei im Bestand nur die Wohnungen, die noch nicht zu Eigentum übertragen wurden, geführt werden. Bei den übertragenen Wohnungen wird eine allfällige Forderung aus Bauleistungen in den Forderungen geführt (vgl. Erläuterung 9). Im Laufe des Jahres wurde das Projekt Luzern, Büttenehalde fertiggestellt. Dabei wurden 24 Wohnungen zum Verkauf erstellt, wovon per 31. Dezember 2016 20 zu Eigentum übertragen wurden. Ebenfalls konnte im Berichtsjahr das Bürogebäude Langenthal, Kühlhausstrasse fertiggestellt und an den neuen Besitzer und Eigentümer übertragen werden.

Bei den bereits in den Vorjahren fertig erstellten Projekten Meilen, Feldgütliweg 143/145 konnten vier Wohnungen, bei Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower) drei Wohnungen sowie bei Regensdorf, Im Pfand 2 die letzten fünf Wohnungen und bei Zürich, Badenerstrasse 595 die letzten vier Wohnungen übertragen werden. Bei der Liegenschaft Salenstein, Hauptstrasse 8 der BSS&M Real Estate AG konnten seit Erwerb sechs Wohnungen übertragen werden. Ebenfalls wurde im Berichtsjahr das Objekt Aarau, Buchserstrasse 8 verkauft und die Liegenschaft Cham, Brunnmatt 4 – 6 eine vollvermietete Geschäftsliegenschaft, die veräussert werden soll, im Rahmen des Erwerbs der BSS&M Real Estate AG gekauft.

Auf den Promotionen bestehen Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 10,2 Mio. (Vorjahr CHF 2,6 Mio.). Der Buchwert dieser zum geschätzten Nettoveräusserungswert bewerteten Liegenschaften/STWE-Einheiten beträgt CHF 19,5 Mio. (Vorjahr CHF 8,4 Mio.).

9. Forderungen und Verbindlichkeiten laufende Projekte**Rechnungslegungsgrundsätze**

Forderungen aus Projekten, bei denen der Erlös nach Fertigstellungsgrad erfasst wird, werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Erhaltene Anzahlungen und die Forderungen nach Fertigstellungsgrad werden miteinander verrechnet (Auftragssaldi). Positive Nettopositionen sind in den Bilanzpositionen «Forderungen aus Lieferungen und Leistungen» und negative Nettopositionen in der Bilanzposition «Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen» enthalten.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten aus laufenden Projekten setzen sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2016	2015
Angefallene Projektkosten	19 082	0
Realisierte Gewinne und Verluste Projekte	737	0
Laufende Projekte brutto	19 819	0
Abzüglich erhaltener Anzahlungen Projekte	-19 554	0
Laufende Projekte netto	265	0
Forderungen laufende Projekte	6 081	0
Verbindlichkeiten laufende Projekte	5 816	0

10. Käuferanzahlungen**Rechnungslegungsgrundsätze**

Die Käuferanzahlungen für Projekte, bei denen die Erträge nicht nach dem Grad der Fertigstellung erfasst werden, werden mit dem Nominalbetrag erfasst und bei Eigentumsübergang in den Ertrag aus Verkauf von Promotion und Entwicklungsdienstleistungen umgebucht.

Die Käuferanzahlungen in der Höhe von CHF 11,2 Mio. (Vorjahr CHF 12,4 Mio.) stellen im Umfang von CHF 11,2 Mio. (Vorjahr CHF 9,8 Mio.) Reservationszahlungen der Käufer von Stockwerkeigentum und von CHF 0 (Vorjahr CHF 2,6 Mio.) Anzahlungen von Drittinvestoren des Geschäftsbereichs Entwicklung Dritte vor der Eigentumsübertragung dar.

FINANZIERUNG UND RISIKOMANAGEMENT

11. Finanzergebnis

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

Der Finanzerfolg des Berichtsjahres ergibt sich wie folgt:

TCHF	2016	2015
Finanzertrag		
Zinsen auf Bank- und anderen Guthaben	191	77
Dividendenerträge von Finanzanlagen	130	107
Ertrag aus Finanzinstrumenten (Derivate)	2 274	374
Gewinn aus Veräusserung von Finanzanlagen	0	1
Total Finanzertrag	2 595	559
Finanzaufwand		
Zinsaufwand	-31 579	-29 904
Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate)	1 103	-952
Sonstige Finanzaufwendungen	-599	-3 347
Total Finanzaufwand	-31 075	-34 203
Total Finanzergebnis	-28 479	-33 644

Im Aufwand aus Finanzinstrumenten (Derivate) sind Ineffektivitäten von CHF 1,3 Mio. (Vorjahr CHF -0,9 Mio.) erfasst.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Baukreditzinsen von total CHF 3,2 Mio. (Vorjahr CHF 3,4) auf Promotionen, Entwicklungs- und Anlageliegenschaften im Bau aktiviert. Der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Zinsen beträgt 2,38% (Vorjahr 2,47%).

12. 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.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Finanzierung und Risikomanagement

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	5 287	10 313
Hypotheken, die innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	87 310	14 090
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	92 597	24 403
Hypotheken	743 844	829 801
Anleihen	512 960	512 453
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 256 804	1 342 254
Total Finanzverbindlichkeiten	1 349 401	1 366 657
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	30 773	29 000
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	9 061	9 997
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	39 834	38 998

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
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	357	452	67	876
Bestand 1.1.2016	164 515	198 419	149 519	512 453
Amortisationen Emissionskosten	169	286	53	508
Bilanzwert 31.12.2016	164 684	198 705	149 572	512 960

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 (19.5.2014 – 19.5.2021)	10 Jahre (16.9.2014 – 16.9.2024)
Zinssatz	1,5% p.a., zahlbar jährlich am 29.10., erstmal am 29.10.2014	1,625% p.a., zahlbar jährlich am 19.5., erstmal am 19.5.2015	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmal am 16.9.2015
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 195,0 Mio. (Vorjahr CHF 195,2 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 118,7 Mio. (Vorjahr CHF 128,9 Mio.) als Cash Flow Hedges eingestuft. Der Fair Value dieser Instrumente mit negativem Wiederbeschaffungswert beträgt CHF 30,8 Mio. (Vorjahr CHF 29,0 Mio.). Im Geschäftsjahr 2016 war die Absicherung mittels eines Zinssatz-Swaps über CHF 10 Mio. nicht mehr effektiv. Der entsprechende Zinssatz-Swap wird daher neu ohne Hedge Accounting geführt. Die bis zum Zeitpunkt der Ineffektivität im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Bewertungsänderungen werden über die Restlaufzeit des Zinssatz-Swaps

in die Erfolgsrechnung umgebucht. Für das Berichtsjahr beträgt dies CHF 0,2 Mio. Bei den weiterhin als Cash Flow Hedge eingestuft Zinssatz-Swaps wird die Veränderung in einen effektiven und einen ineffektiven Teil aufgeteilt. Der effektive Teil der Verkehrswertanpassungen von CHF 3,1 Mio. (Vorjahr CHF 6,0 Mio.) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals erfasst. Ineffektivitäten von CHF -1,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,9 Mio.) wurden in der Erfolgsrechnung dem Finanzaufwand gutgeschrieben. Im Weiteren bestehen Zinsabsicherungen im Umfang von CHF 76,3 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 9,1 Mio. (Vorjahr CHF 10,0 Mio.). Die Verkehrswert-

anpassungen von CHF 2,3 Mio. (netto) und die oben beschriebenen Ineffektivitäten von CHF 1,3 Mio. wurden somit erfolgswirksam erfasst. Der Verkehrswert sämtlicher Derivate betrug per 31. Dezember 2016 CHF 39,8 Mio. (Vorjahr CHF 39,0 Mio.).

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

TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Fällig innerhalb des 1. Jahres	92 597	24 403
Fällig innerhalb des 2. Jahres	191 788	75 064
Fällig innerhalb des 3. Jahres	65 453	191 600
Fällig innerhalb des 4. Jahres	115 042	65 317
Fällig innerhalb des 5. Jahres	255 252	115 278
Fällig innerhalb des 6. Jahres	147 960	261 869
Fällig innerhalb des 7. Jahres	36 047	150 799
Fällig innerhalb des 8. Jahres	151 074	37 117
Fällig innerhalb des 9. Jahres	1 502	151 021
Fällig innerhalb des 10. Jahres	22 440	1 502
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	270 248	292 687
Total Finanzverbindlichkeiten	1 349 401	1 366 657

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6,9 Jahre (Vorjahr 7,7 Jahre).

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

TCHF	31.12.2016	31.12.2015
bis zu 1 Jahr	92 597	24 403
bis 2 Jahre	191 788	75 064
bis 3 Jahre	65 453	191 600
bis 4 Jahre	115 042	65 317
bis 5 Jahre	255 252	115 278
mehr als 5 Jahre	629 269	894 995
Total Finanzverbindlichkeiten	1 349 401	1 366 657

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 40 (Vorjahr TCHF 59). Per 31. Dezember 2016 und 2015 bestanden keine neuen solchen Refinanzierungsvereinbarungen, die für Cash Flow Hedges

verwendet wurden, bzw. die abgesicherten Finanzverbindlichkeiten liefen bereits.

Per 31. Dezember 2016 sind unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps CHF 1 336,1 Mio. fest und CHF 13,3 Mio. variabel verzinslich. Als variabel gelten neben variablen Hypotheken und Rollover-Hypotheken Kredite mit einer Gesamtlaufzeit von unter einem Jahr (feste Vorschüsse).

Der durchschnittliche Zinssatz der Periode unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps betrug 2,38% (Vorjahr 2,46%).

13. Verpfändete bzw. nicht frei verfügbare Aktiven

Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beträgt:

TCHF	2016	2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231	170
Sonstige Forderungen	22 673	0
Promotion	22 404	0
Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	2 224 990	2 076 910
Selbst genutzte Liegenschaften	13 982	15 269
Buchwert der verpfändeten Aktiven	2 284 279	2 092 350

Es handelt sich hierbei um den Buchwert jener Aktiven, die zum Teil oder vollständig zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen und freier Limiten der Banken verpfändet sind. Effektiv waren diese Aktiven mit Hypotheken im Umfang von CHF 836,4 Mio. (Vorjahr CHF 854,2 Mio.) belastet (vgl. Erläuterung 12).

14. 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 63,9 Mio. (Vorjahr CHF 172,9 Mio.) und Geldmarktkontoguthaben von CHF 110 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 0,00%).

15. Eigenkapital

Rechnungslegungsgrundsätze

Aktienkapital

Das Aktienkapital wird als Eigenkapital ausgewiesen, da keine Rückzahlungspflicht und keine Dividendengarantie bestehen. Transaktionskosten, die bei einer Kapitalerhöhung anfallen und direkt der Ausgabe von neuen Aktien zugerechnet werden können, werden abzüglich der zugehörigen Ertragssteuern vom Betrag der Kapitalerhöhung abgezogen.

Dividenden werden als Verbindlichkeit ausgewiesen, sobald sie von der Generalversammlung beschlossen wurden und somit geschuldet sind.

Eigene Aktien

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

Aktienbestand

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1.1.2015	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 31.12.2015/1.1.2016	6 218 170	-1 247	6 216 923
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		6 203	6 203
Rückkauf eigener Aktien		-7 000	-7 000
Bestand 31.12.2016	6 218 170	-2 044	6 216 126

Kapitalstruktur

Kapital 31. Dezember 2016	TCHF	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie (CHF)
Aktienkapital	180 327	6 218 170	29,00
Genehmigtes Kapital (bis 29. März 2018)	max. 34 800	1 200 000	29,00
Bedingtes Kapital	max. 941	32 446	29,00

Kapital 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

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Änderungen des Aktienkapitals. Im Vorjahr wurden 1 564 Optionsrechte ausgeübt, was zu einer Erhöhung des Aktienkapitals im Umfang von CHF 0,05 Mio. führte.

Zudem besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innert einer Frist von längstens zwei Jahren (bis März 2018) durch Ausgabe von höchstens 1 200 000 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29,00 je Aktie um maximal CHF 34,8 Mio. zu erhöhen.

Schliesslich besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 0,9 Mio. für die Ausgabe von höchstens 32 446 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 29,00 für nach dem 5. Mai 2010 geschaffene Bezugsrechte im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

Dividende

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2016 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2015 von CHF 10,00 pro Aktie beschlossen und am 5. April 2016 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt weiterhin CHF 29,00.

Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 28. März 2017 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 4,5% (Vorjahr 4,6%).

16. 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, Forderungen aus Mietverträgen und Forderungen aus laufenden Projekten. Das Ausfallrisiko bei den Forderungen aus Immobilienverkäufen ist begrenzt, da diesen ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zugrunde liegt – regelmässig sichergestellt durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen. Das Ausfallrisiko bei Mietverträgen wird über Bonitätsprüfungen sowie über die Überwachung der Altersstruktur der Ausstände vermindert. Zusätzlich werden Mieterkautionen oder Bankgarantien im Umfang von drei bis sechs Monatsmieten verlangt. Die Forderungen aus laufenden Projekten werden entweder durch Zahlungsverprechen abgedeckt oder bestehen gegenüber institutionellen Investoren mit guter Bonität. Zudem enthalten die Verträge mit diesen institutionellen Investoren einen vorab

definierten Zahlungsplan. Deshalb wird bei den Forderungen aus laufenden Projekten mit einem geringen Ausfallrisiko gerechnet.

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 2016	Buchwerte 2015
Flüssige Mittel (Bankguthaben)	173 869	222 897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13 479	3 839
Sonstige Forderungen ¹	24 364	1 068
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	2 024	3 116
Finanzanlagen (Darlehen)	117	0
Total	213 854	230 919

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.

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 2016	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	16 184	16 184		16 184			
Sonstige Verbindlichkeiten ²	9 181	9 181		9 181			
Passive Rechnungsabgrenzungen ³	28 881	28 881		28 881			
Finanzverbindlichkeiten	1 349 401	1 574 669	5 835	17 042	97 870	721 703	732 218
Derivative Finanzverbindlichkeiten							
Zinssatz-Swaps	39 834	40 152	188	1 267	4 498	17 920	16 278
Total	1 443 481	1 669 066	6 022	72 555	102 369	739 624	748 496

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

¹ Ohne vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten.

² Ohne Steuerverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen.

³ Ohne Ertragsabgrenzungen und Ferienrückstellungen.

Marktrisiken

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

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

Währungsrisiko

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

Die auf den Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsen betreffen Anleiheobligationen, Kredite zur Finanzierung von Anlageliegenschaften und Promotionen. Bei Anlageliegenschaften wird dem Zinsrisiko in der Regel durch den Abschluss langjähriger Festzinshypotheken Rechnung getragen. Es werden nach Bedarf auch derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung eingesetzt.

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

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

Weitere Informationen zum Zinssatzprofil der Finanzverbindlichkeiten und den Anleiheobligationen sowie zu den Forward Rate Agreements und den Zinssatz-Swaps sind aus der Erläuterung zu den Finanzverbindlichkeiten ersichtlich (vgl. Erläuterung 12).

Fair-Value-Sensitivitätsanalyse für festverzinsliche Finanzinstrumente

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

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

Eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte hätte das Konzernergebnis durch die Fair-Value-Änderung der nicht als Hedge Accounting eingestuft Swaps um CHF 2,7 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.) erhöht. Für die als Hedge Accounting eingestuft Swaps hätte sich durch die Fair-Value-Änderung das sonstige Ergebnis (Eigenkapital) um CHF 20,8 Mio. (Vorjahr CHF 23,0 Mio.) erhöht. Eine gleich hohe Reduktion des Zinssatzes hätte das Konzernergebnis sowie das sonstige Ergebnis in ähnlichem Umfang verringert. Diese Analyse geht davon aus, dass alle anderen Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Cashflow-Sensitivitätsanalyse für variabel verzinsliche Finanzinstrumente

Mobimo ist bei den variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten dem zinsbedingten Cashflow-Risiko ausgesetzt. In der Regel werden diese Finanzverbindlichkeiten zum Dreimonats-Libor inklusive Marge verzinst. Von den per Stichtag offenen variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten waren CHF 118,7 Mio. durch Zinssatz-Swaps abgesichert. Eine Veränderung des Zinssatzes resultiert somit in einer Veränderung der Fair Values der Zinssatz-Swaps (vgl. Erläuterung 12). Für die übrigen CHF 13,3 Mio. variablen verzinslichen

Finanzverbindlichkeiten, und die flüssigen Mittel hätte eine Erhöhung des Zinssatzes um 100 Basispunkte das Konzernergebnis auf Grund des negativen Zinsniveaus das Konzernergebnis nur 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 Laufzeit annähernd den Fair Values.

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

Bei den festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread von 0,80% (Vorjahr 0,80%). Die per 31. Dezember 2016 verwendeten Diskontsätze lagen zwischen 0,14% und 1,49% (Vorjahr zwischen 0,10% und 1,70%). Der Fair Value der Anleihen entspricht dem Schlusskurs der Börse per Bilanzstichtag.

	Buchwert 31.12.2016	Fair Value 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015	Fair Value 31.12.2015
Hypo- theken (Stufe 2)	836 441	908 941	854 204	932 321
Anleihen (Stufe 1)	512 960	545 643	512 453	540 313
Total	1 349 401	1 454 583	1 366 657	1 472 633

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per 31. Dezember 2016 nach Bewertungsmethode. Für eine Erklärung der einzelnen Stufen vgl. Erläuterung 5 «Anlageliegenschaften».

31. Dezember 2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	39 834	0
31. Dezember 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente	0	38 998	0

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

Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Finanzinstrumente pro Kategorie:

TCHF	Buchwert 2016	Buchwert 2015
Darlehen und Forderungen		
Flüssige Mittel	173 869	222 897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13 479	3 839
Sonstige Forderungen ¹	24 364	1 068
Aktive Rechnungsabgrenzung ²	2 024	3 116
Finanzanlagen (Darlehen)	117	0
Total Darlehen und Forderungen	213 854	230 919
Zur Veräusserung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Finanzanlagen	1 849	1 849
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	16 184	6 724
Sonstige Verbindlichkeiten ⁴	9 181	4 887
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	28 881	17 772
Finanzverbindlichkeiten	1 349 401	1 366 657
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	1 403 647	1 396 040
Zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	9 061	9 997
Zu Absicherungszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente	30 773	29 000

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 Vorjahr Wertminderungen in Höhe von CHF –2,5 Mio. erfasst.

Kapitalmanagement

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

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

Die Kennzahlen sind per Bilanzstichtag wie folgt:

TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	1 366 267	1 264 691
Bilanzsumme	3 031 688	2 952 878
Eigenkapitalquote	45,1%	42,8%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	92 597	24 403
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 256 804	1 342 254
Flüssige Mittel	–173 869	–222 897
Nettofinanzschulden	1 175 532	1 143 760
Eigenkapital	1 366 267	1 264 691
Net Gearing	86,0%	90,4%

PERSONAL

17. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2016	2015
Gehälter	-16 442	-14 667
Erfolgsbeteiligungen (Geschäftsleitung/Mitarbeiter)	-4 076	-3 529
Sozialversicherungen	-1 731	-1 496
Beitragsorientierte Personalvorsorgepläne	-213	-206
Leistungsorientierte Personalvorsorgepläne	-1 532	-565
Entschädigung Verwaltungsrat	-1 180	-1 166
Externe Weiterbildungskosten	-165	-232
Sonstiger Personalaufwand	-1 963	-1 557
Total Personalaufwand	-27 302	-23 418
Personalbestand 31. Dezember (Vollzeitstellen)	135,7	107,8
Durchschnittlicher Personalbestand (Vollzeitstellen)	126,2	107,4

Das Wachstum des Personalbestands basiert hauptsächlich auf dem erstmaligen Einbezug der FM Service & Dienstleistungs AG in die Konsolidierung der Mobimo-Gruppe und dem Wachstum dieser Gesellschaft.

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

TCHF	2016	2015
Verwaltungsräte/Geschäftsleitung	-6 337	-6 312
Davon entfallen auf		
• Gehälter	-4 295	-4 228
• aktienbasierte Vergütungen	-1 383	-1 424
• Sozialleistungen	-659	-660

Weitere Details zu den Vergütungen an die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung sind in der Erläuterung 19 aufgeführt.

18. Personalvorsorgeverbindlichkeiten

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

Die Vorsorgeverpflichtungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

TCHF	2016	2015
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Anfang Periode	30 537	28 970
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	1 587	1 394
Zinsaufwendungen	270	359
Arbeitnehmerbeiträge	908	802
Ein-/ausbezahlte Leistungen	330	-621
Versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste		
• Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen	-646	0
• Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen	845	1 201
• Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen	2 509	-680
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-101	-887
Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen	3 979	0
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende Periode	40 218	30 537

Der Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen (Erhöhung um CHF 0,8 Mio.) im Geschäftsjahr 2016 erklärt sich hauptsächlich durch die Senkung des Diskontsatzes von 0,9% auf 0,6%. Die Zunahme von CHF 1,2 Mio. im Vorjahr erklärt sich hauptsächlich durch die damalige Senkung des Diskontsatzes von 1,3% auf 0,9%.

Die Planvermögen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

TCHF	2016	2015
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten per Anfang Periode	24 697	23 504
Zinsertrag	223	301
Arbeitgeberbeiträge	1 026	905
Arbeitnehmerbeiträge	908	802
Ein-/ausbezahlte Leistungen	330	-621
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	3 280	-194
Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen	2 589	0
Verfügbare Planvermögen zu Marktwerten per Ende Periode	33 055	24 697

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

TCHF	2016	2015
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	40 218	30 537
Marktwerte der Planvermögen	-33 055	-24 697
Nettoverbindlichkeit	7 163	5 840

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

TCHF	2016	2015
Laufender Dienstzeitaufwand	-1 587	-1 394
Zinsaufwand	-270	-359
Zinsertrag auf Planvermögen	223	301
Erfassung nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	101	887
Nettovorsorgeaufwand	-1 532	-565

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

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2017 betragen CHF 1,1 Mio.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Personal

Folgende Beträge wurden im sonstigen Ergebnis des Gesamtergebnisses erfasst:

TCHF	2016	2015
Versicherungsmathematische Gewinne (Verluste)		
• Effekt aus Änderungen der demografischen Annahmen	646	0
• Effekt aus Änderungen der finanziellen Annahmen	-845	-1 201
• Effekt aus erfahrungsbedingten Anpassungen	-2 509	680
Ertrag Planvermögen (exkl. Zinsen)	3 280	-194
Andere Effekte	-1 390	0
Total im sonstigen Ergebnis (OCI) erfasste Neubewertungen	-817	-714

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

TCHF	2016	2015
Bestand 1. Januar	5 840	5 466
Nettovorsorgeaufwand des Unternehmens	1 532	565
Arbeitgeberbeiträge	-1 026	-905
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertungen	817	714
Bestand 31. Dezember	7 163	5 840

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

	2016	2015
Annahmen für in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Aufwand:		
Diskontsatz	0,9%	1,3%
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	24,3	23,3
• Frau	26,3	25,7
Erwartete Lebensdauer mit 65 Jahren		
• Mann	22,4	21,6
• Frau	24,4	24,1
Annahmen für in der Bilanz ausgewiesene Pensionsverpflichtungen:		
Diskontsatz	0,6%	0,9%
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 2016 in %	Markt-werte 2016 in TCHF	Plan-aktiven 2015 in %	Markt-werte 2015 in TCHF
Flüssige Mittel	3%	996	6%	1 451
Aktien (kотиert)	29%	9 475	30%	7 313
Obligationen (kottiert)	46%	15 351	44%	10 766
Immobilien	17%	5 556	16%	3 855
Alternative Anlagen	5%	1 677	5%	1 313
Total	100%	33 055	100%	24 697

Im Planvermögen per 31. Dezember 2016 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:

	Diskontsatz 2016	Salärstei- gerungen 2016	Rentener- höhungen 2016
Einfluss auf den Barwert der Vorsorgever- pflichtungen bei folgenden Änderungen:			
Anstieg um 25 Basispunkte	-3,5%	0,3%	1,1%
Senkung um 25 Basispunkte	3,8%	-0,3%	-1,1%

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

Für die Vorsorgeverpflichtungen werden folgende zukünftige Leistungszahlungen der Pensionskasse erwartet:

TCHF	2016	2015
bis zu einem Jahr	491	413
bis 5 Jahre	2 963	2 504
mehr als 5 Jahre	36 764	27 620
Total	40 218	30 537

Die Duration der Vorsorgeverpflichtungen per Stichtag, basierend auf einer «DBO-cash flows»-Berechnung, betrug 19,0 Jahre (Vorjahr 18,6 Jahre).

19. 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 modulartig 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 2016 Vergütungen in der Höhe von CHF 0,9 Mio. in bar (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) und CHF 0,3 Mio. in Form von Aktien (1 239 Stück) (Vorjahr 0,2 Mio., 1 170 Stück) ausgerichtet.

Geschäftsleitung

Gemäss dem aktuellen 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.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Personal

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, die in der Regel fünf Jahre beträgt.

Für das Geschäftsjahr 2016 wurden der Geschäftsleitung insgesamt 4 291 Aktien (Vorjahr 4 996) als Gewinnbeteiligung zugeteilt. Der Aufwand aus der beschlossenen Aktienzuteilung wurde mit CHF 1,1 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.) erfasst, bewertet zum Kurs vom 31. Dezember 2016 von CHF 254.75 (Vorjahr CHF 222.70) pro Aktie. Die aktienbasierte Vergütung der Geschäftsleitung erfolgte basierend auf der Annahme, dass eine Aktienbezugsquote von 50% (Vorjahr 50%) zur Anwendung gelangt.

Optionsprogramm

Im Vorjahr wurden die letzten 1 564 ausstehenden Optionen ausgeübt. Es existieren keine ausstehenden Optionen mehr.

ERTRAGSSTEUERN

20. Ertragssteuern

Kritische Schätzungen und Annahmen

Mobimo weist latente Steuerverbindlichkeiten von CHF 158,4 Mio. aus. Die latenten Steuern entfallen praktisch ausschliesslich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften und Anlageliegenschaften 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 Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft individuell eine Resthaltedauer geschätzt, die die Strategie von Mobimo widerspiegelt. Dabei wird mit einer Haltedauer von bis zu 20 Jahren gerechnet. Sollte die effektive Haltedauer der Liegenschaften nicht der angenommenen Haltedauer entsprechen, kann sich bei einem Verkauf eine Steuerlast ergeben, die von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 1. Januar 2017 geschuldet wären, würde sich die latente Steuerverbindlichkeit im Vergleich zur ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeit um CHF 36,6 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 Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

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

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

Steueraufwand

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	2016	2015
Total Aufwand für laufende Steuern	-24 466	-26 239
Latente Steuern		
Veränderung latente Steuern	-10 638	-9 674
Erfassung von Steuereffekten auf steuerlichen Verlustvorträgen	0	1 500
Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	19 974	317
Total Ertrag/Aufwand für latente Steuern	9 336	-7 856
Total Aufwand für Ertragsteuern	-15 130	-34 095

Am 20. März 2016 wurde durch das Stimmvolk des Kantons Waadt in einer Referendumsabstimmung das neue Steuergesetz des Kantons Waadt angenommen. Dieses sieht unter anderem eine erhebliche Reduktion des kantonalen Steuersatzes für Unternehmen vor. In der Folge sind für temporäre Differenzen, die sich erst nach dem 1. Januar 2019 realisieren, bei der Berechnung der latenten Steuern bereits die tieferen neu beschlossenen Gewinnsteuersätze anzuwenden. Daraus ergibt sich ein einmaliger positiver Effekt der latenten Steuerverbindlichkeiten, insbesondere auf den Bewertungsdifferenzen der Anlageliegenschaften von CHF 21,5 Mio. Im Gesetz des Kantons Waadt ist vorgesehen, dass der Regierungsrat dem Grossen Rat Massnahmen vorschlägt, falls sich erwartete Änderungen auf Bundesebene verzögern.

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

Die ebenfalls in den laufenden Steuern enthaltenen Grundstückgewinnsteuern fallen in Kantonen, die die Besteuerung von Grundstückgewinnen 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 Grundstückgewinnsteuer beendet worden war, wurden im Geschäftsjahr 2014 geklärt. Dadurch konnten in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 bereits länger pendente Steuerfälle im Bereich der Grundstückgewinnsteuer abgeschlossen werden.

Im Aufwand für laufende Steuern sowie im sonstigen Ergebnis (Eigenkapital) sind laufende Steueraufwendungen von CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,3 Mio.) aus der Berücksichtigung der Verluste der als Cash Flow Hedging eingestuftten Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) enthalten.

Der Steueraufwand lässt sich wie folgt analysieren:

	Einheit	2016	2015
Konzernergebnis vor Steuern	TCHF	174 548	139 076
Anwendbarer Steuersatz	%	25	25
Steueraufwand zum anwendbaren Steuersatz	TCHF	-43 637	-34 769
Steuerlich nicht wirksame Aufwände	TCHF	-44	-32
Auflösung laufender Steuern für Vorjahre	TCHF	841	1 843
Verrechnete steuerliche Verlustvorträge	TCHF	-1 131	0
Erfassung von Steuereffekten auf steuerlichen Verlustvorträgen	TCHF	0	1 500
Aufwände/Erträge, die zu einem tieferen/höheren Steuersatz wirksam sind	TCHF	8 443	-2 359
Wirkung von Steuersatzänderungen auf bilanzierten latenten Steuerposten	TCHF	19 974	-317
Übrige Effekte	TCHF	424	40
Total Steuern	TCHF	-15 130	-34 095

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

Latente Steuern

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

TCHF	2016 Aktiven	2016 Passiven	2015 Aktiven	2015 Passiven
Anlageliegen- schaften		156 089		166 483
Personalvor- sorgeverbind- lichkeiten	1 354		1 139	
Sonstige Positionen	2 162	7 645	2 184	2 181
Latente Steuern auf temporären Differenzen	3 516	163 734	3 322	168 664
Steuerlicher Nutzen auf ver- rechenbaren Verlustvorträgen	4 266		4 678	
Total latente Steuern	7 782	163 734	8 000	168 664
Verrechnung von latentem Steuer- guthaben und -verbindlichkeiten	-5 295	-5 295	-5 875	-5 875
Latente Steuer- guthaben/ -verbindlich- keiten	2 488	158 440	2 126	162 789

Die übrigen Guthaben im Berichtsjahr von CHF 0,6 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.) beziehen sich auf verrechenbare Verlustvorträge bei den direkten Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern von CHF 2,5 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 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 Nettoabnahme der latenten Steuerpositionen von CHF 4,7 Mio. (von CHF 160,7 Mio. auf CHF 156,0 Mio.) stammten CHF 4,8 Mio. aus der Akquisition der BSS&M Real Estate AG. Zusätzlich wurden CHF -9,3 Mio. erfolgswirksam und CHF -0,1 Mio. zu einem kleinen Teil auf Finanzinstrumenten bzw. zum grössten Teil auf Personalvorsorgeverbindlichkeiten direkt im sonstigen Ergebnis erfasst (Vorjahr Nettozunahme von CHF 40,4 Mio., von CHF 120,3 Mio. auf CHF 160,7 Mio., davon CHF 31,5 Mio. aus der Akquisition der Dual Real Estate Investment SA, CHF 1,2 Mio. aus der Akquisition der ProviHold SA, CHF 7,9 Mio. erfolgswirksam und CHF -0,2 Mio. direkt im sonstigen Ergebnis).

Latente Steuerguthaben 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 0,7 Mio. auf CHF 3,7 Mio. reduziert (Vorjahr erfolgswirksame Erhöhung des steuerlichen Nutzens um CHF 1,5 Mio. auf CHF 4,4 Mio.).

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

21. 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 0,6 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 Mio.) und Projektierungskosten von CHF 1,4 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 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.

22. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:

TCHF	2016	2015
Beratungsaufwand	-2 140	-1 989
Beratungsaufwand von nahestehenden Personen	-78	-120
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-773	-287
Total Verwaltungsaufwand	-2 990	-2 395

Für weitere Details zu den Leistungen gegenüber Nahestehenden vgl. Erläuterung 31. Im sonstigen Verwaltungsaufwand des Berichtsjahres sind CHF 0,3 Mio. externe Verwaltungskosten der erworbenen BSS&M Real Estate AG enthalten.

23. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	2016	2015
Ausstehende Kaufpreise Immobilien gegenüber Dritten	2 417	57
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber Dritten	5 603	4 685
Ausstehende Mietzinse und Nebenkosten gegenüber assoziierten Unternehmen	229	256
Abzüglich Delkredere für ausstehende Mietzinse und Nebenkosten	-851	-1 159
Forderungen laufende Projekte	6 081	0
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13 479	3 839

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

TCHF	2016	2015
Forderungen nicht fällig	7 319	3 609
Forderungen mit Fälligkeit bis 30 Tage	30	98
Forderungen mit Fälligkeit bis 90 Tage	29	108
Forderungen mit Fälligkeit über 90 Tage	21	24
Total	7 398	3 839

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

TCHF	2016	2015
Einzelwertberichtigungen		
Bestand 1. Januar	1 159	883
Veränderung Wertberichtigungen	-309	277
Bestand 31. Dezember	851	1 159

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

24. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich wie folgt:

TCHF	2016	2015
Steuerforderungen (Verrechnungs- und Mehrwertsteuer)	404	47
Forderungen WIR	1 235	323
Anzahlungen Landkäufe	773	224
Forderungen gegenüber Nahestehenden	80	0
Steuerliche Sicherstellungen (Grundstückgewinnsteuer)	5 825	22 989
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	23 113	808
Total sonstige Forderungen	31 430	24 391

In der Position Übrige Forderungen gegenüber Dritten sind CHF 22,7 Mio. als Sicherheiten zugunsten von Banken verpfändeter flüssiger Mittel enthalten.

25. Sachanlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Die Abschreibung der Sachanlagen erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer beträgt für:

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

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

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Übrige Erläuterungen

TCHF	Selbst genutzte Liegen- schaften	Übrige Sachanlagen Bestand	Übrige Sachanlagen im Bau	2016 Total
Kumulierte Anschaffungswerte				
Bestand 1. Januar	21 649	5 113	964	27 726
Zugänge	239	973	306	1 517
Abgänge	0	-101	0	-101
Transfer zu Promotion	-934	0	0	-934
Zugänge aus Unternehmenszu- sammenschlüssen	0	44	0	44
Bestand 31. Dezember	20 954	6 029	1 269	28 253
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand 1. Januar	-6 380	-2 960	0	-9 340
Abschreibungen	-874	-839	0	-1 714
Abgänge	0	71	0	71
Transfer zu Promotion	283	0	0	283
Bestand 31. Dezember	-6 972	-3 728	0	-10 700
Nettobuchwert 31. Dezember				
	13 982	2 301	1 269	17 553
Total übrige Sach- anlagen 31. Dezember		3 570		

TCHF	Selbst genutzte Liegen- schaften	Übrige Sachanlagen Bestand	Übrige Sachanlagen im Bau	2015 Total
Kumulierte Anschaffungswerte				
Bestand 1. Januar	21 534	4 560	0	26 094
Zugänge	115	554	496	1 165
Transfer von Geschäfts- liegenschaften	0	0	467	467
Bestand 31. Dezember	21 649	5 113	964	27 726
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand 1. Januar	-5 468	-2 273	0	-7 741
Abschreibungen	-912	-687	0	-1 599
Bestand 31. Dezember	-6 380	-2 960	0	-9 340
Nettobuchwert 31. Dezember				
	15 269	2 153	964	18 386
Total übrige Sach- anlagen 31. Dezember		3 117		

In den selbst genutzten 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 Nutzung der Liegenschaft Aarau, Buchserstrasse 27 als Projektbüro und Showroom für die Bauprojekte in Aarau, «AQA» wurde im Berichtsjahr beendet und die Liegenschaft in die Promotion übertragen.

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

Bei den übrigen Sachanlagen im Bau des Berichtsjahres 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.

26. Immaterielle Anlagen

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

TCHF	Kaufrechte/ Bauprojekte	Software	2016 Total
Kumulierte Anschaffungswerte			
Bestand 1. Januar	4 079	4 395	8 475
Zugänge	246	2 051	2 297
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	92	92
Bestand 31. Dezember	4 325	6 539	10 864
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen			
Bestand 1. Januar	0	-1 582	-1 582
Amortisationen	0	-843	-843
Wertminderungen	-2 165	0	-2 165
Bestand 31. Dezember	-2 165	-2 425	-4 590
Nettobuchwert 31. Dezember			6 274

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. Im Berichtsjahr zeigte sich, dass der bilanzierte Bestand des beurkundeten Kaufrechts in Merlischachen über dem realisierbaren Wert liegt. Entsprechend wurde eine Wertminderung erfasst.

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

**27. 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	2016	2015
FM Service & Dienstleistungs AG, Küsnacht (Beteiligungsquote 50%)	n/a	161
Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	18 961	17 628
Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	8 607	7 850
Zentrum Oberhof AG, Inwil (Beteiligungsquote 26,4%, Stimmenanteil 40%)	40	n/a
Total	27 609	25 639

Beteiligungen an Joint Ventures**FM Service & Dienstleistungs AG**

Am 5. April 2016 hat die Mobimo Holding AG die restlichen 50% der Kapital- und Stimmanteile an der FM Service & Dienstleistungs AG (FM) erworben, weshalb diese per 31. Dezember 2016 nicht mehr im Bestand enthalten ist (vgl. Erläuterung 34).

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

	Einheit	2016	2015
Kurzfristige Aktiven	TCHF	n/a	944
Langfristige Aktiven	TCHF	n/a	29
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	n/a	651
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:			
Flüssige Mittel	TCHF	n/a	709
Umsatz	TCHF	625	2 865
Abschreibungen	TCHF	-1	-5
Steueraufwand	TCHF	10	-28
Gewinn	TCHF	-42	111
Eigenkapital	TCHF	n/a	322
Beteiligungsquote	%	n/a	50
Wert der Beteiligung	TCHF	n/a	161

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.

	Einheit	2016	2015
Kurzfristige Aktiven	TCHF	3 292	2 832
Langfristige Aktiven	TCHF	52 600	53 575
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	3 822	4 625
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	14 147	16 525
In oben erwähnten Positionen sind folgende Details enthalten:			
Flüssige Mittel	TCHF	3 118	2 431
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	10 680	11 080
Umsatz	TCHF	7 360	6 925
Abschreibungen	TCHF	–975	–975
Finanzaufwand	TCHF	–344	–473
Steueraufwand	TCHF	1 298	–373
Gewinn	TCHF	3 866	2 387
Eigenkapital	TCHF	37 923	35 257
Beteiligungsquote	%	50	50
Wert der Beteiligung	TCHF	18 961	17 628
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	600	600

Aufgrund einer Steuersatzsenkung bei den latenten Steuern ergab sich ein positiver Effekt auf das Ergebnis des Berichtsjahres. Ohne diesen Effekt wäre das Ergebnis im Rahmen des Vorjahres gewesen.

Beteiligung an assoziierten Gesellschaften

Flonplex SA

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

	Einheit	2016	2015
Kurzfristige Aktiven	TCHF	2 556	2 575
Langfristige Aktiven	TCHF	23 956	23 875
Kurzfristige Verbindlichkeiten	TCHF	3 468	2 545
Langfristige Verbindlichkeiten	TCHF	1 527	4 281
Umsatz	TCHF	11 721	12 077
Gewinn	TCHF	3 294	2 611
Eigenkapital	TCHF	21 518	19 624
Beteiligungsquote	%	40	40
Wert der Beteiligung	TCHF	8 607	7 850
Erhaltene Dividenden aus der Beteiligung	TCHF	560	480

Aufgrund einer Steuersatzsenkung bei den latenten Steuern ergab sich ein positiver Effekt auf das Ergebnis des Berichtsjahres. Ohne diesen Effekt wäre das Ergebnis im Rahmen des Vorjahres gewesen.

Zentrum Oberhof AG

Zentrum Oberhof AG ist eine Projektgesellschaft in Inwil, an der BSS&M Real Estate AG eine Beteiligung von 40% hält. Mobimo hält seinerseits 66% der Stimm- und Kapitalanteile an der BSS&M Real Estate AG. Somit verfügt Mobimo über 40% der Stimmanteile und über 26,4% der Kapitalanteile. Zentrum Oberhof AG ist als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht organisiert, weshalb Mobimo einen anteiligen Anspruch auf das Nettovermögen der Gesellschaft hat. Der Anteil an Zentrum Oberhof AG wird bei Mobimo nach der Equity-Methode bilanziert. Die Projektgesellschaft wurde zur Entwicklung eines Bauprojekts gegründet. Per Bilanzstichtag besteht eine Unsicherheit bezüglich der Realisierung des ursprünglich geplanten Projekts, weshalb der Wert der Beteiligung auf den realisierbaren Wert angepasst wurde.

28. 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	2016	2015
Darlehen an assoziierte Unternehmen	117	0
Nicht konsolidierte Beteiligungen (zur Veräusserung verfügbar)	1 849	1 849
Total	1 966	1 849

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

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt verändert:

TCHF	2016	2015
Kumulierte Anschaffungswerte		
Bestand 1. Januar	1 849	1 850
Zugänge	117	0
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	836	0
Abgänge	–836	–1
Bestand 31. Dezember	1 966	1 849
Nettobuchwert 31. Dezember	1 966	1 849

29. 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 10,1 Mio. (Vorjahr CHF 5,4 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.

30. Passive Rechnungsabgrenzung

TCHF	2016	2015
Abgrenzungen Baufortschritt	9 224	3 917
Abgrenzungen aus Liegenschaftensabrechnungen	6 699	3 308
Abgrenzungen Zinsen	3 651	3 649
Abgrenzungen für Leistungen an Nahestehende	1 092	1 112
Sonstige Posten	11 805	9 377
Total passive Rechnungsabgrenzung	32 471	21 363

WEITERE FINANZIELLE INFORMATIONEN

31. 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 17 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 78 (Vorjahr TCHF 117) 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 Verwaltungsratshonorar abgegolten.

In der Erfolgsrechnung von Mobimo sind folgende Positionen mit den Joint Ventures Parking du Centre S.A. und bis zur vollständigen Übernahme auch der FM Service & Dienstleistungs AG (vgl. Erläuterung 27) enthalten:

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 516 (Vorjahr TCHF 529), sonstige Erlöse von TCHF 90 (Vorjahr TCHF 388) für erbrachte Dienstleistungen, direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften von TCHF –29 (Vorjahr TCHF –131) und Betriebsaufwand (Mietaufwand) von TCHF –21 (Vorjahr TCHF –21). Als Instandsetzungskosten in den Anlagekosten von Liegenschaften wurden TCHF 40 (Vorjahr TCHF 64) erfasst.

Zusätzlich wurden durch die Joint Ventures Leistungen von TCHF 81 (Vorjahr TCHF 355) 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 27) enthalten: Ertrag aus Vermietung Liegenschaften von TCHF 210 (Vorjahr TCHF 210) und sonstige Erlöse von TCHF 22 (Vorjahr TCHF 22) für erbrachte Dienstleistungen.

Transaktionen zwischen Mobimo und den Personalvorsorgestiftungen sind in Erläuterung 18 dargestellt.

32. 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	2016	2015
Miet- und Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	154	156
Miet- und Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	1 060	554
Miet- und Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	8 214	8 344
Total zukünftige Miet- und Leasingverpflichtungen	9 428	9 054

Die Verpflichtungen entfallen hauptsächlich auf Baurechtzinse für die Liegenschaften St. Erhard, Längmatt und Basel, Lyonstrasse 40. Die restlichen Verpflichtungen beziehen sich auf Drittmieten für Räumlichkeiten und Park- bzw. Garagenplätze. Die zulasten der Erfolgsrechnung verbuchten Miet- und Leasingaufwendungen betrugen CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,1 Mio.).

33. Gewinn je Aktie**Rechnungslegungsgrundsätze**

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

	2016	2015
Herleitung des Gewinns je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 1. Januar	6 216 923	6 214 983
+ Effekt aus Kapitalerhöhung (Durchschnitt)	0	1 304
+ Effekt aus Veränderung im Bestand eigener Aktien	-1 184	-8
= Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	6 215 739	6 216 279
Effekt der ausstehenden Optionen:		
+ Durchschnittliche Anzahl potenzieller Aktien	0	298
./. Durchschnittliche Anzahl Aktien, die zum durchschnittlichen Verkehrswert ausgegeben worden wären	0	-41
= Massgebliche Anzahl Aktien für Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie	6 215 739	6 216 536
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	158 656	103 937
./. Erfolg aus Neubewertung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	-78 989	-33 772
+ Zurechenbare latente Steuern in TCHF	19 747	8 443
= Gewinn exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in TCHF	99 415	78 608
Gewinn in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	158 656	103 937
Gewinn exkl. Neubewertung in TCHF	99 415	78 608
Gewinn je Aktie in CHF	25.52	16.72
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	25.52	16.72
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	15.99	12.65
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	15.99	12.64
Herleitung des Net Asset Value (NAV) je Aktie		
Anzahl ausstehender Aktien 31. Dezember	6 216 126	6 216 923
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des verwässerten NAV	6 216 126	6 216 923
Eigenkapital 31. Dezember in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 350 936	1 258 617
= Eigenkapital nach Optionsausübung in TCHF (Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar)	1 350 936	1 258 617
NAV je Aktie in CHF	217.33	202.45
NAV je Aktie verwässert in CHF	217.33	202.45

34. 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 27. Sonstige Beteiligungen werden als Finanzanlagen geführt, siehe Erläuterung 28.

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

Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften:

Firma	Domizil	Grundkapital in TCHF	Beteiligungsquote in %	Konsolidierungs- methode
Mobimo Holding AG	Luzern	180 327		V
BSS&M Real Estate AG	Küsnacht	500	66,00	V
CC Management SA	Genf	4 700	100,00	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
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
Zentrum Oberhof AG	Inwil	100	26,4 ¹	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,52 ²	nicht kons.

¹ Die Stimmanteile betragen 40%.

² Die Stimmanteile betragen 5%.

V = Vollkonsolidierung.

E = Equity-Bewertung, weitere Angaben siehe Erläuterung 27.

nicht kons. = nicht konsolidiert, weitere Angaben siehe Erläuterung 28.

Finanzbericht

Konzernrechnung: Anhang zur Konzernrechnung
Weitere finanzielle Informationen

Erworbene Gesellschaften

BSS&M Real Estate AG

Im Juli 2016 wurden 66% der Aktien der BSS&M Real Estate AG (BSS&M) erworben, einer in den Bereichen Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilienprojekten für Dritte tätigen Gesellschaft. BSS&M erfüllt die Bedingungen eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3, weshalb der Erwerb einen Unternehmenszusammenschluss darstellt. Die Gesellschaft hat keine Mitarbeiter angestellt, jedoch ein Kernteam mittels Mandatsverträgen an sich gebunden. Der Kaufpreis konnte vollständig den Nettoaktiven zugewiesen werden.

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

TCHF	Fair Value
Flüssige Mittel	1 579
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 958
Sonstige Forderungen	1 720
Promotion (Liegenschaften)	116 278
Aktive Rechnungsabgrenzung	1 284
Sachanlagen	
• Übrige Sachanlagen	26
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	554
Finanzanlagen	836
Latente Steuerguthaben	1 040
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-69 896
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3 938
Laufende Steuerverbindlichkeiten	-1 088
Sonstige Verbindlichkeiten	-1
Käuferanzahlungen	-163
Passive Rechnungsabgrenzung	-8 623
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-9 500
Latente Steuerverbindlichkeiten	-5 809
Identifizierbare Nettoaktiven	26 258
Nicht beherrschende Anteile	-8 928
Kaufpreis	17 330
Nicht bezahlter bedingter Kaufpreis	-4 505
Übernommene Flüssige Mittel	-1 579
Nettogeldabfluss	11 246

In der Periode seit dem Kauf hat BSS&M CHF 27,3 Mio. zum Konzernumsatz bzw. CHF -2,2 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen. Falls die Akquisition bereits per 1. Januar 2016 stattgefunden hätte, hätten der konsolidierte Umsatz CHF 301,5 Mio. und das Konzernergebnis CHF 156,6 Mio. betragen. Im Zusammenhang mit der Übernahme wurden Transaktionskosten von CHF -0,2 Mio. im Verwaltungsaufwand erfasst.

FM Service & Dienstleistungs AG

Am 5. April 2016 hat die Mobimo Holding AG die restlichen 50% der Kapital- und Stimmanteile an der FM Service & Dienstleistungs AG (FM) erworben, die 2014 als Joint Venture mit einem Partner gegründet worden war. Dieser Kauf erfolgte zum Wert des anteiligen Eigenkapitals per Zeitpunkt der Übernahme (CHF 0,28 Mio.), das heisst zu CHF 0,14 Mio. Dabei wurden Flüssige Mittel im Umfang von CHF 0,5 Mio. übernommen, wodurch ein Nettogeldzufluss von CHF 0,4 Mio. stattfand. Die Gesellschaft wird vollkonsolidiert und ist im Segment Immobilien enthalten. Die Gesellschaft bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich, insbesondere im Facility Management. Die Gesellschaft hat bis anhin das Facility Management und zentrale Dienstleistungen für die Mieter der Liegenschaft Zürich, Friesenbergstrasse; im Tiergarten 7 erbracht. Basierend auf der Absicht, die Dienstleistungen auf weitere Liegenschaften von Mobimo auszuweiten, hatte sich Mobimo in der Folge entschieden, die restlichen Anteile des Joint-Venture-Partners zu übernehmen.

In der Periode seit dem Kauf hat FM CHF 2,6 Mio. zum Konzernumsatz bzw. CHF 0,1 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen. Falls die Akquisition bereits per 1. Januar 2016 stattgefunden hätte, hätten der konsolidierte Umsatz CHF 270,2 Mio. und das Konzernergebnis CHF 159,4 Mio. betragen. Im Zusammenhang mit der Übernahme fielen keine Transaktionskosten an.

Veränderungen innerhalb des Konsolidierungskreises

Im ersten Halbjahr 2016 wurden weitere Anteile an der Dual Real Estate Investment SA, der Muttergesellschaft der Dual Gruppe, erworben, nachdem im November 2015 eine Mehrheit der Aktien erworben worden war und im Dezember 2015 zwei weitere, kleinere Aktienpakete erworben worden waren. Die Dual Gruppe setzte sich aus der Dual Real Estate Investment SA und deren Tochtergesellschaft CC Management SA zusammen. Der Erwerb dieser Aktien erhöhte die Beteiligungsquote auf 99,7% (31. Dezember 2015 99,5%) und wurde als Kauf von nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital erfasst. Als Folge der Dekotierung der Aktien der Dual Real Estate Investment SA war am 11. März 2016 der letzte Handelstag an der Berner Börse (Berne eXchange). Im Rahmen einer Umstrukturierung wurde die Dual Real Estate Investment SA, Freiburg mittels einer Squeeze-out-Fusion mit Tagebucheintrag per 5. Dezember 2016 in die LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne hineinfusioniert. Dadurch wurden die restlichen ausstehenden Aktien ebenfalls übernommen. Mobimo hält somit neu 100% an der CC Management SA, Genf.

Im Rahmen einer Vereinfachung der Gruppenstruktur wurde die Gesellschaft ProviHold SA, Lausanne, die im Vorjahr am 4. September 2015 erworben wurde, mit Tagebucheintrag per 3. Mai 2016 in die LO Immeubles SA, Lausanne fusioniert.

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

35. Bedeutende Aktionäre

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

%	2016	2015
BlackRock, Inc.	4,97	5,02
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38	3,38

36. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 3. Februar 2017 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Mobimo Holding AG vom 28. März 2017.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2016 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

DETAILANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Projekt- beschrieb ¹	Baujahr	Realisations- zeitraum	Erwerbsdatum	Buchwert 31.12.2016 in CHF
Brugg, Hauptstrasse ³	offen		offen	Juli 2016	3 688
Châtel-St. Denis, Chemin de la Chaux ³	offen		offen	Juli 2016	7 039
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 91 ³	offen		offen	Juli 2016	8 212
Lachen, Zürcherstrasse 19 ³	offen		offen	Juli 2016	2 838
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	offen		offen	Sept 2015	486
Martigny, Rue du Léman 24 ³	offen		offen	Juli 2016	12 781
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	78 STWE		offen	2014/2015	16 242
Regensdorf, Watterstrasse ³	offen		offen	Juli 2016	5 733
Schaffhausen, Fischerhäuserstrasse 61 ³	offen		offen	Juli 2016	2 091
Uster, Berchtoldstrasse ³	offen		offen	Juli 2016	8 905
Weggis, Hertensteinstrasse 105	offen		offen	Mai 2010	10 463
Zürich, Allmendstrasse 92 – 96 (Manegg)	offen		offen	März 2015	4 082
12 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte					82 560
Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd)	92 STWE		2014/2017	Juni 2001	61 009
Bad Zurzach, Weissensteinweg (Salzturm) ³	21 STWE		2015/2017	Juli 2016	2 449
Zürich, Albulastrasse 42	WH		2016/2018	April 2010	34 022
3 Immobilien im Bau					97 480
Aarau, Buchserstrasse 27	GH	1885	2017/2018	Okt 2006	695
Allaman, Chemin des Grangettes 2 ²	offen	1991	offen	Sept 2015	24 554
Cham, Brunnmatt 4 – 6 ³	GH		2010/2012	Juli 2016	41 029
Luzern, Büttenehalde	24 STWE		2014/2016	Dez 2011	4 637
Meilen, Feldgütliweg 143/145	14 STWE		2013/2015	Nov 2011	7 300
Regensdorf, Im Pfand 2 (Sonnenhof)	45 STWE		2013/2015	Juni 2007	398
Salenstein, Hauptstrasse ³	22 STWE		2012/2015	Juli 2016	10 810
St. Erhard, Längmatt	GH	1979	offen	Okt 2012	4 814
St. Moritz, Via Maistra 29 ²	offen	1930	offen	Juli 2010	11 814
Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	53 STWE		2008/2011	Mai 2008	18 753
10 Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte					124 804
25 Promotionen (Liegenschaften)					304 844

¹ GH: Geschäftshaus; STWE: Stockwerkeigentum; WH: Wohnhaus.

² Umwandlungsobjekte.

³ Akquisition BSS&M.

Projektstand 31.12.2016	Verkaufsvolumen in TCHF	Verkaufsstand 31.12.2016 (beurkundeter Kaufvertrag)	Grundstücksfläche in m²	Altlastenverdachtskaster
in Planung	offen	offen	4 228	Nein
in Planung	offen	offen	21 231	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	2 391	Nein
in Planung	offen	offen	969	Nein
in Planung	offen	offen	13 080	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	6 838	Nein
in Planung	offen	offen	15 522	Nein
in Planung	offen	offen	12 897	Nein
in Planung	offen	offen	916	Nein
in Planung	offen	offen	4 069	Nein
in Planung	offen	0/1	3 043	Nein
in Planung	offen	offen	11 247	Ja (unbedeutend)
			96 431	
Bauprojekt	84 610	56/92	11 105	Nein
Bauprojekt	11 819	16/21	2 538	Nein
Bauprojekt	offen	0/1	1 938	Nein
	96 429		15 581	
in Planung	offen	0/1	1 155	Nein
in Planung	offen	offen	23 213	Nein
im Verkauf	offen	0/1	8 346	Nein
im Verkauf	30 083	20/24	7 115	Nein
im Verkauf	27 620	11/14	2 687	Nein
im Verkauf	34 259	45/45	6 106	Nein
im Verkauf	22 379	12/22	6 970	Nein
im Verkauf	offen	0/1	5 801	Nein
in Planung	offen	offen	557	Nein
im Verkauf	168 858	50/53	1 936	Nein
	283 199		63 886	
	379 628		175 898	

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF ³	Leerstand in % ⁴
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	GH	1975	1998	März 2004	22 760	9,2	2 090	45,8
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	GH	1905/1916/ 1929/1943/ 1954/1974		Juni 2001/ Okt 2006	27 135	6,8	1 857	0,0
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	GH	2012		Juni 2001	25 200	5,0	1 263	0,0
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9, Alte Obfelderstrasse 27/29	GH/WH	2014		Aug 2011	76 730	4,3	3 302	0,0
Basel, Lyon-Strasse 40	GH	1940		Nov 2015	550	12,3	68	0,0
Brugg, Bahnhofstrasse 11	GH	2005		Juni 2006	27 250	5,6	1 516	5,1
Dierikon, Pilatusstrasse 2	GH	1990	2007	Mai 2009	9 828	7,7	756	11,5
Dübendorf, Sonnentallstrasse 5	GH	1975	2000	März/Dez 1999	25 100	6,9	1 732	17,6
Dübendorf, Zürichstrasse 98	GH	1965	1983	Jan 2000	20 570	7,0	1 438	4,1
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	GH/WH	1910		Nov 2015	11 600	5,2	607	48,1
Horgen, Seestrasse 80	GH	1960	2000/2008	Nov 2005	7 500	6,9	517	0,2
Horgen, Seestrasse 82	P	2010/2011		Nov 2005	5 888	4,6	268	7,9
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	GH	2007		April 2007	6 318	5,1	322	0,0
Kreuzlingen, Leubernerstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	GH	1983/2003	2003	Nov 2006	57 552	6,3	3 622	0,9
Kreuzlingen, Romanshonerstrasse 126	BR	n/a		Nov 2006	1 886	4,2	80	0,0
Kriens, Sternmatt 6	GH	1986	2008	Feb 2004	24 790	9,6	2 372	3,9
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	GH	1962	2013	Mai 2010	67 100	4,6	3 106	0,0
Lausanne, Flonplex	BR	n/a		Nov 2009	4 754	4,4	210	0,0
Lausanne, Parking du Centre	BR	n/a		Nov 2009	8 620	5,3	457	0,0
Lausanne, Place de la Gare 4	GH	1961	2000	Nov 2009	29 630	5,1	1 502	0,0
Lausanne, Place de la Navigation 4 – 6	GH/H	1895	2002	Nov 2009	13 510	5,0	676	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 6	GH/H	1905	2012	Nov 2009	6 093	5,0	303	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 7	GH	1905	2001	Nov 2009	8 645	5,3	460	25,2
Lausanne, Place de l'Europe 8	GH	1911	1989	Nov 2009	8 644	5,0	428	39,3
Lausanne, Place de l'Europe 9	GH	1900	2002	Nov 2009	24 270	5,1	1 250	0,0
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	GH	1904	2002	Nov 2009	23 270	5,6	1 308	0,0
Lausanne, Rue de Genève 7	GH ⁵	1932	1992/2011	Nov 2009	33 170	4,9	1 639	2,1
Lausanne, Rue de Genève 17	GH	1884	2002	Nov 2009	22 410	6,5	1 459	8,1
Lausanne, Rue de Genève 23	GH	1915	2005	Nov 2009	3 443	5,3	182	0,0
Lausanne, Rue de la Vigie 3	GH	1964		Nov 2009	6 878	8,7	597	74,2
Lausanne, Rue de la Vigie 5	GH	1963	1988	Nov 2009	14 510	5,9	860	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	GH	1921	2009	Nov 2009	8 279	4,9	404	14,8
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	GH	1946	1998	Nov 2009	9 308	5,5	516	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	GH	1918	2004	Nov 2009	3 829	8,2	314	16,9
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH ⁵	1912	2007	Nov 2009	5 943	5,1	304	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	GH	2013		Nov 2009	43 690	5,0	2 177	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	BR	n/a		Nov 2009	1 897	4,2	79	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	BR	n/a		Nov 2009	2 175	3,4	74	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	GH	1927	2009	Nov 2009	7 303	4,7	342	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	GH	2008		Nov 2009	12 730	5,8	733	19,7
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	GH	2002		Nov 2009	12 950	5,6	730	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	GH	2007		Nov 2009	18 650	6,4	1 187	0,2

¹ BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.² Soll-Mietertrag per 31.12.2016 in % vom Marktwert.³ Inkl. Baurechtszinsen.⁴ Leerstand per 31.12.2016 in % vom Soll-Mietertrag.⁵ Anteil Renditeobjekt.

Total nutzbare Fläche in m²	Anteil Büro in % ⁶	Anteil Verkauf in % ⁶	Anteil Gewerbe in % ⁶	Anteil Wohnungen in % ⁶	Übrige Nutzungen in % ⁶	Leerfläche in % ⁶	Eigentum ⁷	Grundstücksfläche in m²	Altlastenverdachtskataster
13 484	64,8	0,0	8,6	1,4	25,2	42,5	AE	5 675	Nein
24 267	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	13 727	Ja (unbedeutend)
4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	3 840	Ja (zu überprüfen)
10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	6 455	Nein
2 230	0,0	0,0	59,2	0,0	40,8	0,0	AE	1 910	Nein
4 023	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7	3,2	STWE (773/1000)	2 726	Nein
4 389	60,4	15,9	15,1	0,0	8,6	11,7	AE	4 397	Nein
8 719	29,9	0,0	59,8	0,0	10,3	16,3	STWE (930/1000)	4 368	Ja (zu überprüfen)
9 847	29,7	17,4	26,1	1,1	25,7	3,5	AE	9 809	Ja (Tankstelle)
1 925	15,9	18,0	0,0	66,1	0,0	32,1	AE	484	Nein
2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	3 483	Nein
64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	0	Nein
1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	6 993	Nein
17 819	8,7	89,5	0,0	0,0	1,8	1,2	AE	25 530	Nein
0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	2 214	Nein
20 934	32,1	4,7	42,4	1,2	19,6	4,2	AE	14 323	Nein
8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	12 609	Ja (zu überprüfen)
1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1 953	Ja (unbedeutend)
6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	5 065	Ja (unbedeutend)
4 769	68,5	0,0	0,0	0,0	31,5	0,3	AE	630	Nein
3 437	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	2 037	Ja (unbedeutend)
902	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	369	Ja (unbedeutend)
1 440	66,8	7,9	0,0	0,0	25,3	23,0	AE	391	Ja (unbedeutend)
1 679	78,1	21,9	0,0	0,0	0,0	28,8	AE	1 035	Ja (unbedeutend)
3 512	49,5	36,2	0,0	0,0	14,3	0,0	AE	975	Ja (unbedeutend)
4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	0,0	AE	2 260	Ja (unbedeutend)
5 296	12,3	26,3	0,0	20,8	40,6	1,7	AE	3 343	Ja (unbedeutend)
6 981	46,2	21,9	3,1	0,0	28,8	6,5	AE	2 312	Ja (unbedeutend)
2 322	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	2 524	Ja (unbedeutend)
3 172	60,7	0,0	2,0	0,0	37,3	59,9	AE	972	Ja (zu überprüfen)
3 368	64,3	0,0	5,6	0,0	30,1	0,0	AE	852	Ja (zu überprüfen)
2 193	62,5	19,7	0,0	0,0	17,8	9,1	AE	533	Ja (unbedeutend)
2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7	0,0	AE	587	Ja (unbedeutend)
935	44,4	0,0	0,0	0,0	55,6	16,3	AE	499	Ja (zu überprüfen)
943	61,8	0,0	0,0	29,8	8,4	0,0	AE	850	Ja (unbedeutend)
7 370	0,8	2,8	0,0	0,0	96,4	0,0	AE	2 602	Ja
867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	867	Ja (unbedeutend)
1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	1 068	Ja (zu überprüfen)
1 728	20,9	21,7	0,0	0,0	57,4	0,0	AE	2 733	Ja (unbedeutend)
2 001	41,2	8,2	0,0	0,0	50,6	22,3	AE	612	Ja (unbedeutend)
2 132	57,8	0,0	0,0	25,0	17,2	0,0	AE	776	Ja (unbedeutend)
3 806	68,4	10,3	0,0	0,0	21,3	5,5	AE	1 999	Ja (unbedeutend)

⁶ Angaben per 31.12.2016 in % der total nutzbaren Fläche.

⁷ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttoendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % ⁴
Lausanne, Voie du Chariot 3	GH	2008		Nov 2009	15 670	5,4	845	1,1
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	GH	2008		Nov 2009	31 140	5,9	1 850	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	GH	2008		Nov 2009	35 130	4,7	1 658	0,0
Luzern, Alpenstrasse 9	GH/WH	1890	2001/2010	Juni 2007	13 120	4,3	566	0,0
Neuhausen, Victor-von-Bruns-Strasse 19	GH	2007		März 2007	9 773	7,0	688	33,4
Regensdorf, Althardstrasse 10	GH	1982		Dez 2001	20 180	9,2	1 866	23,8
Renens, Chemin de la Rueyre 116/118	GH	1989		März 2007	11 860	7,3	865	0,2
St. Gallen, Schochengasse 6	GH	1974	2000	Feb 2004	17 850	6,2	1 110	0,4
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	GH	1900	2002/2006	Dez 2004	5 857	4,6	271	0,0
St. Gallen, Wassergasse 42/44	GH	1966	2000	Feb 2004	15 520	6,4	987	8,4
St. Gallen, Wassergasse 50/52	GH	1998		Feb 2004	13 160	6,3	829	0,0
Winterthur, Industriestrasse 26	GH	1994	2002	Okt 1999	20 140	7,5	1 506	8,0
Zürich, Bahnhofplatz 4	GH	1881	2002/2005	Juli 2006	23 070	4,0	918	0,0
Zürich, Friedaustasse 17	GH	1968	2013	Okt 1998	14 800	4,6	678	0,8
Zürich, Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	GH	1976/1992	1999	Feb 2014	89 120	6,6	5 892	9,5
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	GH	1974	2001/2008	Nov 1999	62 290	5,2	3 225	0,0
Zürich, Rautistrasse 12	GH	1972	2011	Nov 1999	21 070	6,7	1 414	7,3
Zürich, Stauffacherstrasse 41	GH	1990	2011	Juni 2000	49 500	4,8	2 395	0,0
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	GH	1985	1998	März 2002	14 360	6,5	932	0,7
Zürich, Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	GH	1963	2007	Mai 2014	15 160	5,9	890	3,4
Zürich, Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	GH/H	2011		Mai 2008	122 360	5,7	6 951	0,0
63 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften					1 373 488	5,8	79 444	5,9
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	GH	1962		Mai 2010	60 370	5,4	3 242	19,1
Lausanne, Rue de Genève 19	GH	1893	2002	Nov 2009	3 541	10,9	387	43,9
Lausanne, Rue de Genève 21	GH	1902		Nov 2009	3 420	10,1	344	54,4
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	GH	1963		Nov 2009	1 393	2,6	36	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	GH	2007		Nov 2009	38 680	7,0	2 711	27,7
Regensdorf, Althardstrasse 30	GH	1976		Dez 2001	13 700	12,4	1 698	83,1
6 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)					121 104	7,0	8 418	37,3

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 1 199 237**. Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften (Geschäft) belaufen sich auf total **TCHF 142 746**.

¹ GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.

² Soll-Mietertrag per 31.12.2016 in % vom Marktwert.

⁴ Leerstand per 31.12.2016 in % vom Soll-Mietertrag.

Total nutzbare Fläche in m²	Anteil Büro in % ⁶	Anteil Verkauf in % ⁶	Anteil Gewerbe in % ⁶	Anteil Wohnun- gen in % ⁶	Übrige Nutzun- gen in % ⁶	Leerfläche in % ⁶	Eigentum ⁷	Grundstücks- fläche in m²	Altlastenver- dachtskataster
2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3	3,4	AE	500	Ja (unbedeutend)
5 452	32,3	64,9	0,0	0,0	2,8	0,0	AE	2 614	Ja (unbedeutend)
4 947	54,9	15,5	0,0	15,6	14,0	0,0	AE	1 042	Ja (unbedeutend)
1 986	12,6	13,1	0,0	64,6	9,7	0,0	AE	569	Nein
2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2	43,4	AE	1 596	Nein
13 531	39,2	28,6	7,5	0,0	24,7	17,4	AE	7 714	Nein
4 341	68,8	0,0	0,0	0,0	31,2	0,0	AE	4 503	Nein
4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	1 316	Nein
1 092	79,1	12,7	0,0	0,0	8,2	0,0	AE	219	Nein
3 980	80,1	0,0	0,0	9,3	10,6	9,2	STWE (867/1000)	1 714	Nein
3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	AE	1 373	Nein
11 326	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2	6,0	AE	3 635	Ja (zu überprüfen)
758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7	0,0	AE	189	Ja
2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	2,1	AE	869	Nein
22 823	75,2	0,0	0,0	0,0	24,8	11,0	AE	11 532	Nein
8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	1 975	Ja
6 012	74,3	9,4	6,6	1,3	8,4	6,4	AE	1 894	Ja (Tankstelle)
6 755	60,6	1,0	0,0	0,0	38,4	0,0	AE	1 405	Nein
3 901	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	0,0	AE	2 657	Nein
2 682	34,1	0,0	33,3	7,1	25,5	11,4	AE	1 139	Nein
21 255	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	5 808	Nein
344 304	40,4	13,0	14,8	4,8	27,0	6,4		210 650	
19 114	25,5	20,5	41,1	0,0	12,9	16,7	AE	0	Ja (zu überprüfen)
3 548	39,4	17,2	0,0	0,0	43,4	30,0	AE	2 733	Ja (unbedeutend)
3 575	40,0	16,9	0,0	0,0	43,1	30,4	AE	2 524	Ja (unbedeutend)
640	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	647	Ja (zu überprüfen)
9 964	34,1	62,2	0,0	0,0	3,7	35,9	AE	2 000	Ja (unbedeutend)
12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4	89,2	AE	9 355	Nein
49 378	36,1	24,2	19,6	0,6	19,5	40,7		17 259	

⁶ Angaben per 31.12.2016 in % der total nutzbaren Fläche.

⁷ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbsdatum	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % ²	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % ³
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	WH	2013		Aug 2011	30 420	4,0	1 217	3,0
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	WH	1973/1980	1992/2007	Okt 2007	23 987	4,1	984	4,8
Binz, Zürichstrasse 244/246	WH	1966	1997/2001	Nov 2005	12 650	4,0	503	9,5
Carouge, Place d'Armes 8	WH	1932	2014	Nov 2015	9 080	5,3	478	3,8
Carouge, Rue de la Fontenette 13	WH	1973	2014	Nov 2015	6 940	5,1	356	0,3
Genf, Boulevard Carl-Vogt 6	WH	1948		Nov 2015	8 650	4,6	400	0,0
Genf, Boulevard de la Cluse 18	WH	1951		Nov 2015	6 090	4,7	285	0,0
Genf, Rue Chandieu 5	WH	1976	2005	Nov 2015	12 140	4,5	550	1,8
Genf, Rue Daubin 35	WH	1952	2012	Nov 2015	7 460	4,8	358	0,5
Genf, Rue de la Canonnière 11	WH	1951	2005/2010/ 2011/2013	Nov 2015	8 190	5,0	413	0,0
Genf, Rue de la Ferme 6	WH	1900	2008/2010/ 2012/2014	Nov 2015	6 750	4,8	326	0,0
Genf, Rue de la Poterie 34	WH	1895	2012	Nov 2015	3 530	5,1	181	0,0
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	WH	1900	2014	Nov 2015	4 110	5,0	204	0,0
Genf, Rue de Malatrex 30	WH	1951	2012	Nov 2015	8 640	5,6	482	3,7
Genf, Rue de Vermont 9	WH	1969	2014	Nov 2015	7 860	5,3	416	2,0
Genf, Rue des Confessions 9	WH	1923	2013	Nov 2015	7 610	3,9	300	0,0
Genf, Rue des Cordiers 5	WH	1965	2008	Nov 2015	18 130	4,6	832	0,0
Genf, Rue des Peupliers 13	WH	1920	2010	Nov 2015	2 940	5,6	166	0,0
Genf, Rue des Photographes 12	WH	1905	2013	Nov 2015	4 350	4,9	214	0,0
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	WH	1950	2010	Nov 2015	4 060	4,7	190	0,0
Genf, Rue du 31 Décembre 35	WH	1956	2014	Nov 2015	7 830	4,7	372	0,0
Genf, Rue du Village Suisse 4	WH	1900	2005	Nov 2015	3 080	5,4	166	0,0
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	WH	1915	2012	Nov 2015	6 060	4,6	280	0,8
Genf, Rue Schaub 3	WH	1960	2010	Nov 2015	9 570	4,6	438	0,0
Genf, Rue Zurlinden 6	WH	1985	2012	Nov 2015	11 260	5,0	561	13,8
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70	WH/GH	1906	2004	Nov 2009	5 578	5,0	281	0,0
Lausanne, Avenue d'Ouchy 72/74	WH	1907		Nov 2009	3 119	4,7	146	0,0
Lausanne, Avenue d'Ouchy 76	WH/GH	1907	2004	Nov 2009	16 330	4,2	686	5,8
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	WH	1925/1926		April 2013	20 470	4,7	965	3,2
Lausanne, Place de la Navigation 2	WH/GH	1895	2004	Nov 2009	6 813	4,4	297	0,0
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	WH	2011		Nov 2009	100 750	4,1	4 152	0,1
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	WH	1910/1963	1993	Nov 2009/ April 2013	4 354	4,4	192	9,6
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	WH	2015		Okt 2012	70 910	4,0	2 854	0,9
Meyrin, Rue de Livron 17 – 19	WH	1967	2010	Nov 2015	17 260	5,2	898	1,2
Münchwilen, Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	WH	1994/1995		Juni 2007	15 277	5,0	770	5,5
Onex, Avenue des Grandes-Communes 21 – 23 – 25	WH	1964	2012/2014	Nov 2015	38 100	4,8	1 844	1,9
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	WH	2009		Dez 2010	28 200	3,8	1 069	4,3
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	WH	2015		Juni 2007	60 000	3,9	2 360	3,9
Versoix, Chemin de l'Ancien Péage 2 – 4	WH	1963	2014	Nov 2015	20 310	5,6	1 145	0,0
Wängi, Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	WH	1984/1988		Juni 2007	13 422	5,4	728	6,4
Zürich, Katzenbachstrasse 239	WH	1969		März 2008	6 506	4,5	295	3,7
Zürich, Letzigraben 134 – 136	WH	2016		Sept 2006	65 290	3,5	2 280	1,1
42 Anlageobjekte Wohnliegenschaften					724 076	4,4	31 633	2,2

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 572 878**.

¹ GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

² Soll-Mietertrag per 31.12.2016 in % vom Marktwert.

³ Leerstand per 31.12.2016 in % vom Soll-Mietertrag.

Total nutzbare Fläche in m ²	1 – 1 ½- Zimmer- Wohnungen	2 – 2 ½- Zimmer- Wohnungen	3 – 3 ½- Zimmer- Wohnungen	4 – 4 ½- Zimmer- Wohnungen	5 (und mehr)- Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen in % ⁴	Leerfläche in % ⁴	Eigentum ⁵	Grundstücks- fläche in m ²	Altlastenver- dachtskataster
4 706	0	1	15	26	0	42	0,8%	2,5	AE	5 174	Nein
5 226	0	8	18	28	0	54	6,0%	5,1	AE	11 330	Nein
2 580	0	6	12	12	0	30	4,5%	6,7	AE	4 025	Nein
1 308	0	19	8	0	0	27	8,4%	2,4	AE	250	Nein
1 188	1	6	7	3	6	23	0,0%	0,0	AE	230	Nein
2 080	0	0	6	6	6	18	46,6%	0,0	AE	436	Nein
855	0	14	5	2	0	21	0,0%	0,0	AE	228	Nein
2 010	0	0	12	12	2	26	11,7%	0,0	AE	315	Nein
1 043	1	20	0	7	0	28	0,0%	0,0	AE	624	Nein
1 145	1	14	12	1	0	28	0,0%	0,0	AE	248	Nein
857	21	4	0	0	0	25	3,2%	0,0	AE	272	Nein
701	2	7	4	2	0	15	0,0%	0,0	AE	242	Nein
800	0	0	6	4	0	10	31,3%	0,0	AE	492	Nein
1 289	20	10	0	0	0	30	32,1%	3,1	AE	241	Nein
1 153	9	0	0	5	4	18	28,6%	0,0	AE	426	Nein
1 316	0	3	15	5	0	23	3,0%	0,0	AE	351	Nein
2 786	0	0	2	22	3	27	35,7%	7,1	AE	1 157	Nein
513	0	2	3	4	1	10	0,0%	0,0	AE	147	Nein
685	0	3	4	1	1	9	21,1%	0,0	AE	188	Nein
707	0	0	8	6	1	15	0,0%	0,0	AE	234	Nein
1 395	0	18	0	6	0	24	14,3%	0,0	AE	290	Nein
511	0	3	5	2	1	11	0,0%	0,0	AE	145	Nein
841	0	0	6	4	4	14	23,9%	3,1	AE	260	Nein
1 857	0	0	14	12	1	27	11,7%	0,0	AE	439	Nein
1 609	0	3	4	8	0	15	43,6%	12,9	AE	437	Nein
1 122	0	0	5	1	4	10	0,0%	0,0	AE	478	Ja (unbedeutend)
995	0	6	3	3	0	12	0,0%	0,0	D	n/a	Ja (unbedeutend)
2 538	0	0	0	1	9	10	16,6%	6,1	AE	738	Ja (unbedeutend)
4 959	0	1	2	28	17	48	2,0%	2,2	AE	5 246	Nein
1 313	0	2	0	2	4	8	0,0%	0,0	AE	1 911	Ja (unbedeutend)
10 288	0	19	55	16	11	101	3,3%	1,6	AE	3 827	Ja (unbedeutend)
1 071	1	0	0	4	4	9	0,0%	9,6	AE	853	Nein
8 663	1	21	41	21	8	92	0,6%	0,0	AE	4 743	Nein
3 972	0	0	12	24	12	48	11,7%	0,0	AE	670	Nein
4 367	0	4	20	20	0	44	4,9%	5,5	AE	5 740	Nein
6 570	0	0	54	53	0	107	1,0%	0,8	AE	930	Nein
3 609	1	13	16	9	0	39	0,4%	3,2	AE	3 840	Nein
8 716	0	16	50	30	0	96	0,0%	2,3	AE	16 656	Nein
4 495	0	20	0	34	16	70	11,7%	0,0	AE	722	Nein
4 439	0	6	21	21	0	48	2,1%	4,1	AE	7 413	Nein
1 589	0	5	8	5	0	18	0,0%	0,0	AE	1 987	Nein
6 977	0	33	34	5	0	72	2,2%	0,3	AE	5 003	Nein
114 844	58	287	487	455	115	1 402	6,7%	2,1		88 938	

⁴ Angaben per 31.12.2016 in % der total nutzbaren Fläche.

⁵ AE: Alleineigentum; D: Dienstbarkeit.

Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Realisations- zeitraum	Erwerbs- datum	Marktwert in TCHF
Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd)	WH/GH	1905/1916/ 1929/1943/ 1954	2016/2018	Okt 2006	47 700
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	GH	1956	2017/2018	Nov 2005	25 800
Kriens, Am Mattenhof 4	GH/WH		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	8 750
Kriens, Am Mattenhof 6	WH/GH		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	1 730
Kriens, Am Mattenhof 8	GH/WH		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	4 550
Kriens, Am Mattenhof 12/14	GH/WH		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	19 300
Kriens, Am Mattenhof 16	GH/H		2016/2019	März 2005/ Feb 2013	9 050
Kriens, Sternmatt 6 – Trakt C (Parkhaus)	P	1986	2015/2016	Feb 2004	14 400
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	GH	1930	2016/2017	Nov 2009	6 000
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	WH	1972	2017	Sept 2006	17 750
Zürich, Hohlstrasse 485	WH/GH	1896/1928	2016/2018	April 2010	73 100
11 Anlageliegenschaften im Bau					228 130

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbs- datum	Buchwert in TCHF
Küsnacht, Seestrasse 59	GH	2006		Sept 2002	10 089
Lausanne, Rue de Genève 7	GH ²	1932	1992/2011	Nov 2009	3 350
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH ²	1912	2007	Nov 2009	543
3 Liegenschaften					13 982

Angaben zu den bedeutenden Beteiligungen

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung ¹	Baujahr	Renovations- jahr	Erwerbs- datum	Marktwert in TCHF
Lausanne, Flonplex	Multiplexkino	2003		Nov 2009	9 344
Lausanne, Parking du Centre	P	2002		Nov 2009	31 350
2 Liegenschaften aus Beteiligungen					40 694

¹ GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.² Anteil selbst genutzt.

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenver-dachskataster
19 205	AE	18 526	Ja (unbedeutend)
14 485	AE	10 542	Ja
7 324	AE	3 130	Nein
2 687	AE	1 840	Nein
4 654	AE	2 080	Nein
13 284	AE	5 189	Nein
8 761	AE	3 554	Nein
215	AE	5 028	Nein
2 042	AE	1 830	Ja (zu überprüfen)
5 588	AE	14 817	Nein
15 590	AE	8 328	Nein
93 835		74 863	

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenver-dachskataster
2 046	AE	2 125	Nein
632	AE	3 343	Ja (unbedeutend)
170	AE	850	Ja (unbedeutend)
2 848		6 318	

Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenver-dachskataster
5 256	Miteigentum 40%	0	Ja (unbedeutend)
0	Miteigentum 50%	0	Ja (unbedeutend)
5 256			

³ AE: Alleineigentum.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Mobimo Holding AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Mobimo Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2016, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 54 bis 115) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr 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.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



Bewertung der Anlageliegenschaften



Bewertung der Promotionen (Liegenschaften)



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung der Anlageliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Anlageliegenschaften im Betrag von TCHF 2'446'798 bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2016 folgende Verkehrswerte bzw. Fair Values auf (in TCHF):

- Geschäftsliegenschaften	1'373'488
- Wohnliegenschaften	724'076
- Entwicklungsliegenschaften	121'104
- Anlageliegenschaften im Bau	228'130

Die Anlageliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet.

Die jährliche Bewertung der Anlageliegenschaften erfolgt durch externe Schätzungsexperten. Die mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Verkehrswertschätzungen werden, in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontsatz, wesentlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements beeinflusst.

Derzeit kann zudem am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass aufgrund des aktuellen Negativzinsumfeldes institutionelle Anleger infolge ihres Anlagenotstandes Wohnliegenschaften an guten Lagen teils zu sehr tiefen Renditen kaufen. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von der letzten Verkehrswertschätzung abweicht.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit der externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben an den Bewertungsbesprechungen mit den externen Schätzungsexperten teilgenommen und Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Parameter (namentlich Diskontierungs-/ Kapitalisierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, Erstellungs- und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unserer Markteinschätzungen;
- Kritische Beurteilung der offengelegten Sensitivitäten der Fair Values der Anlageliegenschaften auf eine Veränderung der Inputfaktoren (insbesondere Diskontierungs-/ Kapitalisierungszinssatz).

Weitere Informationen zu der Bewertung der Anlageliegenschaften sind im Anhang der Konzernrechnung Nr. 5 auf den Seiten 67 bis 72 und in den Berichten der unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG und Jones Lang Lasalle AG auf den Seiten 122 bis 124 bzw. auf den Seiten 127 bis 128 enthalten.



Bewertung der Promotionen (Liegenschaften)

Prüfungssachverhalt

Die Promotionen (Liegenschaften) im Betrag von TCHF 304'844 bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2016 folgende Buchwerte auf (in TCHF)

- Bauland / Entwicklungsprojekte	82'560
- Immobilien im Bau	97'480
- Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	124'804

Unter den Promotionen (Liegenschaften) werden Umwandlungs- und Neubauobjekte subsumiert, bei denen die Mobimo die Realisation von Wohneigentum übernimmt und dieses anschliessend wieder veräussert. Promotionen werden zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bewertet. Bei verlustbringenden Objekten wird der Endverlust sofort zurückgestellt.

Ebenfalls in den Promotionen werden Projekte geführt, welche die Mobimo für den Geschäftsbereich „Entwicklung Dritte“ erworben hat und für welche die Absicht besteht bzw. geregelt ist, dass diese zukünftig an Drittinvestoren verkauft werden, oder sonstige zum Weiterverkauf erworbene Liegenschaften.

Die Bewertung der Promotionen (Liegenschaften) wird durch Annahmen und Schätzungen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten und die zukünftige Marktentwicklung beeinflusst.

Weitere Informationen zu der Bewertung der Promotionen (Liegenschaften) sind im Anhang der Konzernrechnung Nr. 8 auf der Seite 75 enthalten.

Unsere Vorgehensweise

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Kostenerfassung auf ausgewählten Projekten hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung;
- Identifikation von Abweichungen zwischen den Investitionsrechnungen und den Projektabrechnungen sowie kritische Beurteilung dieser Abweichungen durch Befragungen der Projektleiter und Abstimmen der effektiven Kosten mit Bauabrechnungen;
- Analyse der Werthaltigkeit durch Einsichtnahme in die letzten abgeschlossenen Verkaufsverträge sowie durch Gegenüberstellung der zukünftig zu erwartenden Kosten, der bereits aktivierten Kosten und der erwarteten Verkaufserlöse der verbleibenden Objekte.



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2016 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 158'440.

Latente Steuern werden 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. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Anlageliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten und die Fair Values der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden (z.B. Verkehrswert vor 20 Jahren bei Zürcher Liegenschaften). In Kantonen mit separater Grundstücksgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, welche die Strategie der Mobimo widerspiegelt.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Anlageliegenschaften unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der latenten Steuerverbindlichkeiten;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir zudem unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Fair Values mit der Verkehrswertschätzung und Abstimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Managements;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern;
- Kritische Beurteilung der individuell geschätzten Resthaltedauer der Liegenschaft hinsichtlich der Strategiekonformität durch Einsichtnahme in die Protokolle des Immobilienausschusses.

Weitere Informationen zu den latenten Steuerverbindlichkeiten sind im Anhang der Konzernrechnung Nr. 20 auf den Seiten 91 bis 93 enthalten.



Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung der Mobimo Holding AG, des Vergütungsberichtes und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 7. Februar 2017

KPMG AG, Pilatusstrasse 41, Postfach, CH-6003 Luzern

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

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 von Mobimo gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2016 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften (inklusive Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), ausser die durch die CC Management SA gehaltenen Liegenschaften und die Promotionsliegenschaften.

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 Vermögenswerts vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangspreis 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 Geschäftstätigkeit stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, sodass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswerts maximiert.

Umsetzung des «Fair Value»

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die 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 Werts der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

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

Die Wertermittlung der Immobilien von 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 Value 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 der 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 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 Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren respektive Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien von 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 stehend 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 01.01.2016 bis 31.12.2016 wurden 34 Liegenschaften von Mobimo besichtigt.

Ergebnisse

Per 31.12.2016 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 95 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau) nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» dieser 95 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31.12.2016 beträgt CHF 2194,6 Mio.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 wurden die Anlageliegenschaften «Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5, Zürich», «Katzenbachstrasse 221 – 231, Zürich» und «Teufenerstrasse 15, St. Gallen» verkauft.

Im gleichen Zeitraum wurde die Liegenschaft «Letzigraben 134 – 136, Zürich» von den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen überführt. Das Haus 10 wurde aus der Anlageliegenschaft im Bau «Hohlstrasse 485, Zürich» ausgegliedert und in die Promotion übernommen.

Aus den Entwicklungsliegenschaften wurden die Liegenschaften «Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5, Lausanne» und «Am Mattenhof 4, 6, 8, 12/14, 16, Kriens» (früher «Mattenhof I, Kriens») in die Anlageliegenschaften im Bau überführt. Zusätzlich wurde die Liegenschaft «Rütteliweg 8; Spitalhalde 40, Rheinfelden» aus den Anlageliegenschaften Wohnen in die Anlageliegenschaften im Bau übertragen.

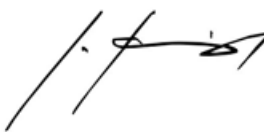
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von 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 2017



Patrik Schmid MRICS
Partner



Fabio Guerra MRICS
Director

Anhang: Bewertungsannahmen

Für die Liegenschaften von Mobimo (exklusive Beteiligungen und Betriebsliegenschaften) wurden bei den wesentlichen Inputfaktoren der Bewertung per 31.12.2016 folgende Bandbreiten angewendet:

Anlageklasse, Bewertungsmethode	Verkehrswert	Inputfaktoren	Einheit	Minimum	Gewichteter Durchschnitt	Maximum
Anlageliegenschaften Geschäft						
Level 3	1 361 338 000	Diskontierungssatz (real)	%	2,80	3,96	4,90
DCF		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	87	235	1 112
		Strukturelle Leerstandsquote	%	2,6	5,0	11,0
Entwicklungsliegenschaften						
Level 3	121 104 000	Diskontierungssatz (real)	%	4,10	4,58	5,60
DCF		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	138	222	268
		Strukturelle Leerstandsquote	%	3,3	5,7	12,3
Anlageliegenschaften Wohnen						
Level 3	484 076 000	Diskontierungssatz (real)	%	2,60	3,10	3,80
DCF		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	160	296	404
		Strukturelle Leerstandsquote	%	0,6	2,1	8,0
Liegenschaften im Bau						
Level 3	228 130 000	Diskontierungssatz (real)	%	3,20	3,71	4,40
DCF		Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	193	265	322
		Strukturelle Leerstandsquote	%	2,2	3,8	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 7 810 pro m² Wohnfläche angesetzt.

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zugrunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln von Mobimo per 31.12.2016.
- 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 + eventuelle spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.60% und 5.60% (vgl. obige Tabelle).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5%, 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% (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 von 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 exklusive Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von 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 Mobimo übernommen.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN SCHÄTZUNGSEXPERTEN JONES LANG LASALLE AG

Auftrag

Die Anlageliegenschaften der CC Management SA wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2016 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 Vermögenswerts 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, sodass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswerts maximiert.

Umsetzung des «Fair Value»

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die 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 Werts der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

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

Die Wertermittlung der Anlageliegenschaften der CC Management 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 der in der Schweiz weit verbreiteten Discounted Cashflow-Bewertungen.

Bewertungsmethode

Jones Lang LaSalle AG bewertet die Renditeliegenschaften der CC Management 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 Marktwernermittlung 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 2016 den Marktwert der 27 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der CC Management SA befinden, wie folgt ein:

Total Anlageliegenschaften	CHF 252 150 000
----------------------------	-----------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Zweihundertzweiundfünfzig Millionen und Hundertfünfzig Tausend Schweizer Franken.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Jones Lang LaSalle AG erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der CC Management 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 2017



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



Brigitte Luginbühl
Senior Associate
M.A. UZH,
Wirtschaftswissenschaften

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-Betrachtungszeitraums wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigen tümerlastigen 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 Objekts auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von Jones Lang LaSalle AG regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die nominellen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert. Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2016 beträgt für die Wohnliegenschaften 4,05%, für die Geschäftsliegenschaften 4,30% und über alle Liegenschaften 4,06%. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz per 31. Dezember 2016 beträgt für die Wohnliegenschaften 3,55%, für die Geschäftsliegenschaften 3,80% und über alle Liegenschaften 3,56%.

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 31. Dezember 2016. 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 Leerstands berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstands vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen 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 des DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren unter anderem auf Schätzungen der Eigentümerschaft oder der Verwaltung.

Die zur Ermittlung des Exitwerts 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	2016	2015
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		41 781	51 005
Übrige kurzfristige Forderungen – Dritte		13	25
Übrige kurzfristige Forderungen – Beteiligungen		9 082	16 043
Aktive Rechnungsabgrenzung – Dritte		70	62
Total Umlaufvermögen		50 946	67 135
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
• Darlehen – Beteiligungen		801 044	798 280
Beteiligungen	2	357 469	339 757
Total Anlagevermögen		1 158 513	1 138 037
Total Aktiven		1 209 459	1 205 171

TCHF	Erläuterungen	2016	2015
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - Dritte		205	60
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Dritte		1 182	1 465
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – Beteiligungen		55	105
Passive Rechnungsabgrenzung – Dritte		9 556	4 838
Passive Rechnungsabgrenzung – Organe		68	83
Total kurzfristiges Fremdkapital		11 066	6 550
Langfristiges Fremdkapital			
Anleihen	3	515 000	515 000
Total langfristiges Fremdkapital		515 000	515 000
Total Fremdkapital		526 066	521 550
Eigenkapital			
4			
Aktienkapital		180 327	180 327
Gesetzliche Kapitalreserve			
• Reserve aus Kapitaleinlagen		89 690	151 843
Gesetzliche Gewinnreserven			
• Allgemeine gesetzliche Reserven		45 795	45 795
Freiwillige Gewinnreserven			
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag		305 919	264 830
• Jahresgewinn		62 109	41 089
Eigene Aktien		–446	–262
Total Eigenkapital		683 393	683 622
Total Passiven		1 209 459	1 205 171

ERFOLGSRECHNUNG

TCHF	Erläuterungen	2016	2015
Beteiligungsertrag		58 000	31 513
Ertrag aus Kostenverrechnung – Beteiligungen		2 157	1 934
Finanzertrag – Beteiligungen		14 296	20 348
Finanzertrag – Dritte		53	37
Total Erträge		74 506	53 832
Personalaufwand	5	–1 302	–1 305
Verwaltungsaufwand – Dritte		–2 058	–1 691
Zinsaufwand Anleihen		–8 573	–8 573
Übriger Finanzaufwand – Dritte		–34	–25
Direkte Steuern		–431	–1 150
Total Aufwand		–12 397	–12 743
Jahresgewinn		62 109	41 089

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Allgemein

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

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

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

2. Beteiligungen

Name	Sitz	Aktienkapital 2016 in TCHF	Beteiligungsquote in %	Aktienkapital 2015 in TCHF	Beteiligungsquote in %
Direkt gehaltene Beteiligungen					
Mobimo AG	Küsnacht	72 000	100,0	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	100	100,0	100	100,0
FM Service & Dienstleistungs AG ¹	Küsnacht	100	100,0	100	50,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,0	12 000	100,0
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,3	150	75,3
BSS&M Real Estate AG ²	Küsnacht	500	66,0	n/a	n/a
Indirekt gehaltene Beteiligungen					
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,0	2 000	100,0
ProviHold SA ³	Lausanne	n/a	n/a	100	100,0
Promisa SA	Lausanne	100	100,0	100	100,0
Dual Real Estate Investment SA ⁴	Freiburg	n/a	n/a	36 660	99,5
CC Management SA ⁴	Genf	4 700	100,0	4 700	99,5
O4Real SA	Lausanne	1 000	100,0	1 000	100,0
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	75,3	50	75,3
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,0	6 000	50,0
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,0	2 000	40,0
Zentrum Oberhof AG ²	Inwil	100	26,4	n/a	n/a
Parking Saint-François SA ⁵	Lausanne	1 150	26,5	1 150	26,5

¹ Im Berichtsjahr wurden die restlichen 50% der Aktien der FM Service & Dienstleistungs AG, Küsnacht erworben.

² Im Berichtsjahr wurden 66% der Aktien der BSS&M Real Estate AG, Küsnacht erworben. BSS&M Real Estate AG, Küsnacht hält 40% an der Zentrum Oberhof AG, Inwil. Die indirekte Beteiligung an der Zentrum Oberhof AG, Inwil beträgt somit 26,4%, während die Stimmanteile 40% betragen.

³ Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Gesellschaft ProviHold SA, Lausanne im Berichtsjahr in die LO Immeubles SA, Lausanne fusioniert.

⁴ Im Berichtsjahr wurden durch die LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne weitere Anteile an der Dual Real Estate Investment SA, Freiburg übernommen. Im Folgenden wurde im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises die Gesellschaft Dual Real Estate Investment SA, Freiburg in die LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne mittels einer Squeeze-out-Fusion hineinfusioniert. Dadurch wurden die restlichen ausstehenden Aktien ebenfalls übernommen, wodurch der indirekte Anteil an der CC Management SA, Genf, die eine 100% Tochter der Dual Real Estate Investment SA, Freiburg war, ebenfalls auf 100% stieg.

⁵ Die Stimmanteile betragen 5%.

Für weiterführende Informationen zu den Konzerngesellschaften siehe auch Erläuterung 34 der Konzernrechnung.

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 2016 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.

Im Berichtsjahr hat sich das Aktienkapital nicht verändert. Im Vorjahr erhöhten sich aufgrund von Optionsausübungen das Aktienkapital im Umfang von CHF 0,05 Mio. und die allgemeinen Reserven im Umfang von CHF 0,3 Mio.

Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2016 hält die Gesellschaft 2 044 eigene Aktien. Im Geschäftsjahr wurden zum Bestand per 1. Januar von 1 247 insgesamt 7 000 Stück zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 215.90 erworben. Im Rahmen der Entschädigung an den Verwaltungsrat und das Management wurden 6 203 Aktien abgegeben.

Kapitaleinlagereserven

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 29. März 2016 wurde eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2015 von CHF 10.00 pro Aktie beschlossen, die am 5. April 2016 ausbezahlt wurde.

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 1 239 Aktien im Wert von TCHF 291 als Entschädigung zugeteilt.

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

Per 31. Dezember 2016 bestehen die folgenden Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung inklusive deren nahestehende Personen:

Name, Funktion	Anzahl Aktien aus- gegebene	Anzahl Aktien beschlos- sene	Total 2016	Total 2015
VR	22 882	0	22 882	23 302
Georges Theiler, Präsident VR	5 845	0	5 845	5 845
Brian Fischer, VR	3 245	0	3 245	3 705
Wilhelm Hansen, VR	5 123	0	5 123	5 293
Peter Schaub, VR	120	0	120	120
Daniel Crausaz, VR	2 487	0	2 487	2 487
Bernard Guillelmon, VR	5 711	0	5 711	5 711
Peter Barandun, VR	351	0	351	141
Geschäftsleitung	25 673	4 291	29 964	28 488
Christoph Caviezel, CEO	12 873	1 374	14 247	13 781
Manuel Itten, CFO	6 512	815	7 327	7 489
Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung	3 400	737	4 137	4 210
Thomas Stauber, Leiter Immobilien	2 404	815	3 219	2 380
Marc Pointet, Leiter Suisse romande	484	550	1 034	628

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:

%	31.12.2016	31.12.2015
BlackRock, Inc.	4,97	5,02
Pensionskasse des Kantons Zug	3,38	3,38

8. Vollzeitstellen

Die Mobimo Holding AG hat als Holdinggesellschaft keine Angestellten.

9. Eventualverbindlichkeiten

Die Mobimo Holding AG bildet zusammen mit der CC Management SA, FM Service & Dienstleistungs AG, Immobilien Invest Holding AG, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Immeubles SA, Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real AG, Petit Mont-Riond SA und der Promisa SA eine Mehrwertsteuergruppe. Die CC Management SA wurde am 1. Januar 2016 und die FM Service & Dienstleistungs AG am 1. Mai 2016 in die Mehrwertsteuergruppe aufgenommen. Für die aus der Mehrwertsteuergruppe entstehenden Schulden haftet die Mobimo Holding AG 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	2016	2015
Gewinnvortrag	305 919	264 830
Jahresgewinn	62 109	41 089
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	62 182	62 153
Bilanzgewinn	430 209	368 072
Eigene Aktien	–446	–262
Total zur Verfügung der Generalversammlung	429 763	367 810
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen von	62 182	62 153
Vortrag auf neue Rechnung	368 028	305 919
Total beantragte Gewinnverwendung	430 209	368 072
Eigene Aktien	–446	–262
Beantragte Gewinnverwendung abzüglich eigener Aktien	429 763	367 810
Total Ausschüttung	62 182	62 153
./ Anteil aus Reserven Kapitaleinlagen	–62 182	–62 153

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 zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Mobimo Holding AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 132 bis 138) für das am 31. Dezember 2016 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen



Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der 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

A blue ink signature of Kurt Stocker, consisting of a stylized 'K' followed by a cursive 'S' and 't'.

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A blue ink signature of Reto Kaufmann, consisting of a stylized 'R' followed by a cursive 'K' and 'f'.

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 7. Februar 2017

KPMG AG, Pilatusstrasse 41, Postfach, CH-6003 Luzern

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

EPRA-PERFORMANCE-KENNZAHLEN

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

von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie

Einheit

		2016	2015
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		158 656	103 937
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-80 704	-34 742
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	-34 945	-63 752
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	2 257	11 340
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	9 638	23 238
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	-3 387	3 043
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-1 474	6 974
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x)	Nicht beherrschende Anteile auf oben stehende Positionen	1 338	774
EPRA-Gewinn		51 378	50 811
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien		6 215 739	6 216 279
EPRA-Gewinn je Aktie		8.27	8.17

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

B EPRA Net Asset Value	Einheit	31.12.2016	31.12.2015
NAV gemäss Konzernrechnung	TCHF	1 350 936	1 258 617
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	0	0
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	1 350 936	1 258 617
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 (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	26 207	23 372
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	26 172	26 244
Abzüglich			
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	39 834	38 998
(v.a) Latente Steuern	TCHF	161 572	166 480
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	2 344	3 615
EPRA NAV	TCHF	1 607 065	1 517 325
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 216 126	6 216 923
EPRA NAV pro Aktie	CHF	258.53	244.06

C Triple Net Asset Value (NNNAV)	Einheit	31.12.2016	31.12.2015
EPRA NAV	TCHF	1 607 065	1 517 325
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	-39 834	-38 998
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-105 182	-105 976
(iii) Latente Steuern	TCHF	-156 089	-166 483
EPRA NNNAV	TCHF	1 305 960	1 205 869
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 216 126	6 216 923
EPRA NNNAV pro Aktie	CHF	210.09	193.97

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

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen		Einheit	31.12.2016	31.12.2015
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF		2 446 798	2 412 768
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF		43 115	38 154
Promotionen	TCHF		304 844	226 564
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF		–518 574	–399 884
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	TCHF		2 276 183	2 277 602
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF		0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	TCHF		2 276 183	2 277 602
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF		119 968	120 208
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF		–17 324	–17 811
Annualisierter Netto-Mietertrag	TCHF		102 644	102 397
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF		0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	TCHF		102 644	102 397
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%		4,5	4,5
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%		4,5	4,5

E EPRA-Leerstandsquote		Einheit	31.12.2016	31.12.2015
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF		5 363	5 376
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF		111 077	114 301
EPRA-Leerstandsquote	%		4,8	4,7

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

F EPRA-Kostenkennzahlen	Einheit	2016	2015
EPRA-Kosten			
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung			
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	TCHF	15 603	10 733
Personalaufwand	TCHF	7 574	7 260
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	TCHF	1 768	1 749
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten)	TCHF	24 945	19 741
Direkte Leerstandskosten	TCHF	1 915	537
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)	TCHF	23 030	19 204
EPRA-Mieteinnahmen			
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete	TCHF	103 507	97 282
Bruttomieteinnahmen	TCHF	103 507	97 282
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten)	%	24,1	20,3
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)	%	22,2	19,7

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

5-JAHRES-ÜBERSICHT

	Einheit	2012 ²	2013	2014	2015	2016	Veränderung in %
Ertragslage							
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	79,8	78,9	87,6	94,1	96,2	2,3
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	21,7	31,6	24,9	5,5	23,9	330,5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	-0,1	7,1	4,9	63,8	34,9	-45,2
EBIT inkl. Neubewertung	CHF Mio.	117,2	119,4	97,6	170,4	200,3	17,5
EBIT exkl. Neubewertung	CHF Mio.	80,3	94,1	93,8	135,7	119,6	-11,9
Steueraufwand	CHF Mio.	-17,6	-16,7	-4,8	-34,1	-15,1	-55,6
Gewinn	CHF Mio.	75,9	81,6	63,2	105,0	159,4	51,9
Gewinn inkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	76,2	81,6	62,2	103,9	158,7	52,7
Gewinn exkl. Neubewertung ¹	CHF Mio.	48,5	62,6	60,2	78,6	99,4	26,5
Finanz- und Vermögenslage							
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 043,9	2 156,7	2 301,3	2 467,7	2 502,7	1,4
Umlaufvermögen	CHF Mio.	475,6	551,7	466,4	485,2	529,0	9,0
Eigenkapital am 31.12.	CHF Mio.	1 199,2	1 241,1	1 222,5	1 264,7	1 366,3	8,0
Eigenkapitalquote	%	47,6	45,8	44,2	42,8	45,1	5,4
Fremdkapital	CHF Mio.	1 320,3	1 467,4	1 545,2	1 688,2	1 665,4	-1,4
• kurzfristiges	CHF Mio.	173,2	373,7	114,2	138,3	203,2	46,9
• langfristiges	CHF Mio.	1 147,1	1 093,7	1 431,1	1 549,9	1 462,2	-5,7
Kennzahlen zur Aktie							
Gewinn pro Aktie	CHF	12.30	13.14	10.00	16.72	25.52	52,6
Gewinn pro Aktie exkl. Neubewertung	CHF	7.83	10.09	9.69	12.65	15.99	26,4
NAV pro Aktie, nach Optionen und Wandelanleihe	CHF	193.99	200.01	195.93	202.45	217.33	7,3
Dividendenrendite	%	4,1	5,1	4,8	4,5	3,9	-13,3
Ausschüttungsquote	%	73,2	72,3	95,0	59,8	39,2	-34,4
Jahresendkurs	CHF	218.90	186.10	199.20	222.70	254.75	14,4
Durchschnittlich gehandelte Aktien pro Tag	Anzahl	9 308	11 132	8 672	11 638	10 035	-13,8
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	1 359,1	1 156,5	1 238,3	1 384,8	1 584,1	14,4
Börsenkurs – Höchst	CHF	228.00	221.10	200.70	229.40	254.75	11,0
Börsenkurs – Tiefst	CHF	202.60	182.80	182.00	190.50	206.10	8,2
Kennzahlen zum Portfolio							
Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 355,0	2 371,9	2 469,7	2 654,6	2 765,6	4,2
• Anlageobjekte	CHF Mio.	1 557,6	1 577,7	1 907,4	2 132,4	2 111,5	-1,0
• Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	797,4	794,2	562,3	522,2	654,1	25,3
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,8	5,7	5,6	5,4	5,3	-1,9
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,8	4,6	4,5	4,3	4,1	-4,7
Leerstandsquote	%	3,8	3,9	5,4	4,7	4,8	2,1

¹ Den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar.² Aufgrund 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.

BEHG

Bundesgesetz über die Börsen und den Effektenhandel.

BewG

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

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 Nettomietenerträge, das heisst die Soll-Mietenerträge 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.

MOH

Mobimo Holding AG

Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss Konzernrechnung.

Net Gearing

Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital.

OR

Schweizerisches 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 liquiden Immobilienaktien sowie die zehn grössten und liquidesten an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienfonds.

VegüV

Verordnung gegen übermässige Vergütungen.

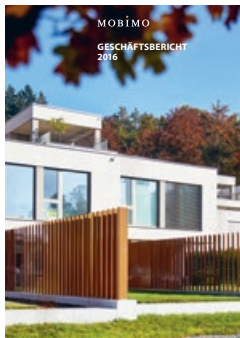
Zinsdeckungsfaktor

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

WEITERE INFORMATIONEN

Publikationsübersicht

Geschäftsbericht



Halbjahresbericht



Nachhaltigkeitsbericht



Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Geschäfts- und Halbjahresbericht sind auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht eine Kurzversion ist. Verbindlich ist die deutsche Originalversion.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf www.mobimo.ch verfügbar.

Impressum

Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Produktion:
PETRANIX Corporate and Financial Communications AG, Adliswil-Zürich

Fotos:

Markus Bertschi, www.markusbertschi.com
Mike Kessler, www.profoto.ch
Catherine Leutenegger, www.cleutenegger.com
Rob Lewis und Ben Zurbruggen, www.rob-lewis.ch

Kontaktadressen

Mobimo Holding AG

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

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-1003 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 95
ir@mobimo.ch

Aktienregister

Tel. +41 44 809 58 58
info@sharecomm.ch



ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID 53232-1702-1009



Leidenschaft für Immobilien

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1

CH-6000 Luzern 7

Tel. +41 41 249 49 80

Fax +41 41 249 49 89

www.mobimo.ch