

MOBIMO

Wir setzen Akzente.

Pressekonferenz
Geschäftsbericht 2008

Mobimo Holding AG
03.03.2009



Agenda

- Begrüssung / Strategie / Organisation / Markt Urs Ledermann, VRP
- Geschäftsgang 2008 Christoph Caviezel, CEO
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Ausblick Christoph Caviezel, CEO



Strategie

- Qualitatives Wachstum
- Ausgewogener Nutzungsmix
- Aktive Portfoliobewirtschaftung
- Mehrwert dank Entwicklung
- Solide Finanzierung
- Rentable Anlagen

Strategie

Qualitatives Wachstum

Mobimo strebt einen weiteren schrittweisen Ausbau ihres Immobilienportfolios an. Der Ausbau erfolgt primär durch den Erwerb von Einzelobjekten oder von Portfolios. Er kann zudem erreicht werden durch Gesellschaftsübernahmen. Der Ausbau erfolgt dann, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftserwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert in zukunftssträchtige Standorte der Schweiz. Darunter verstehen wir in erster Linie die Wirtschaftsräume Zürich, Luzern / Zug, Basel, Lausanne / Genf und St. Gallen. Investitionen werden nur an guten Lagen getätigt.

Ausgewogener Nutzungsmix

Der Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht mittelfristig je zu rund einem Drittel aus Büronutzungen, aus Wohnen und aus Gewerbe, Detailhandel und Spezialnutzungen (z. B. Schulen, Alterssiedlungen u. Ä.).

Aktive Portfoliobewirtschaftung

Das Immobilienportfolio wird laufend optimiert und bereinigt. Die Pflege der Beziehungen zu den Mietern, die Erhöhung des Vermietungsgrades, die Optimierung der Kosten und griffige Vermarktungsstrategien bringen die konsequent angestrebte Werterhaltung und Wertsteigerung.

Mehrwert dank Entwicklung

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf die drei Bereiche:

- Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum
- Entwicklung und Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio und für Dritte
- Weiterentwicklung und Ausschöpfung des eigenen Immobilienbestandes

Im Zuge des Weiterausbaus des Immobilienbestandes beträgt der Anteil Entwicklungsobjekte gemessen am Gesamtportfolio mittelfristig rund ein Viertel.

Solide Finanzierung

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

Rentable Anlage

Die Mobimo-Aktie wirft eine regelmässige Dividende ab. Sie zeichnet sich durch hohe Wertbeständigkeit, Berechenbarkeit und eine Rentabilität bezogen auf den Net Asset Value (NAV) aus, die im Mehrjahresdurchschnitt 2 Prozentpunkte über jener einer 10-Jahres-Bundesobligation liegt.

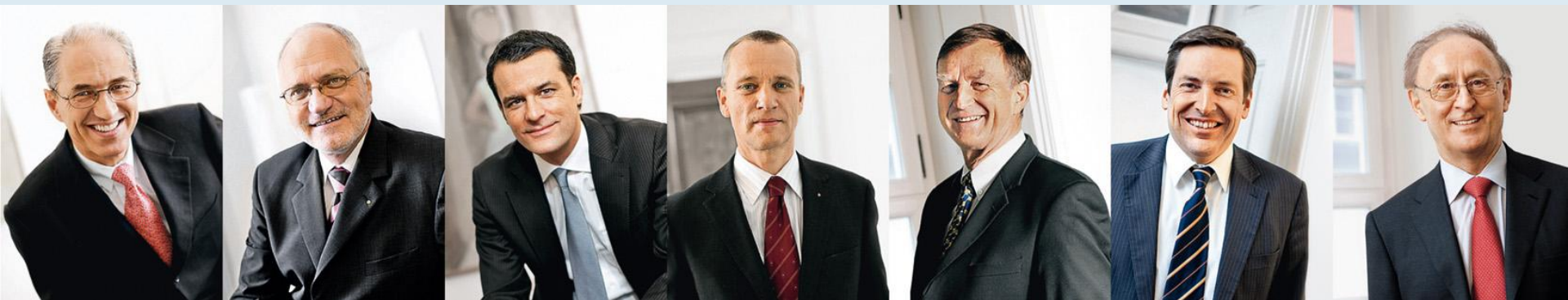
Manessestrasse, Zürich



Katzenbachstrasse, Zürich

Organisation - Verwaltungsrat

- Urs Ledermann, VRP, Jg. 1955
- Georges Theiler, Vize-Präsident, Jg. 1949
- *Brian Fischer, Jg. 1971*
- *Wilhelm Hansen, Jg. 1953*
- Karl Reichmuth, Jg. 1939
- *Peter Schaub, Jg. 1960*
- Paul Schnetzer, 1941



Organisation – Verwaltungsrat – Ausschüsse

Immobilienausschuss (IC)

Mitglieder:

- Paul Schnetzer, Vorsitzender
- Urs Ledermann
- Georges Theiler

Aufgaben:

- Einkauf und Devestition von Immobilien im Rahmen der Kompetenz-Ordnung
- Überprüfung der Promotions- und Portfolio-Tätigkeiten
- Beurteilung der jährlichen Immobilienbewertungen des externen Schätzers

Audit Committee (AC)

Mitglieder:

- Peter Schaub, Vorsitzender
- Brian Fischer
- Wilhelm Hansen

Aufgaben:

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

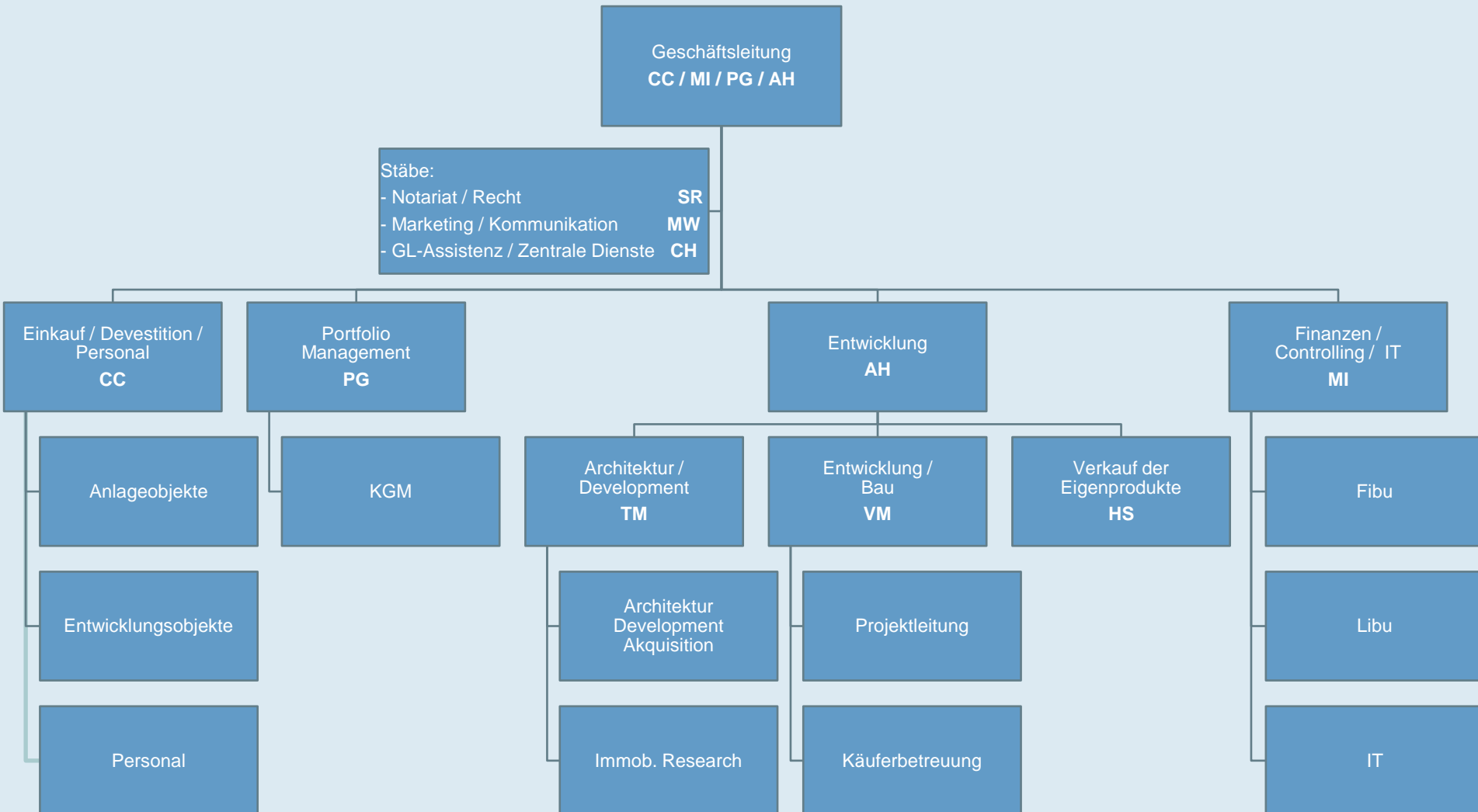
Organisation - Geschäftsleitung

- Christoph Caviezel, CEO
- Manuel Itten, CFO
- Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomanagement
- Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung

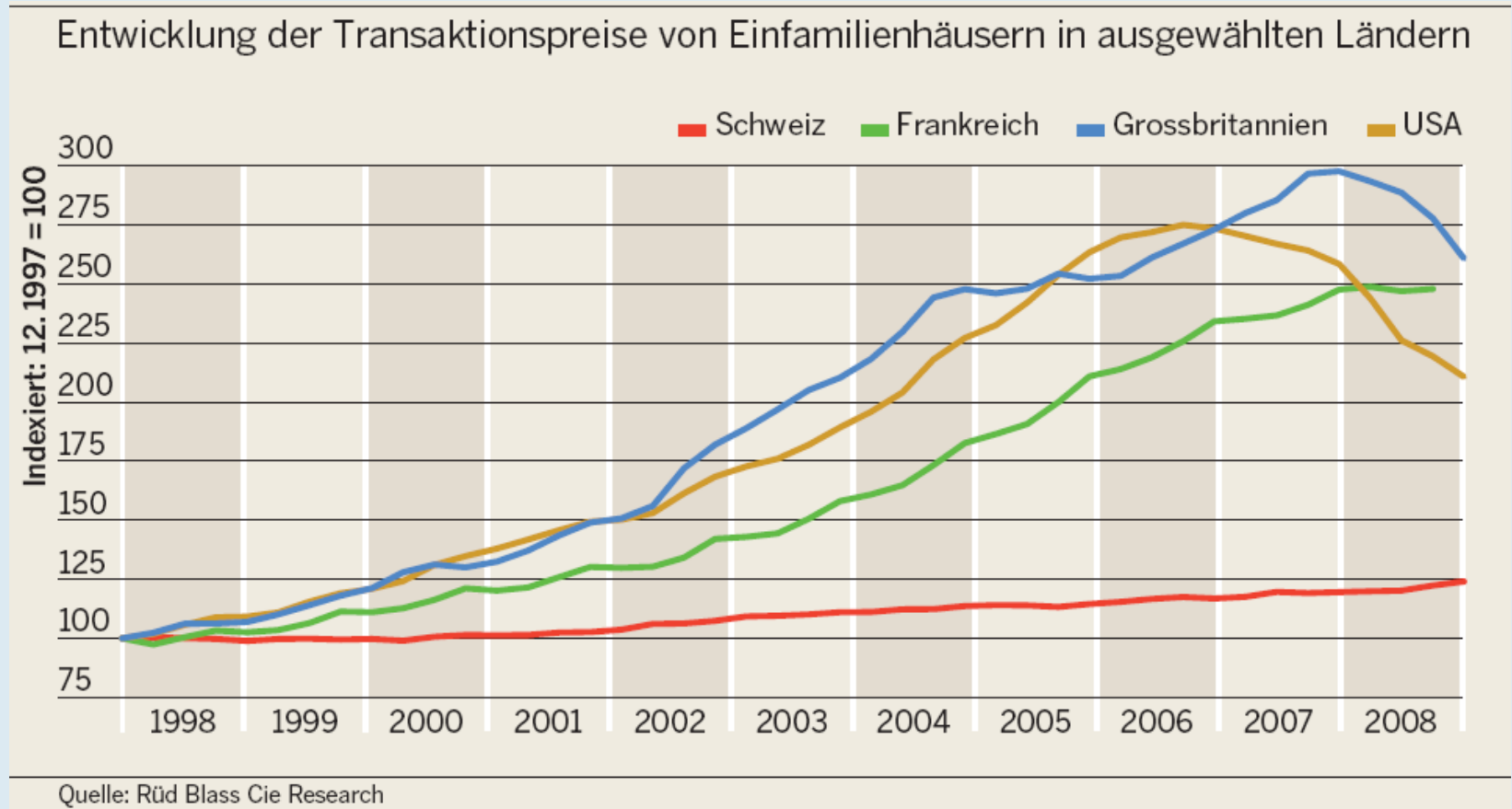


Organigramm

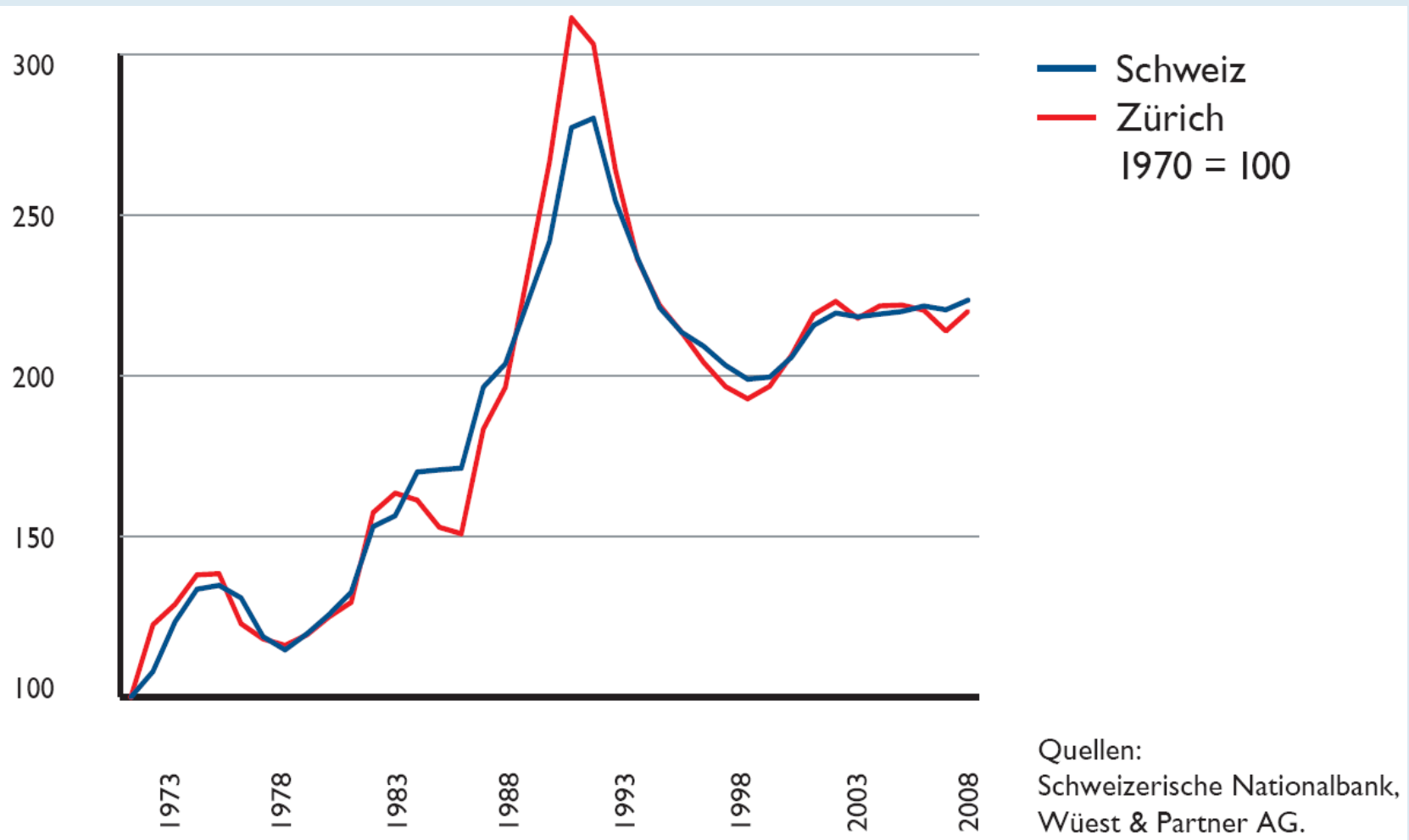
März 2009



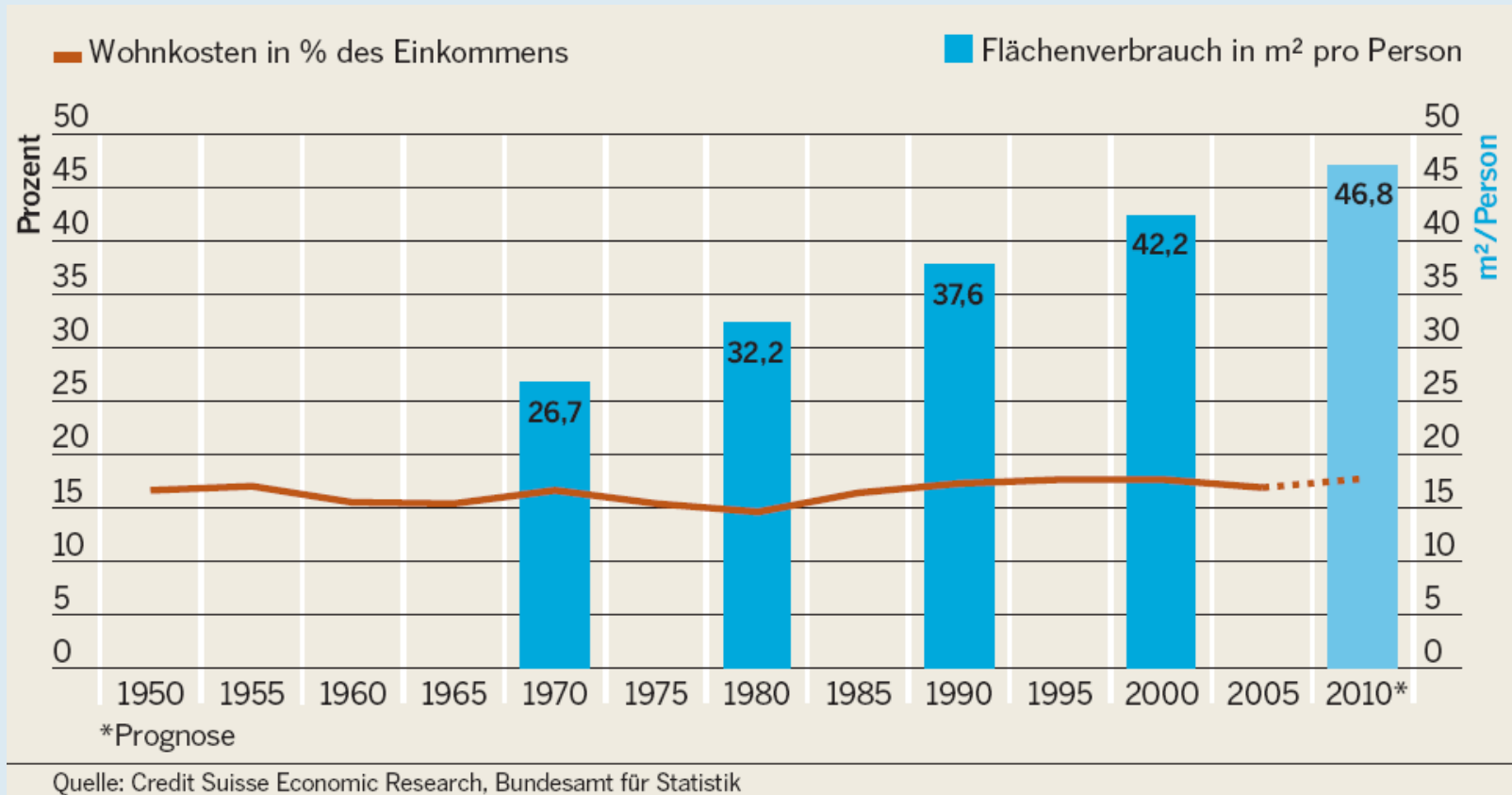
Schweizer Wohnimmobilien ohne Preisblase



Büro Mietpreisindex



Wohnkosten stagnieren, Flächenverbrauch steigt



Agenda

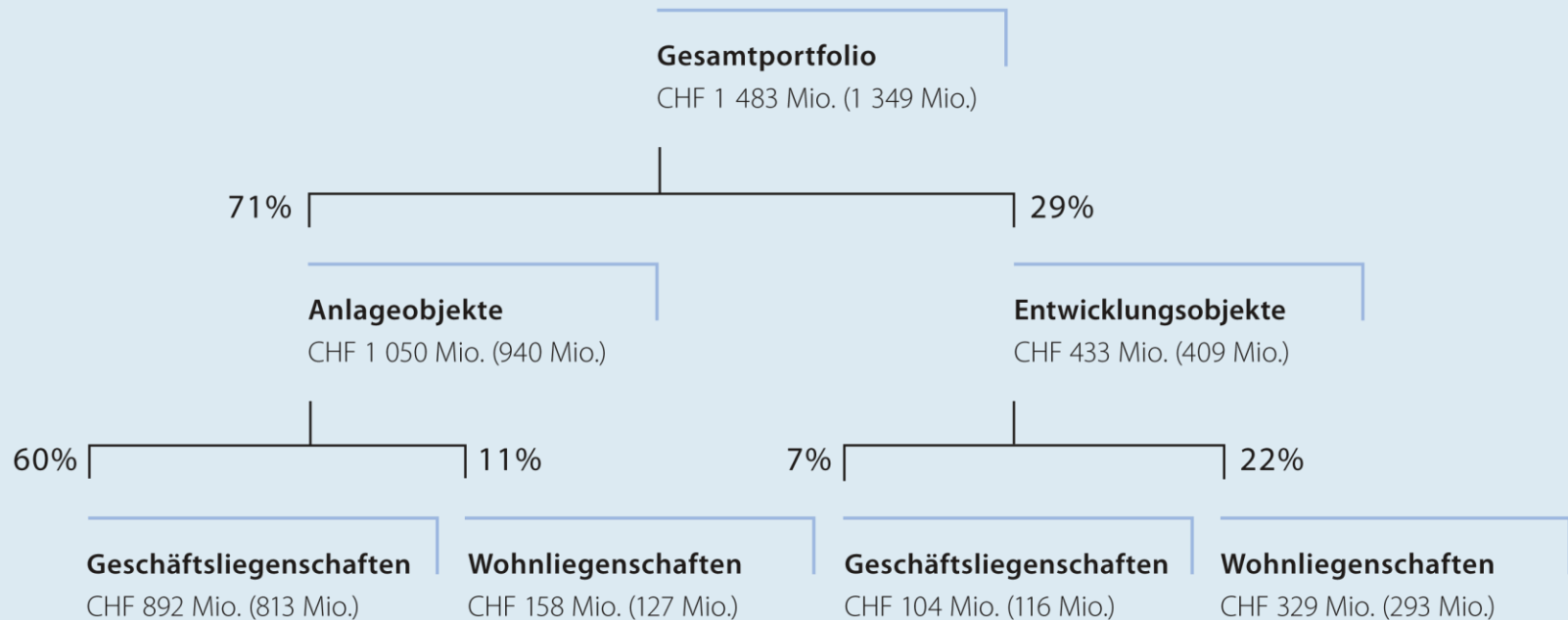
- Begrüssung / Strategie / Organisation / Markt Urs Ledermann, VRP
- Geschäftsgang 2008 Christoph Caviezel, CEO
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Ausblick Christoph Caviezel, CEO



Eckwerte 2008

	2008	2007	Veränderung
Unternehmensgewinn exkl. Neubewertung	39.7 Mio.	38.5 Mio.	+3%
Erfolg aus Promotion	24.1 Mio.	22.2 Mio.	+9%
Erfolg aus Vermietung	57.9 Mio.	52.4 Mio.	+11%
Erfolg aus Neubewertung	9.0 Mio.	17.8 Mio.	-49%
Unternehmensgewinn inkl. Neubewertung	46.5 Mio.	51.9 Mio.	-10%
Gewinn pro Aktie	10.70	12.88	-17%

Das weitere Wachstum der Mobimo per 31.12.2008 vs. (31.12.2007)



Investitionen

- Im Berichtsjahr wurden...
 - ...2 Anlageliegenschaften für CHF 21.4 Mio. erworben.
 - ...5 Anlageliegenschaften zum Gesamtpreis von CHF 24.4 Mio. verkauft.
 - ...für CHF 54.5 Mio. 3 neue Entwicklungsobjekte erworben.
 - ...CHF 175 Mio. in laufende Entwicklungsobjekte investiert.
 - ...die Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2008 mit CHF 9.0 Mio. höher bewertet.
 - ...86 Eigentumswohnungen verkauft für CHF 80 Mio.
- Portfoliowachstum CHF 134 Mio.

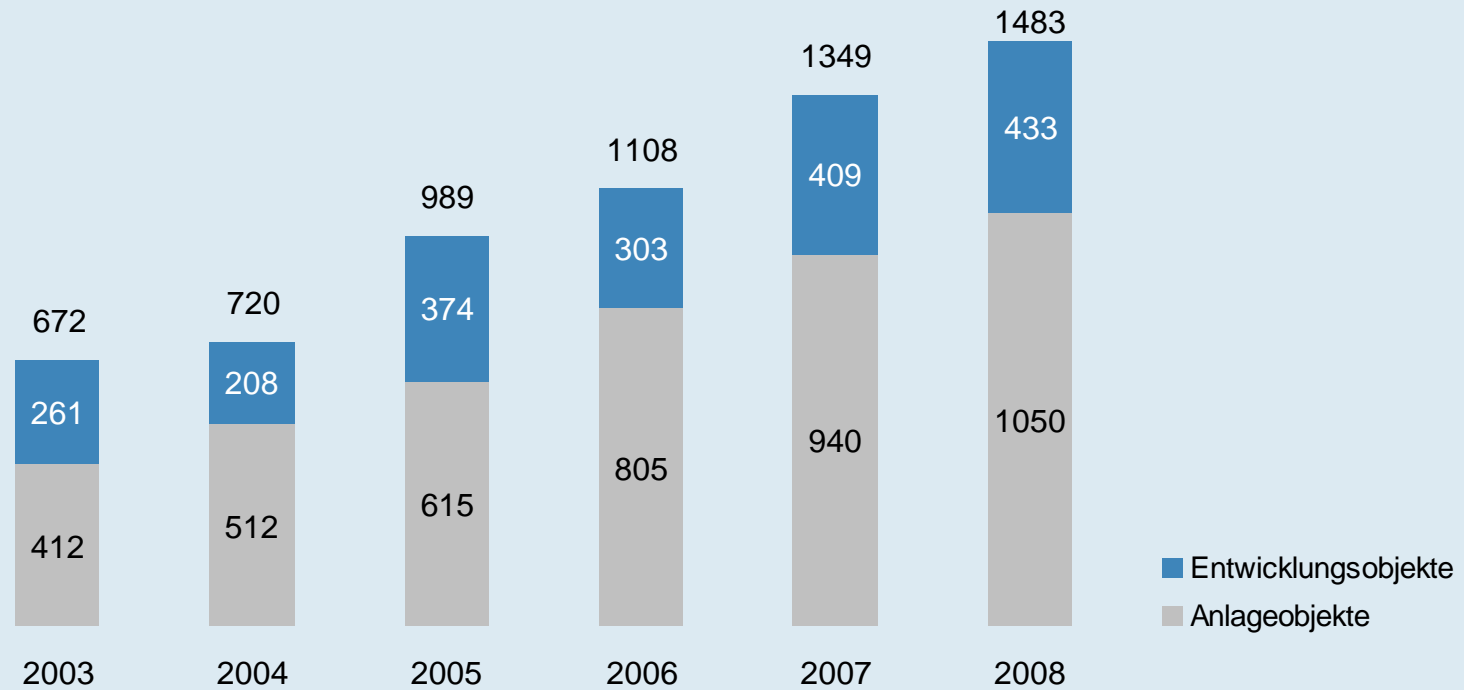
Beispiel, erworbenes Anlageobjekt 2008

Herisau, Obstmarkt

- Geschäftsliegenschaft
- Marktwert: CHF 17 Mio.
- Nutzfläche: 5'647 m² (Büro/Lager)
- Leerstand 0%
- Brutto-Rendite 6.4%



Entwicklung Immobilienportfolio

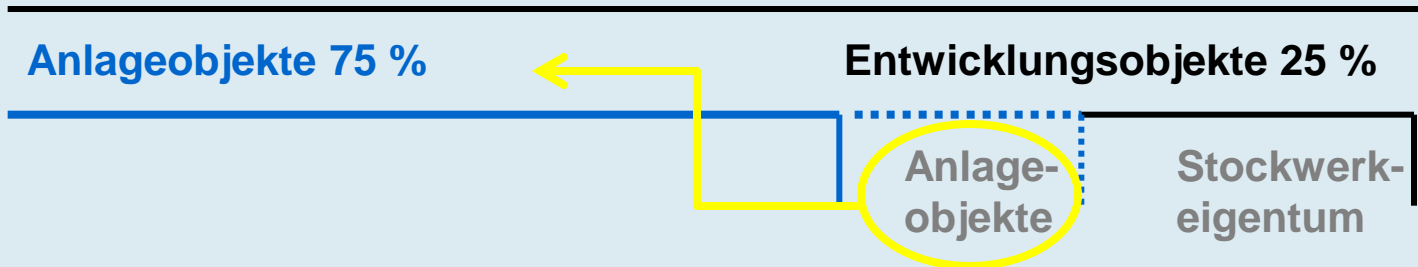


in CHF Mio.



Business Modell Mobimo

Immobilienportfolio



Portfoliomanagement

- Stabiler Ertrag
- Ausgewogener Nutzungsmix
- Bewirtschaftung Inhouse
- Marktnähe

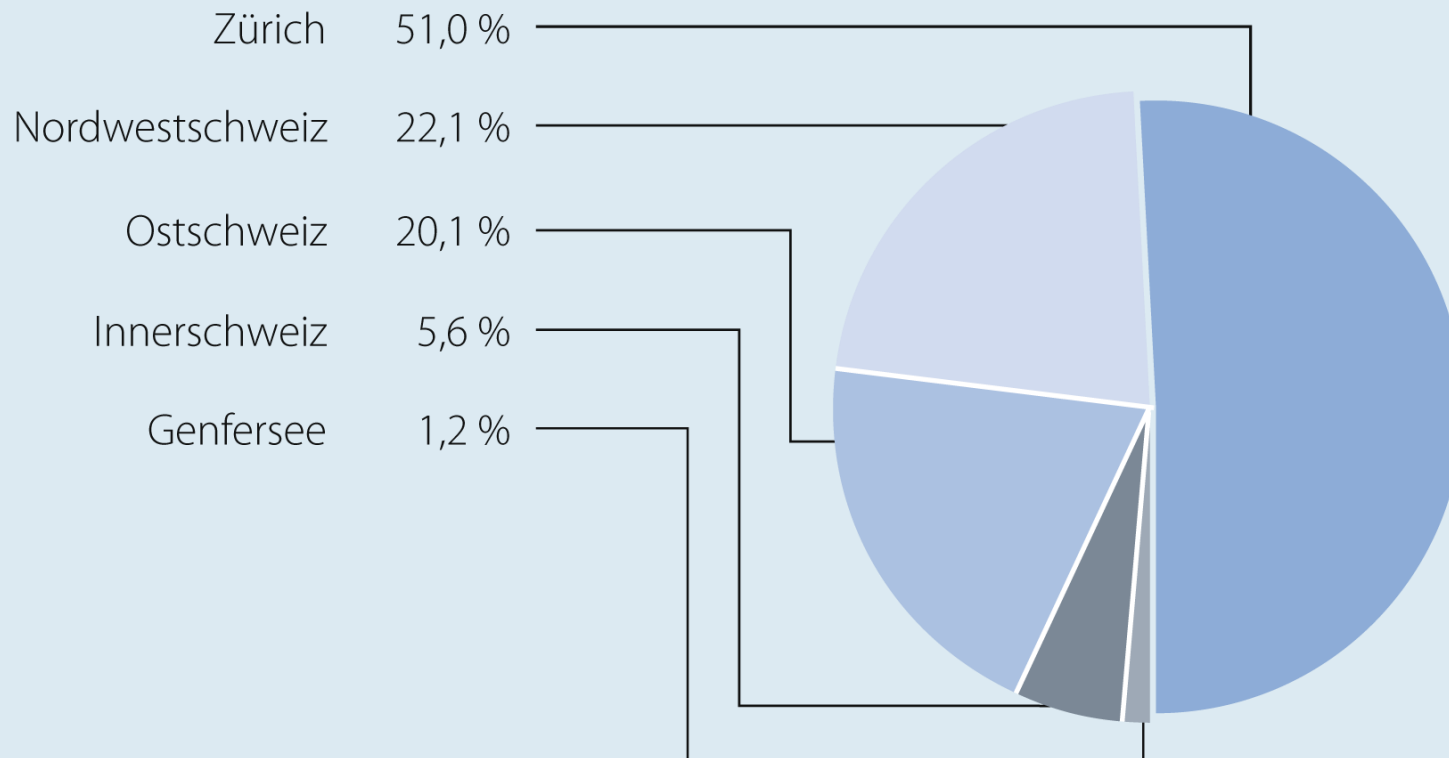
Entwicklung

- Mehrwert schaffen
- Fachwissen Inhouse
- Wohneigentum
- Anlageobjekte

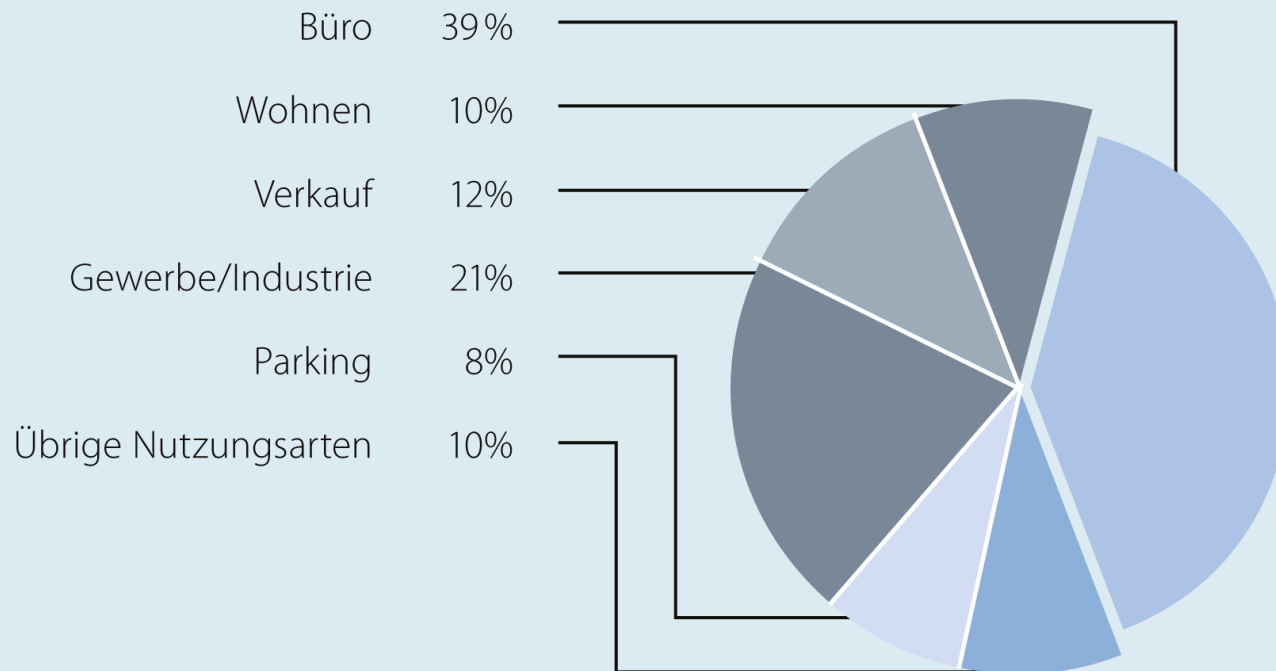
Finanzen: Solide Finanzierungen mit hohem Eigenkapitalanteil.



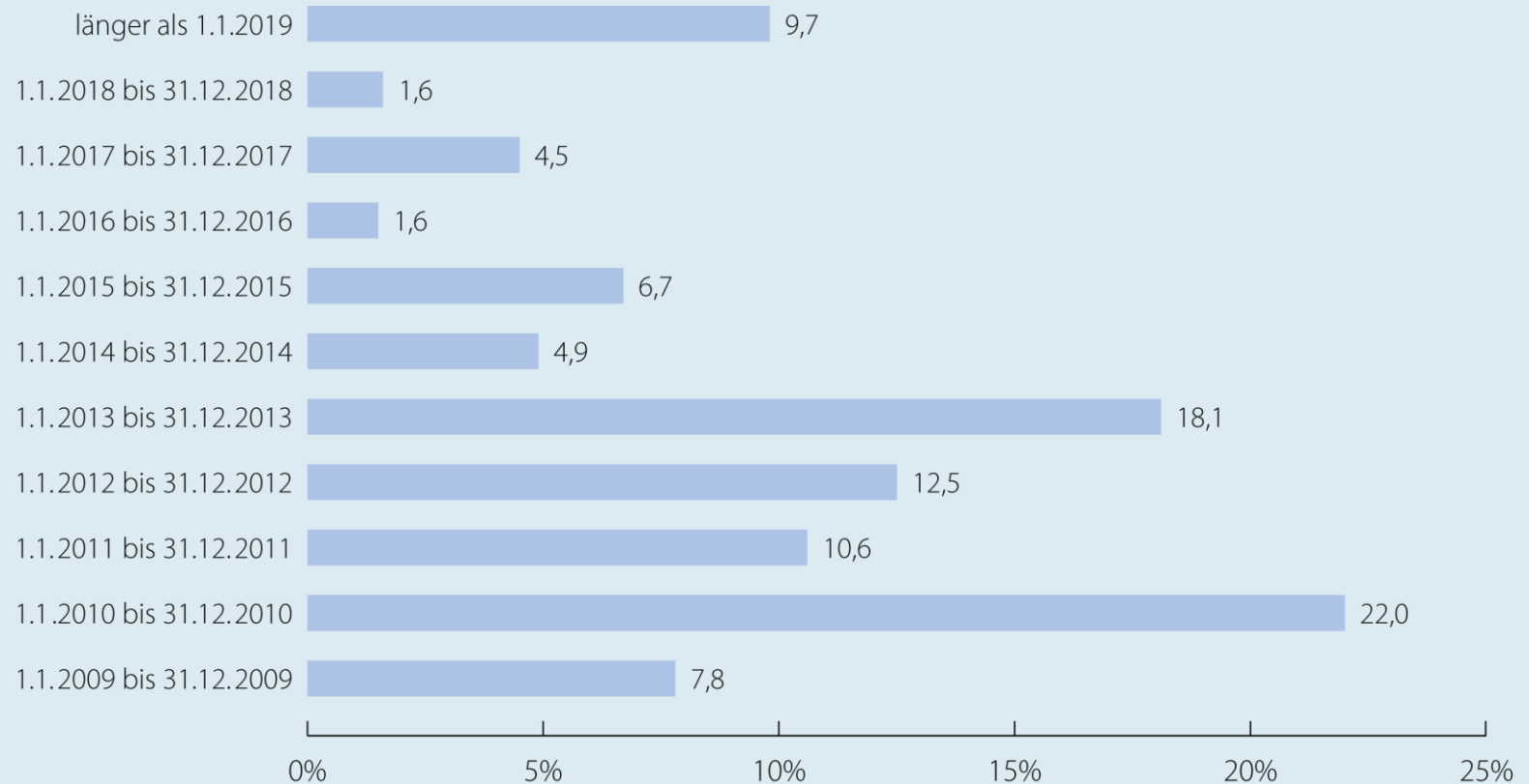
Anlageliegenschaften nach Wirtschaftsräumen



Soll-Mietertrag nach Nutzungsarten



Fälligkeitsstruktur der Mietverträge

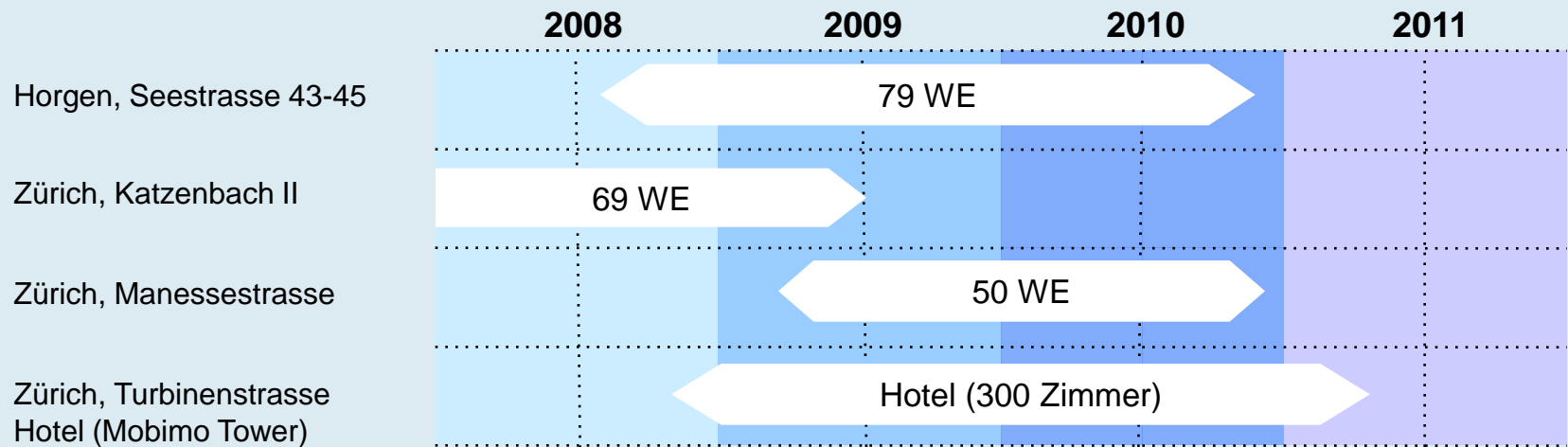


Entwicklung, fertiggestellte Objekte 2008

Standorte	Anzahl WE	Verkaufsstand per 31.12.08	Verkaufsstand per 01.03.09
Birmensdorf, Reppischtalstrasse	36	32	35
Herrliberg, Forchstrasse	6	6	6
Männedorf, Hofen	32	26	28
Zürich, Am Oeschbrig	4	4	4
Zürich, Mutschellenstrasse	20	20	20



Projekt Pipeline - Anlageliegenschaften im Bau



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



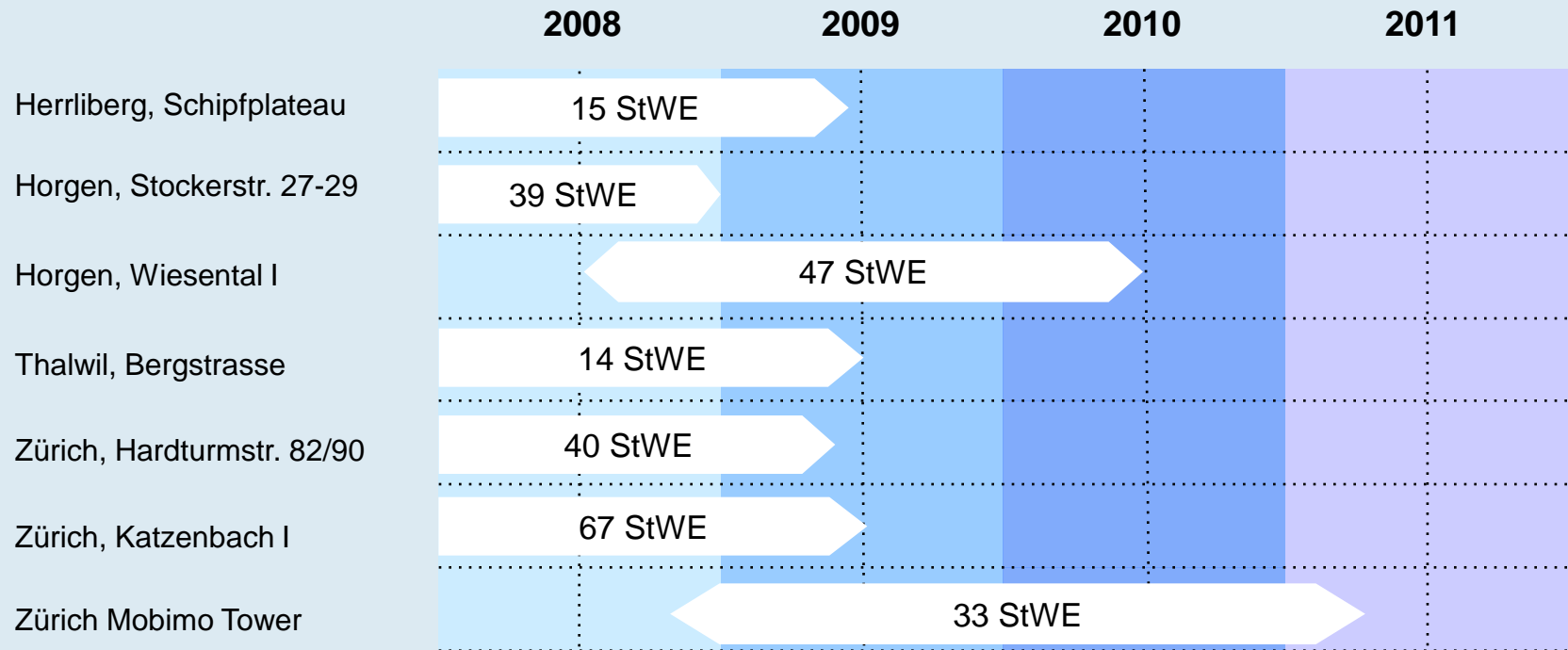
Entwicklungsobjekt für das eigene Portfolio

Zürich, Manessestrasse

- 50 WE Miete
- Baustart April 2009
- Bauvollendung November 2010



Projekt Pipeline – Immobilien im Bau (StWE)



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende

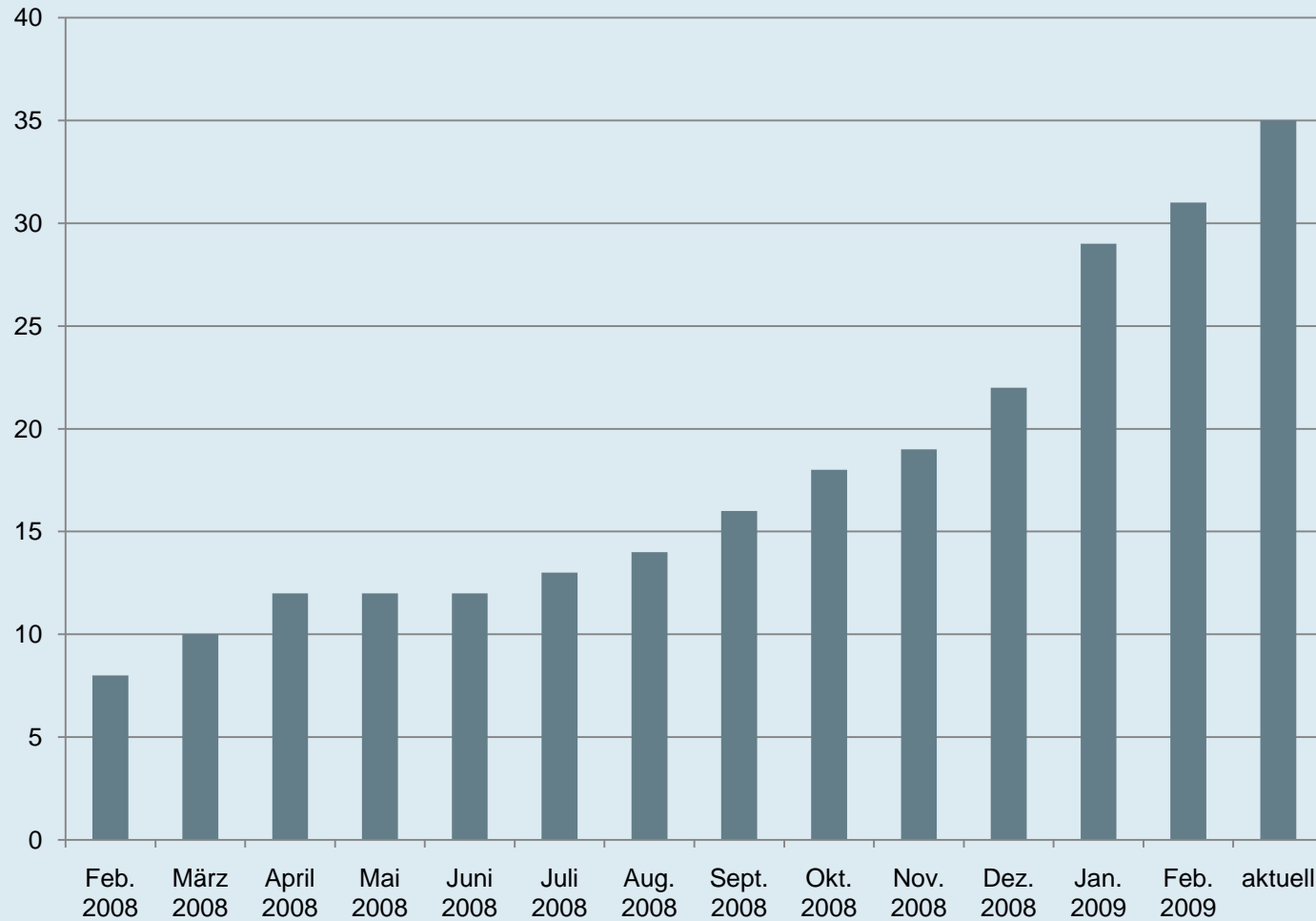


Mehrfamilienhaus Oh!mega Katzenbachstrasse Zürich

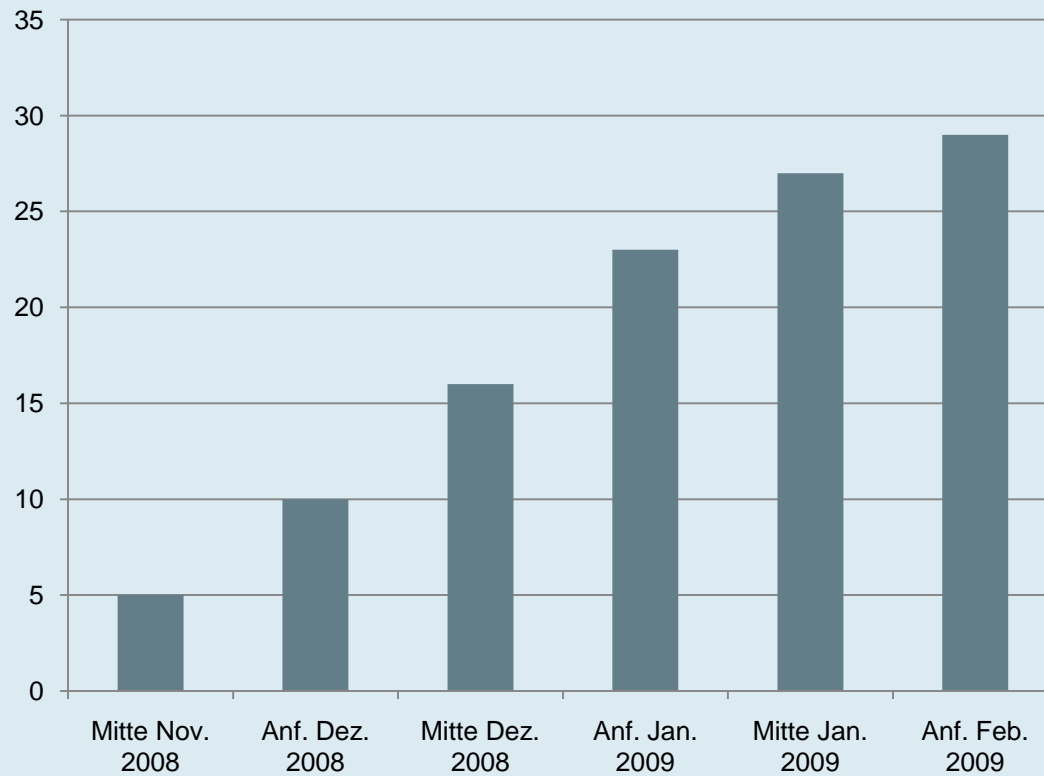
- 69 Wohnungen Miete
- 67 Wohnungen Kauf
- Baustart Juli 2007
- Bauvollendung April / Juni 2009



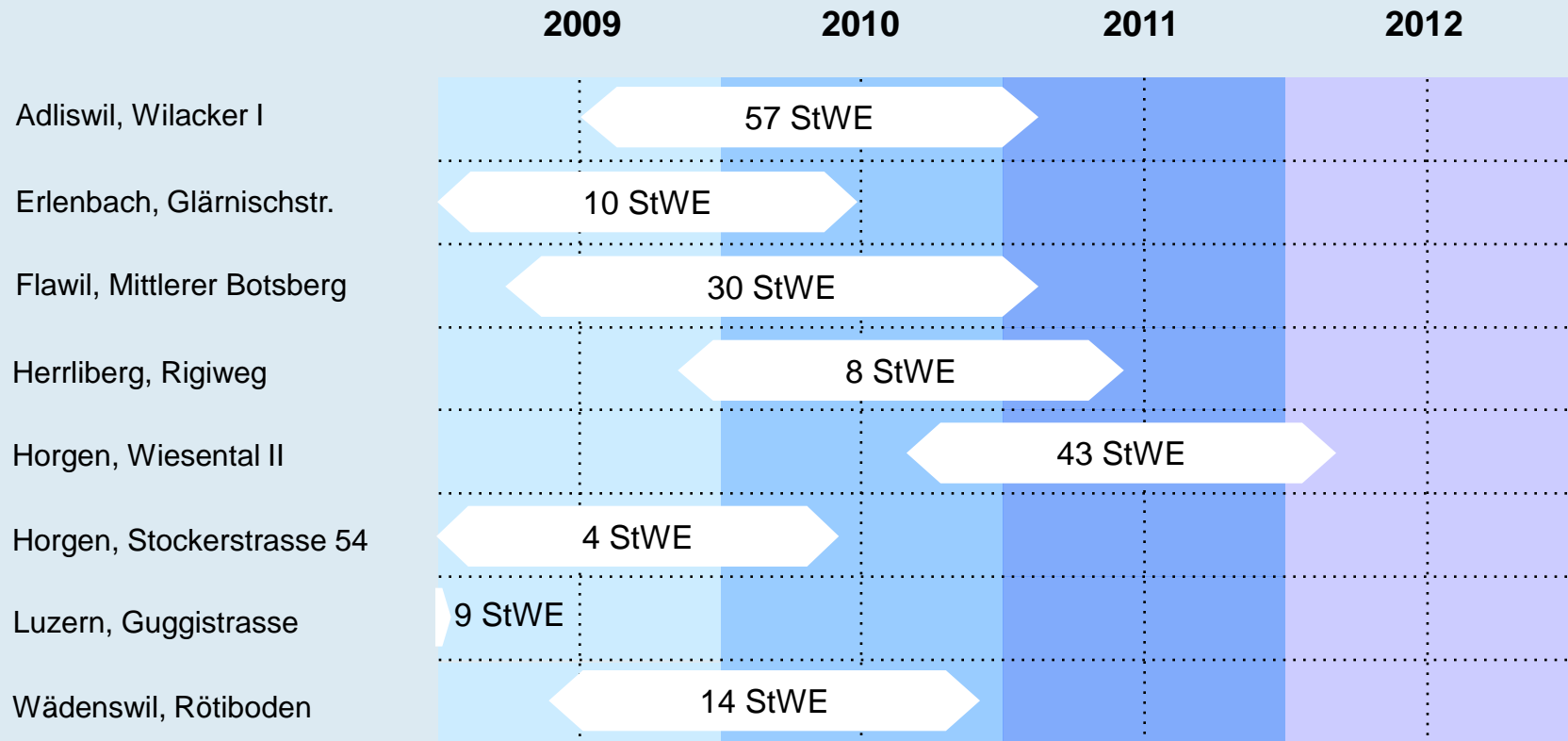
Verkaufserfolge Oh!mega



Vermietungserfolge Oh!mega



Projekt Pipeline – Projekte in Planung



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende





Mobimo in ZH-West



Zürich-West: Heute

TRANSFORMATION



PLACE TO BE

ARTS

CONVERSION

NIGHTLIFE



Hochhausprojekte



Hardturm-Areal
 Höhe: 80m
 Bauherrschafft: Hardturm AG
 Architekt: ADP Architekten
 Realisierung: offen



Stadion Hardturm
 Höhe: Stadion 47m, Turm 65m
 Bauherrschafft: Credit Suisse
 Architekt: Meili Peter
 Realisierung: fraglich



Depot-Hard
 Höhe: 90m
 Bauherrschafft: Stadt Zürich
 Architekt: Theo Hotz
 Realisierung: fraglich



Escher-Terrassen
 Höhe: 57m
 Bauherrschafft: Allreal
 Architekt: e2a
 Realisierung: ab. Apr. 08



Mobimo-Hochhaus
 Höhe: 60m
 Bauherrschafft: Mobimo



Migros Herden
 Höhe: 55m
 Bauherrschafft: Migros



Toni-Areal
 Höhe: 80m
 Bauherrschafft: Allreal
 Architekt: EM2N
 Realisierung: ab Feb. 08



Mobimo Tower
 Höhe: 80m
 Bauherrschafft: Mobimo
 Architekt: Diener+Diener
 Realisierung: ab 3.Q 08



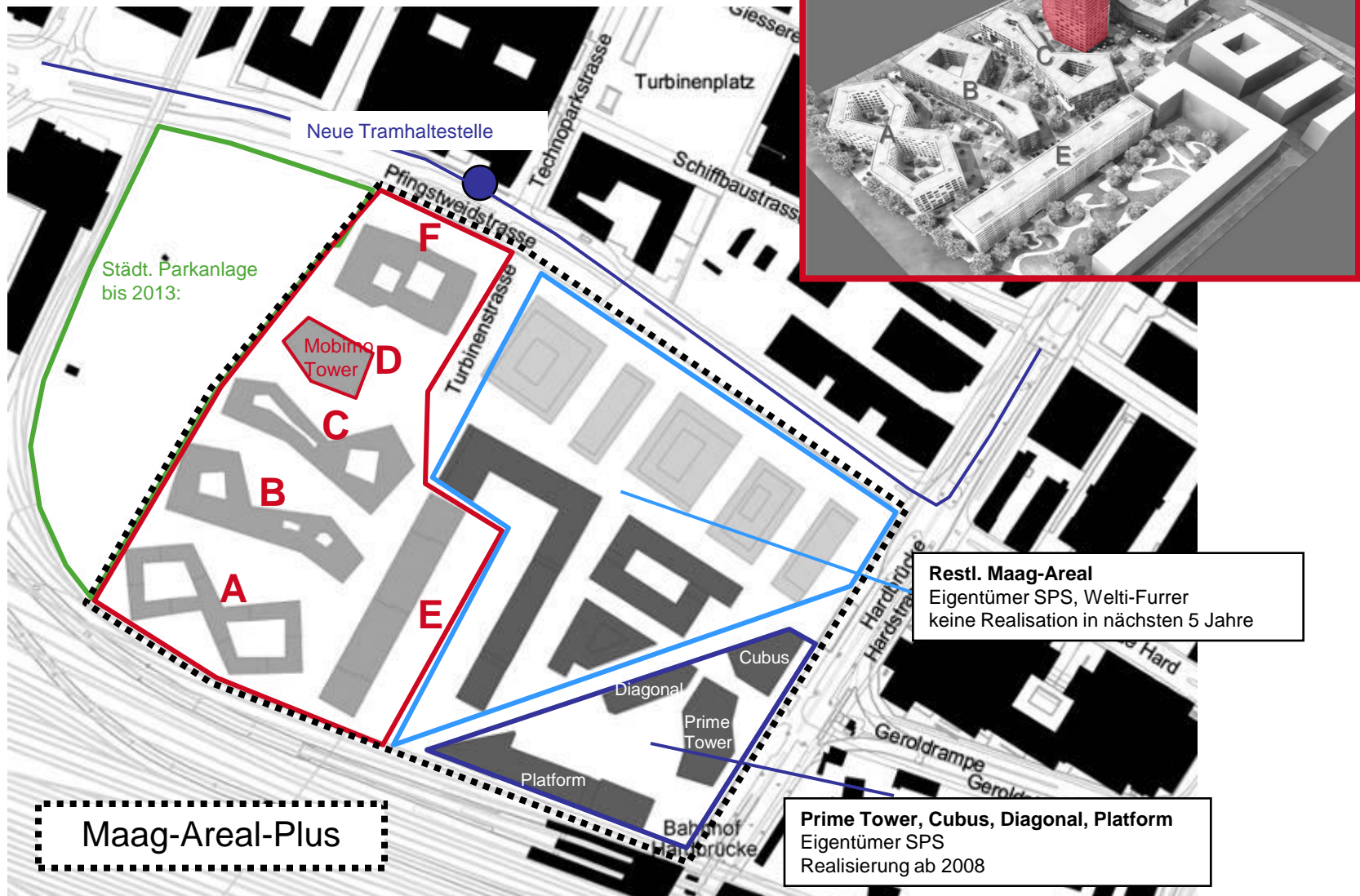
Prime Tower
 Höhe: 126m
 Bauherrschafft: SPS
 Architekt: Gg./Guyer
 Realisierung: ab Feb. 08



Löwenbräu-Areal
 Höhe: 68m
 Bauherrschafft: PSP
 Architekt: Gg./Guyer
 Realisierung: 2011



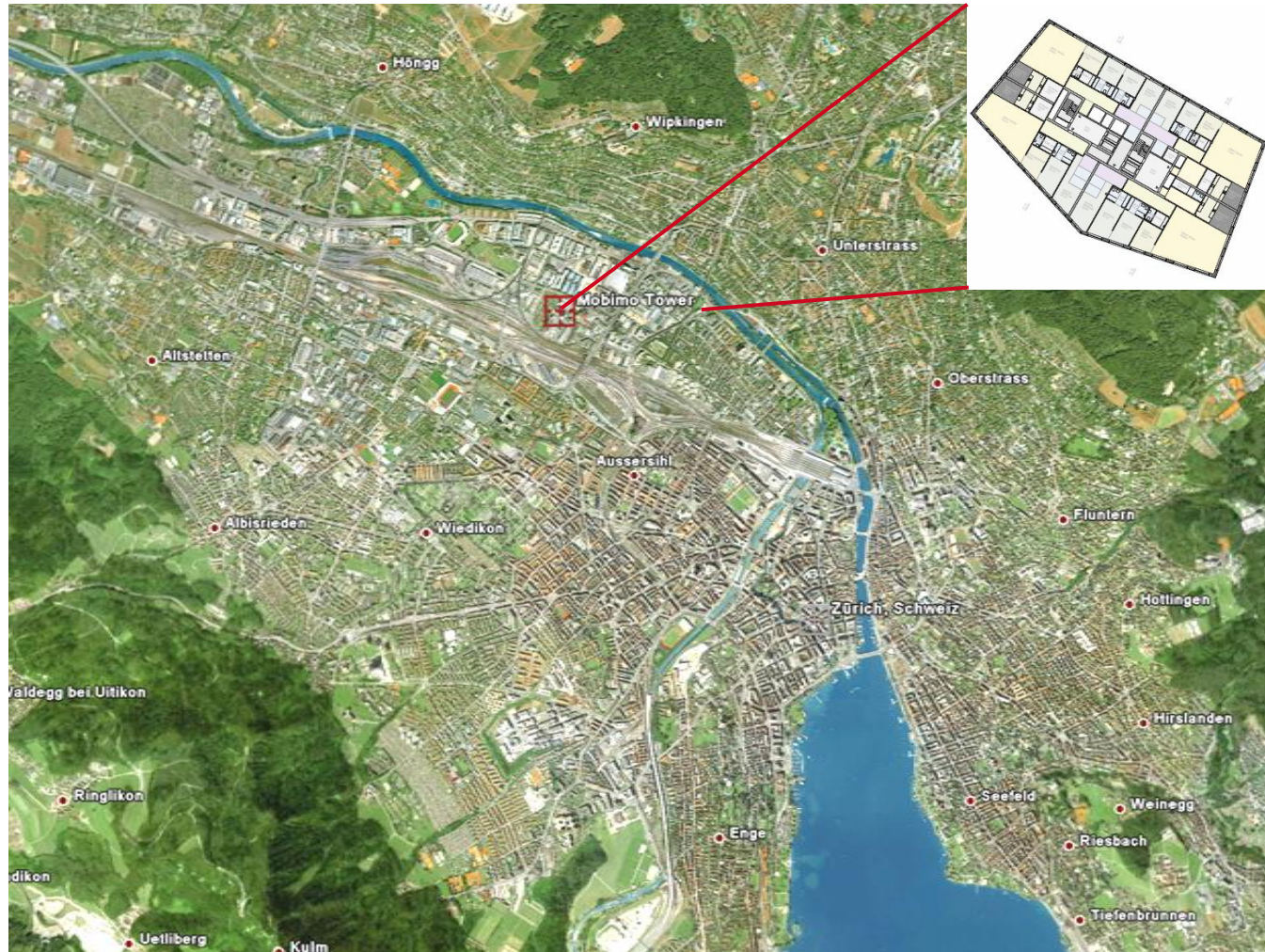
Areal City West



Entwicklungsobjekt im Bau

- Mobimo Tower, citywest Zürich
- Investitionsvolumen CHF 250 Mio.
- Baustart September 2008
- Bauvollendung Frühjahr 2011
- 5-Sterne-Hotel
- 33 Luxuswohnungen





Agenda

- Begrüssung / Strategie / Organisation / Markt Urs Ledermann, VRP
- Geschäftsgang 2008 Christoph Caviezel, CEO
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Ausblick Christoph Caviezel, CEO



Finanzkennzahlen I

in CHF Mio.	2008	2007	2006
Erfolg Promotion	24.0	22.2	14.5
Erfolg Vermietung	57.9	52.4	44.7
Erfolg Neubewertung	9.0	17.8	18.8
Verkaufserfolg Anlagen	2.0	3.9	4.9
Personalaufwand	-11.7	-12.6	-10.4
Steueraufwand	-12.7	-13.8	-11.2



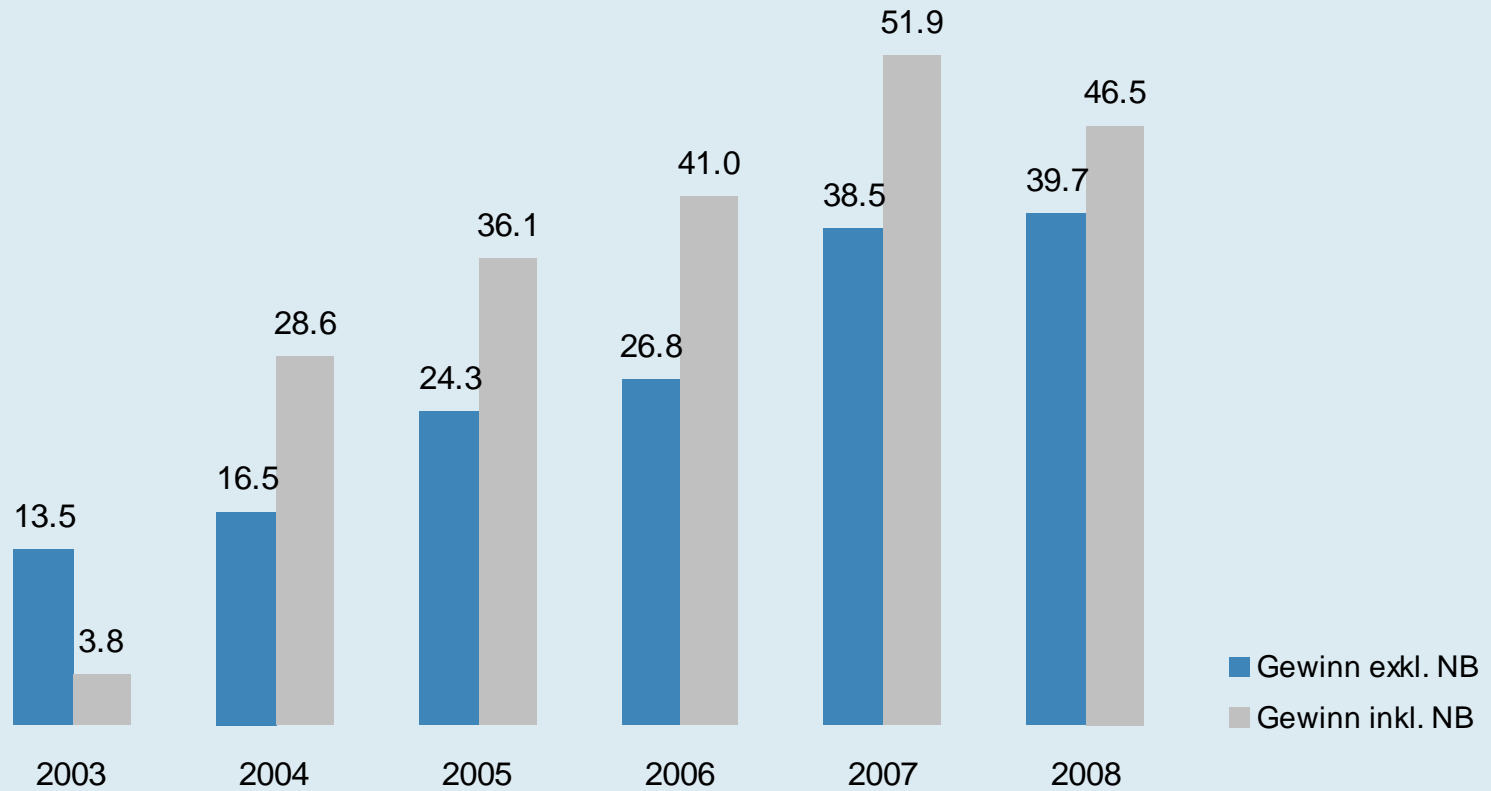
Finanzkennzahlen II

	2008	2007	2006
Gewinn inkl. Neubewertung	46.5 Mio.	51.9 Mio.	41.0 Mio.
Gewinn exkl. Neubewertung	39.7 Mio.	38.5 Mio.	26.8 Mio.
Eigenkapitalrendite (inkl. NB)	6.0 %	7.5 %	7.7 %
Eigenkapitalrendite (exkl. NB)	5.1 %	5.6 %	5.1 %
Gewinn je Aktie (inkl. NB)	10.70	12.88	12.62*
NAV pro Aktie nach Optionen	180.18	178.95	175.91

* Angepasst um Gratis-Bezugsrecht



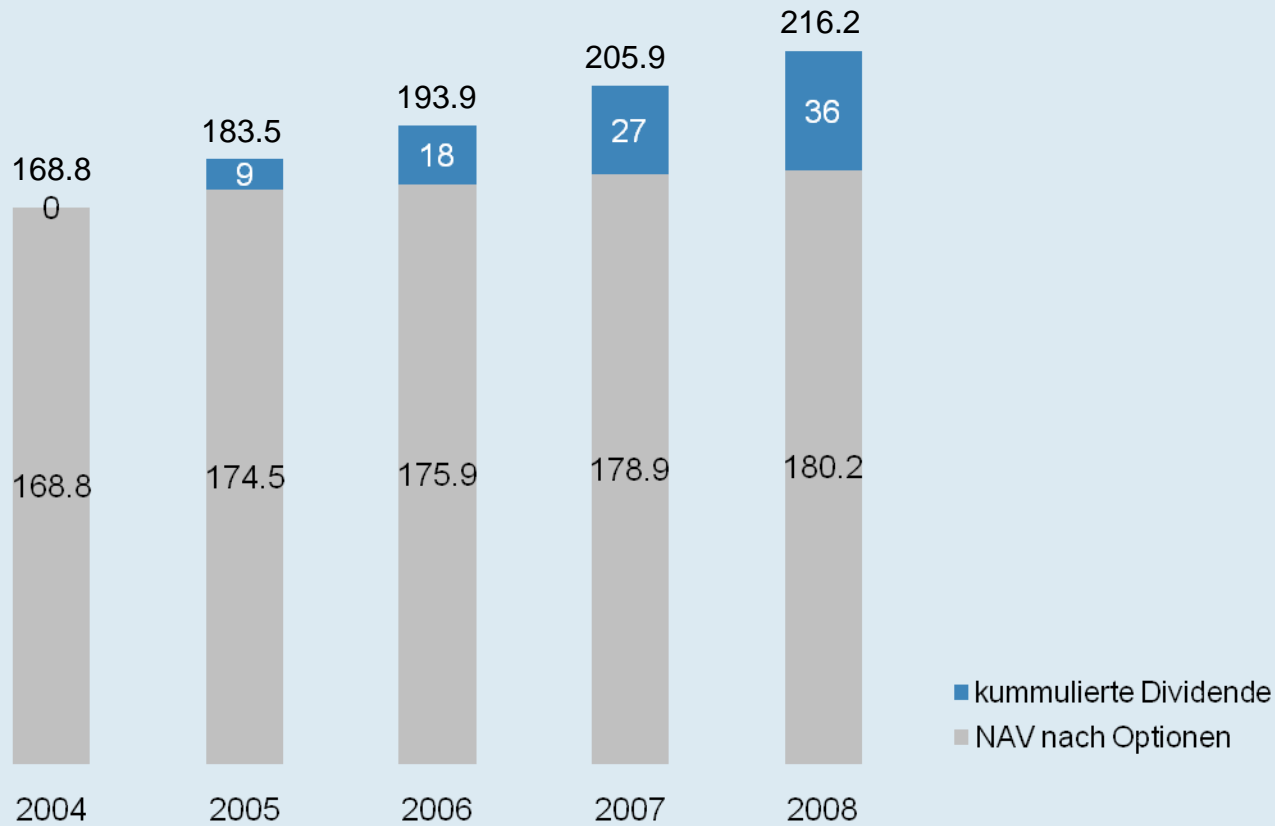
Gewinnentwicklung



in CHF Mio.



Entwicklung NAV Mobimo 2004 -2008

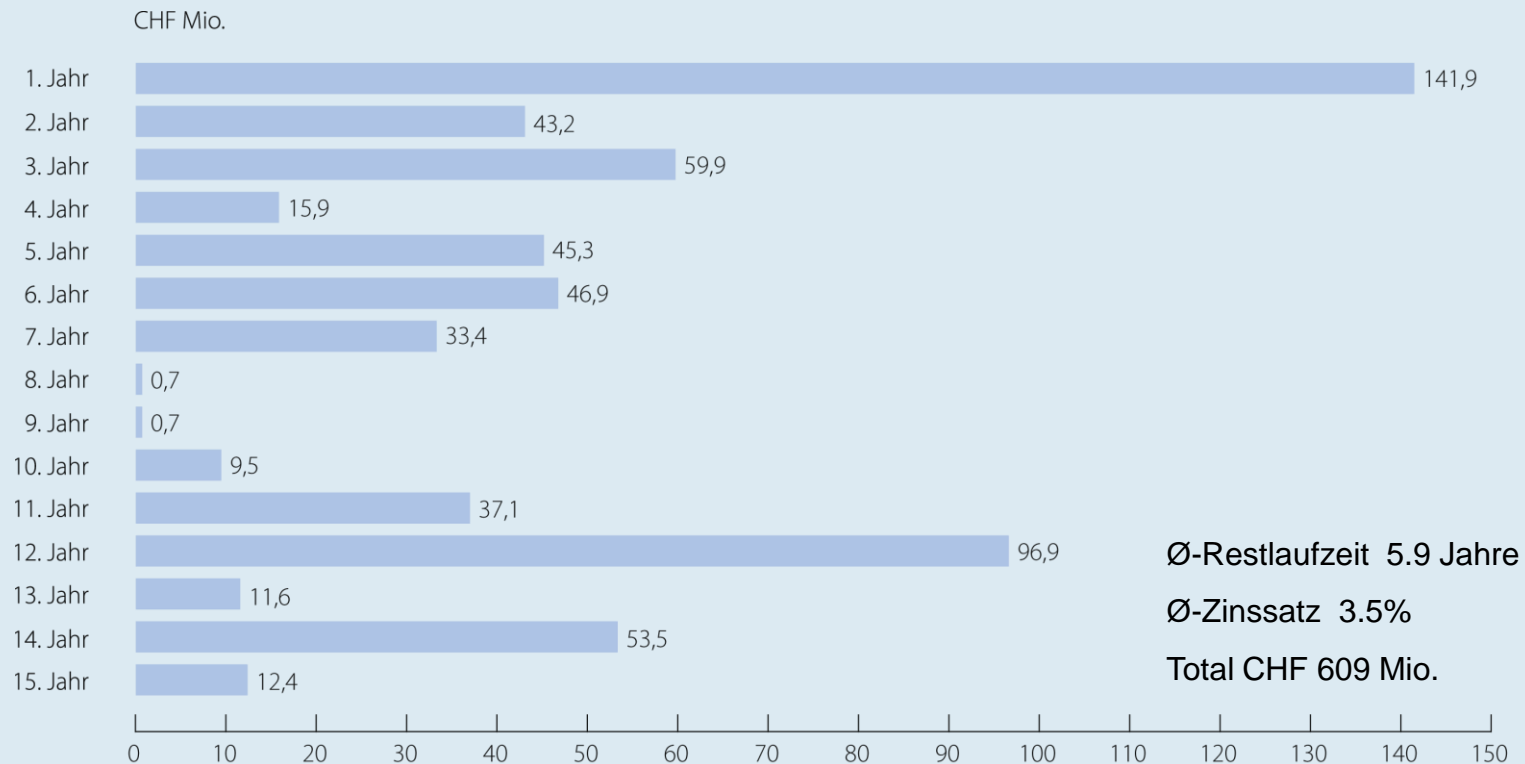


Solide Finanzierung

	Ziel	2008	2007	2006
Eigenkapitalquote	> 40 %	53 %	57 %	54 %
Zinsdeckungsfaktor	> 2.0	3.5	4.4	3.1
Net Gearing	< 150 %	75 %	59 %	59 %
Durchschnittlicher Zinssatz		3.5 %	3.6%	3.5 %
Durchschnittliche Restlaufzeit		5.9 Jahre	6.7 Jahre	7.9 Jahre



Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten

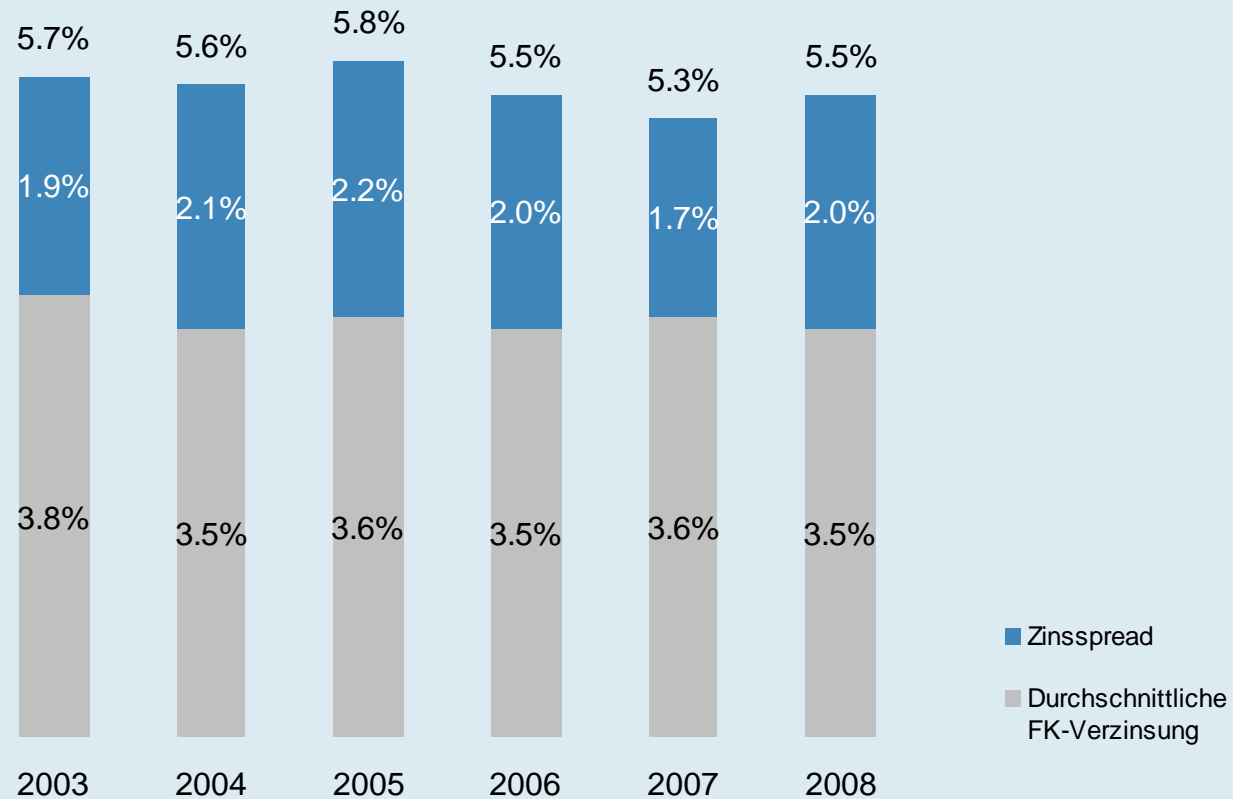


Kennzahlen Liegenschaftenportfolio

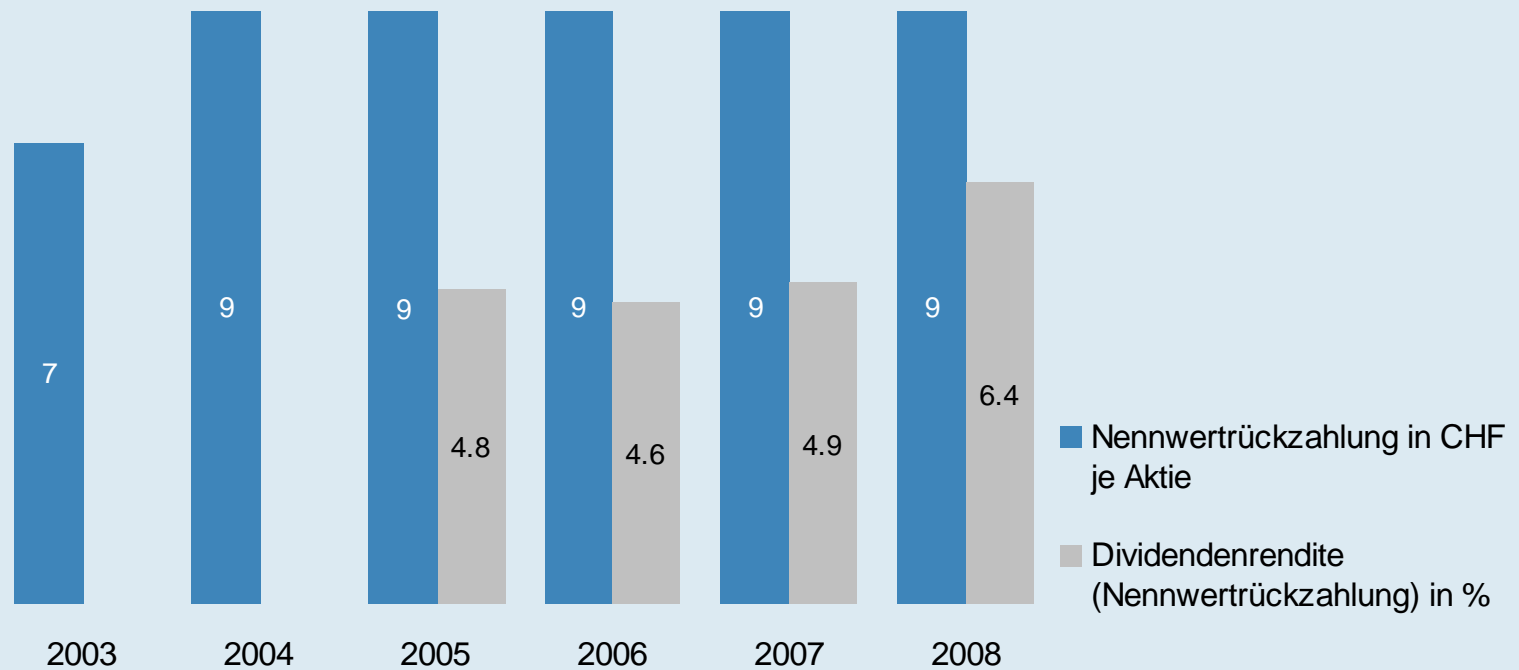
	2008	2007
Bruttorendite Liegenschaften	6.6 %	6.9 %
Nettorendite Anlageobjekte	5.5 %	5.3 %
Total Leerstand Anlageobjekte	6.1 %	6.4 %



Entwicklung Zinsspread (Anlageobjekte)



Konstant hohe Ausschüttung



Agenda

- Begrüssung / Strategie / Organisation / Markt Urs Ledermann, VRP
- Geschäftsgang 2008 Christoph Caviezel, CEO
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Ausblick Christoph Caviezel, CEO



Chancen und Risiken 2009 / 2010

Chancen

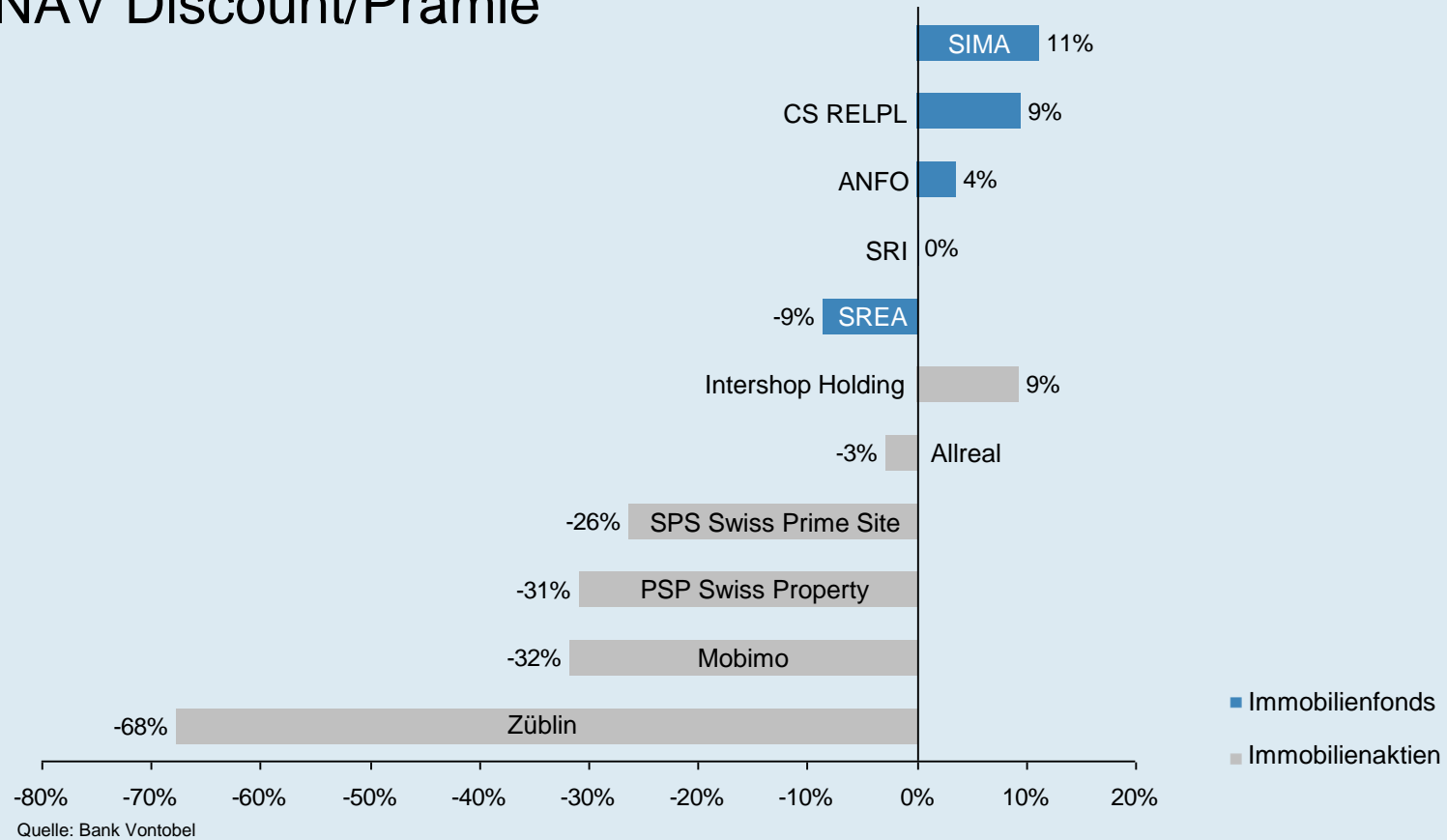
- Tiefe Finanzierungskosten
- Funktionierender Kreditmarkt
- Flucht in die Sachwerte
- Antizyklisches Verhalten der öffentlichen Hand
- Keine Preisblase und somit kein Bedarf für Wertkorrekturen
- Trend hin zum Wohneigentum, weiterhin Chancen für den Verkauf von Eigentumswohnungen
- Sinkende Baupreise
- Schweiz bleibt attraktiv als Einwanderungsland
- Der Wettbewerb nimmt zu: Qualität verbessern
- Tief bewertete Immobiliengesellschaften. Moment zum Einstieg?

Risiken

- Spardruck der Unternehmen
- Abnahme der Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen
- Druck auf Mietzinsen

Immobilienaktien vs. Immobilienfonds

NAV Discount/Prämie



Ausblick: Mobimo bietet...

- | | |
|------------------------------|---|
| • Stabiler Ertrag | Portfolio mit stabiler und hoher Ertragskraft |
| • Sicherheit | Ausgewogener Nutzungsmix
Solide Finanzierung |
| • Wertsteigerung
Wachstum | Mehrwert dank Entwicklung von
Stockwerkeigentum und eigenen Anlageobjekten |
| • Liquidität | Aktie mit attraktiver Rendite |

Kontaktdaten:

Christoph Caviezel, CEO

Tel: 044 397 11 56

christoph.caviezel@mobimo.ch

Manuel Itten, CFO

Tel: 044 397 11 44

manuel.itten@mobimo.ch

