

# MOBIMO

Leidenschaft für Immobilien

Pressekonferenz  
Geschäftsergebnis 2009

09. März 2010



## Agenda

- Begrüssung / Einleitung Urs Ledermann, VRP
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2009 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

## Erfolgreicher Jahresabschluss 2009

	31.12.09	Restated 31.12.08	Veränderung
Reingewinn in CHF	62.6 Mio.	45.0 Mio.	+39%
Reingewinn in CHF (vor NB)	55.6 Mio.	38.3 Mio.	+45%
Gewinn pro Aktie in CHF	14.09	10.37	+36%
Wert des Gesamtportfolios in CHF	1'878 Mio.	1'488 Mio.	+26%
Dividende in CHF *	9	9	-

\* Zum fünften aufeinanderfolgenden Mal wird eine Bardividende in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 9 der Generalversammlung vorgeschlagen.

## Von der Wirtschaftskrise wenig betroffen

### Markt:

#### Positive Auswirkung

- + Günstige Hypothekarzinsen, hohe Nachfrage nach Sachwerten
- + Zuversichtliche Konsumentenstimmung
- + Weiterhin rege Nachfrage nach Wohneigentum

#### Negative Auswirkung

- Leerstandsquote für Büro- und Gewerbeflächen

### Mobimo:

#### Positive Auswirkung

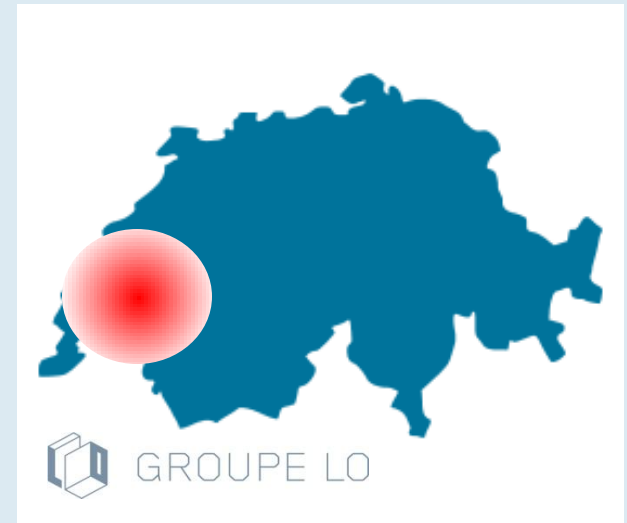
- + Stockwerkeigentumsangebot attraktiv
- + Mehr Entwicklung für eigenes Anlageportfolio
- + Qualitätsverdichtung im Portfolio
- + Einzige, unabhängige börsennotierte Immobilien-Gesellschaft
- + Starkes, gut eingespieltes und stabiles Management

#### Negative Auswirkung

- Kaum attraktive Angebote im Einkauf

## Meilenstein: Die erfolgreiche Expansion in die Westschweiz

- Breitere geografische Diversifikation
- Strategischer Eintritt in den Wirtschaftsraum Lausanne-Genf
- Hochwertiges Portfolio aus Geschäfts-, Detailhandels- und Wohnliegenschaften
- Portfolio im Wert von CHF 400 Mio.
- Plattform für zukünftiges Wachstum



## Zugänge im Verwaltungsrat und Anpassung der Vergütungspolitik

- Drei LO-Vertreter neu im VR:  
Paul Rambert, Daniel Crausaz, Bernard Guillelmon
- Per 2009 neu fixe Entschädigung für den VR  
(erfolgsabhängiges Modell wurde ersetzt)
- Per 2010 verbessertes Fix-Entschädigungsmodell für Geschäftsleitung

## Agenda

- Begrüssung / Einleitung Urs Ledermann, VRP
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2009 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

## Finanzkennzahlen I

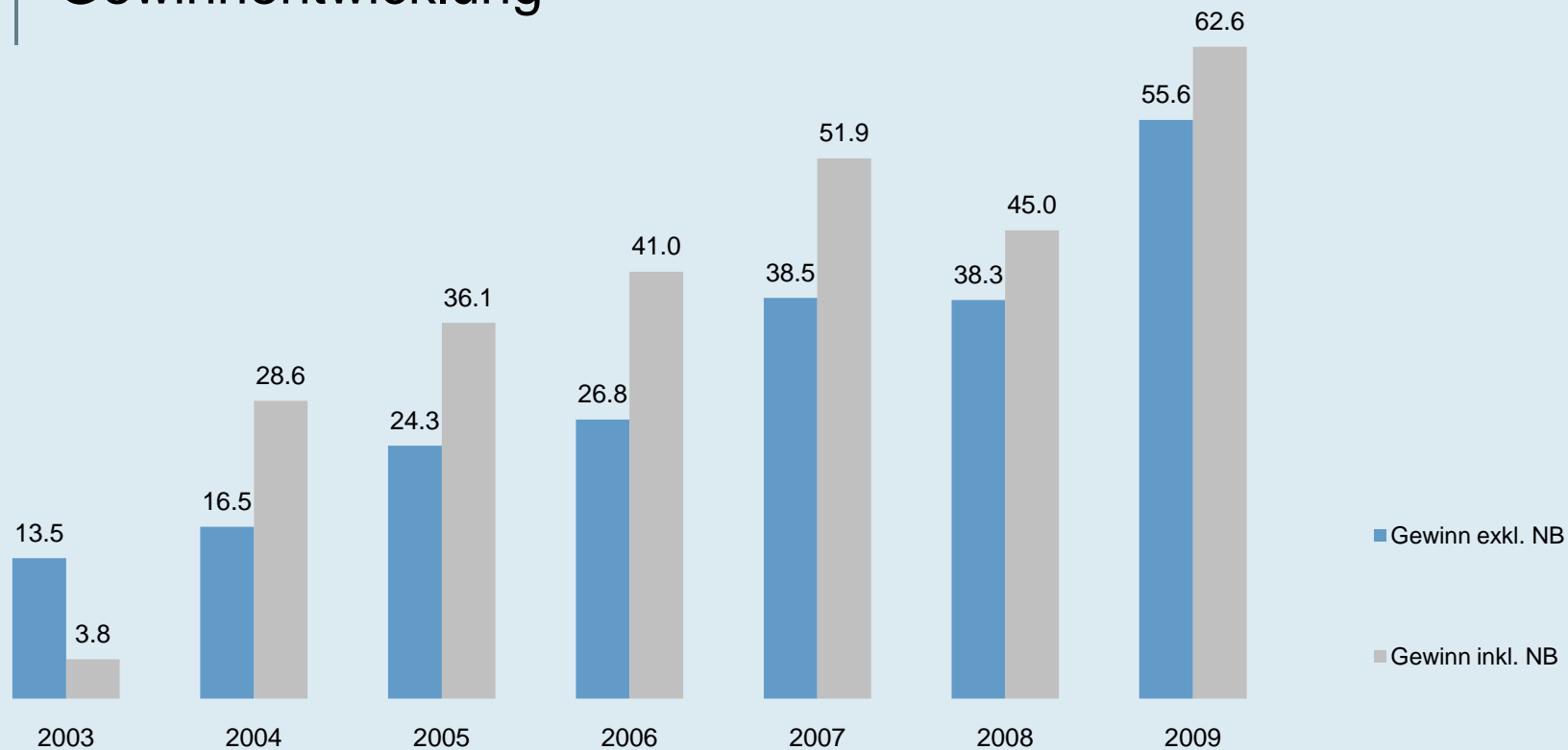
in CHF Mio.	2009	Restated 2008	2007
Erfolg Promotion	25.2	22.4	22.2
Erfolg Vermietung	63.1	57.9	52.4
Erfolg Neubewertung	9.3	9.0	17.8
Verkaufserfolg Anlagen	1.7	2.0	3.9
Personalaufwand	-14.0	-11.7	-12.6
Steueraufwand	-16.0	-12.5	-13.8

## Finanzkennzahlen II

	2009	Restated 2008	2007
Gewinn inkl. Neubewertung	62.6 Mio.	45.0 Mio.	51.9 Mio.
Gewinn exkl. Neubewertung	55.6 Mio.	38.3 Mio.	38.5 Mio.
Eigenkapitalrendite (inkl. NB)	8.0 %	5.9 %	7.5 %
Eigenkapitalrendite (exkl. NB)	7.1 %	5.0 %	5.6 %
Gewinn je Aktie (inkl. NB)	14.09	10.37	12.88
NAV pro Aktie nach Optionen	180.29	177.77	178.95

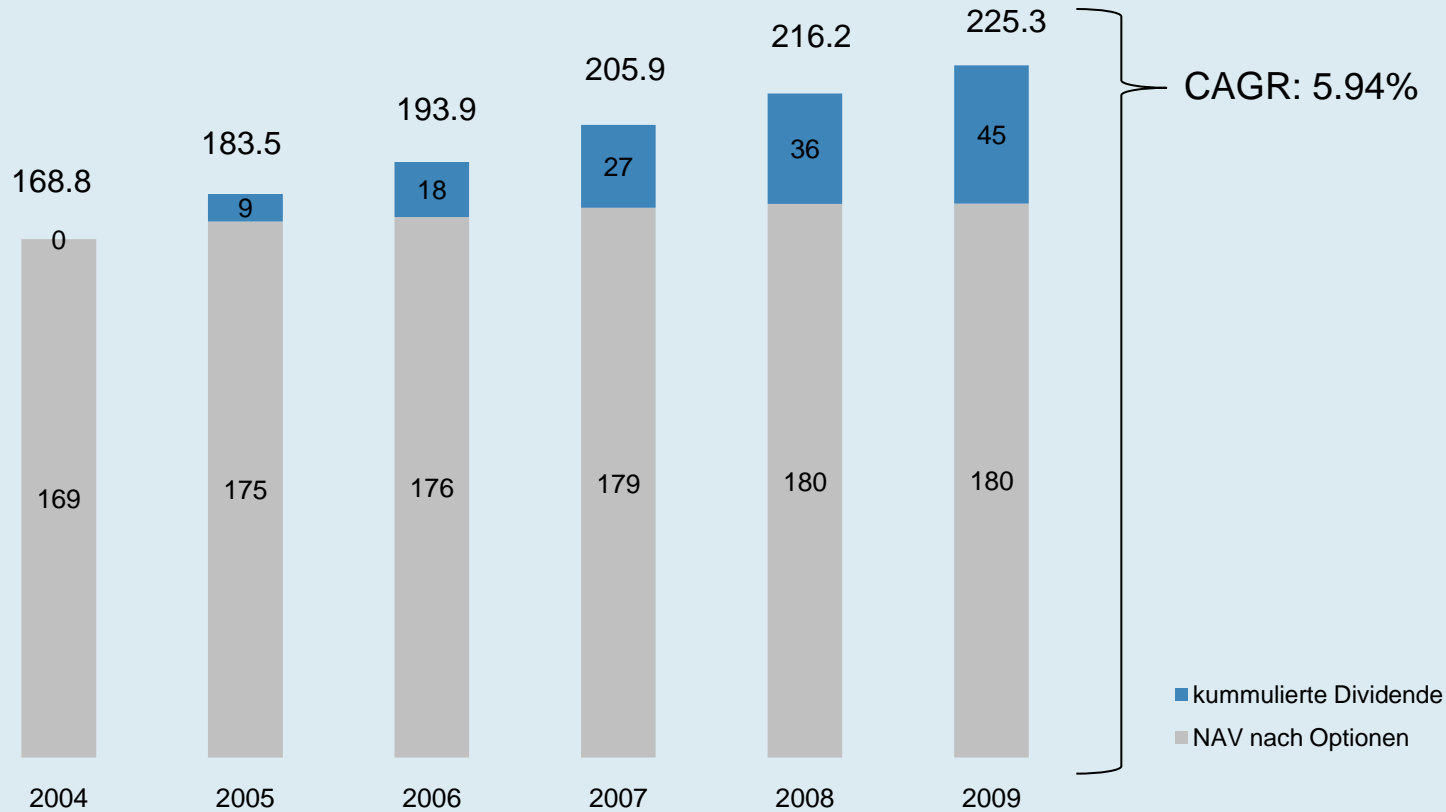


## Gewinnentwicklung



in CHF Mio.

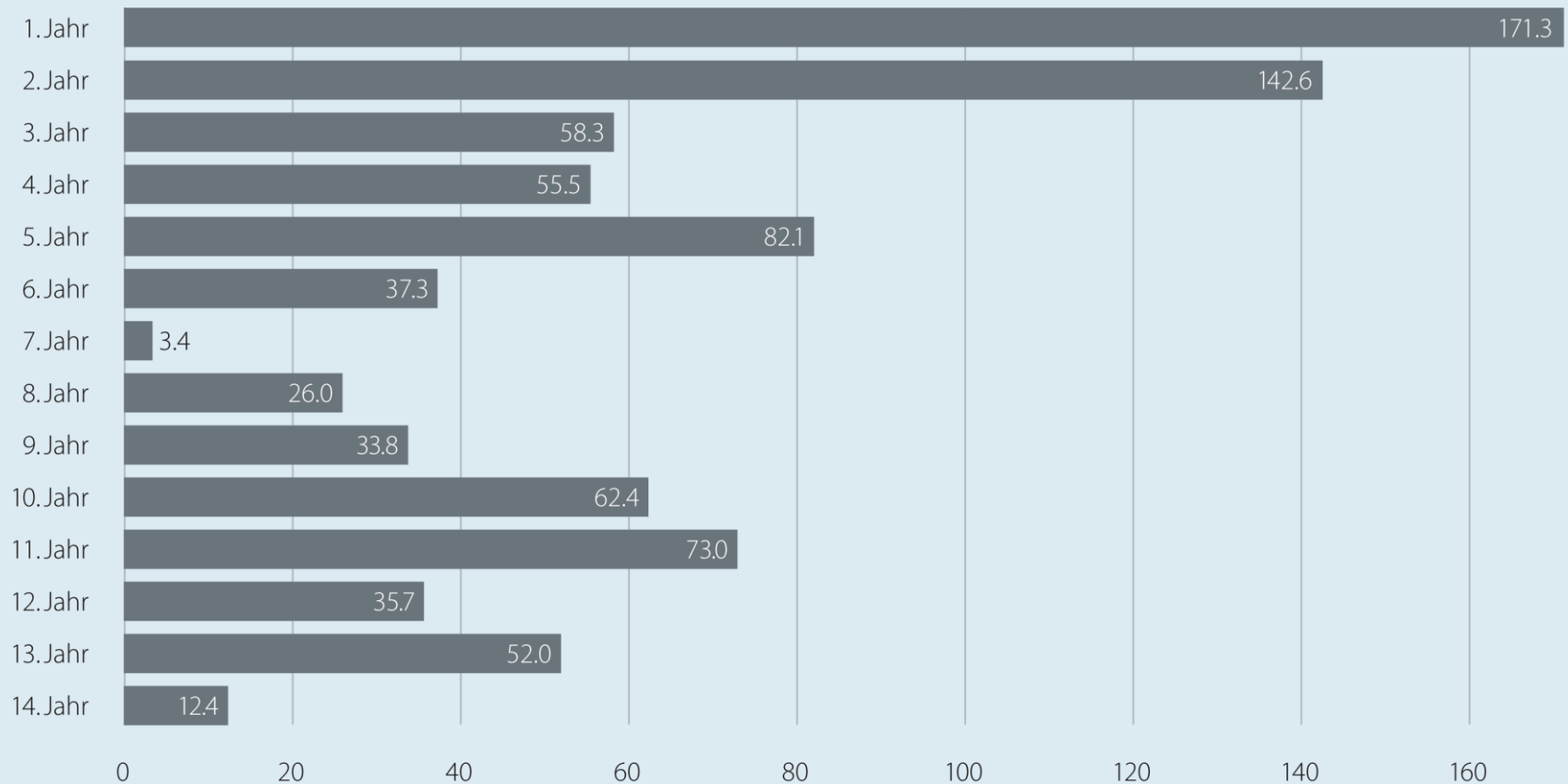
## Entwicklung NAV Mobimo 2004 -2009



## Solide Finanzierung

	Ziel	2009	Restated 2008	2007
Eigenkapitalquote	> 40 %	48 %	52 %	57 %
Zinsdeckungsfaktor	> 2.0	4.5	3.4	4.4
Net Gearing	< 150 %	89 %	76 %	59 %
Durchschnittlicher Zinssatz		3.1 %	3.5 %	3.6%
Durchschnittliche Restlaufzeit		5.1 Jahre	5.9 Jahre	6.7 Jahre

## Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten



Ø-Restlaufzeit 5.1 Jahre

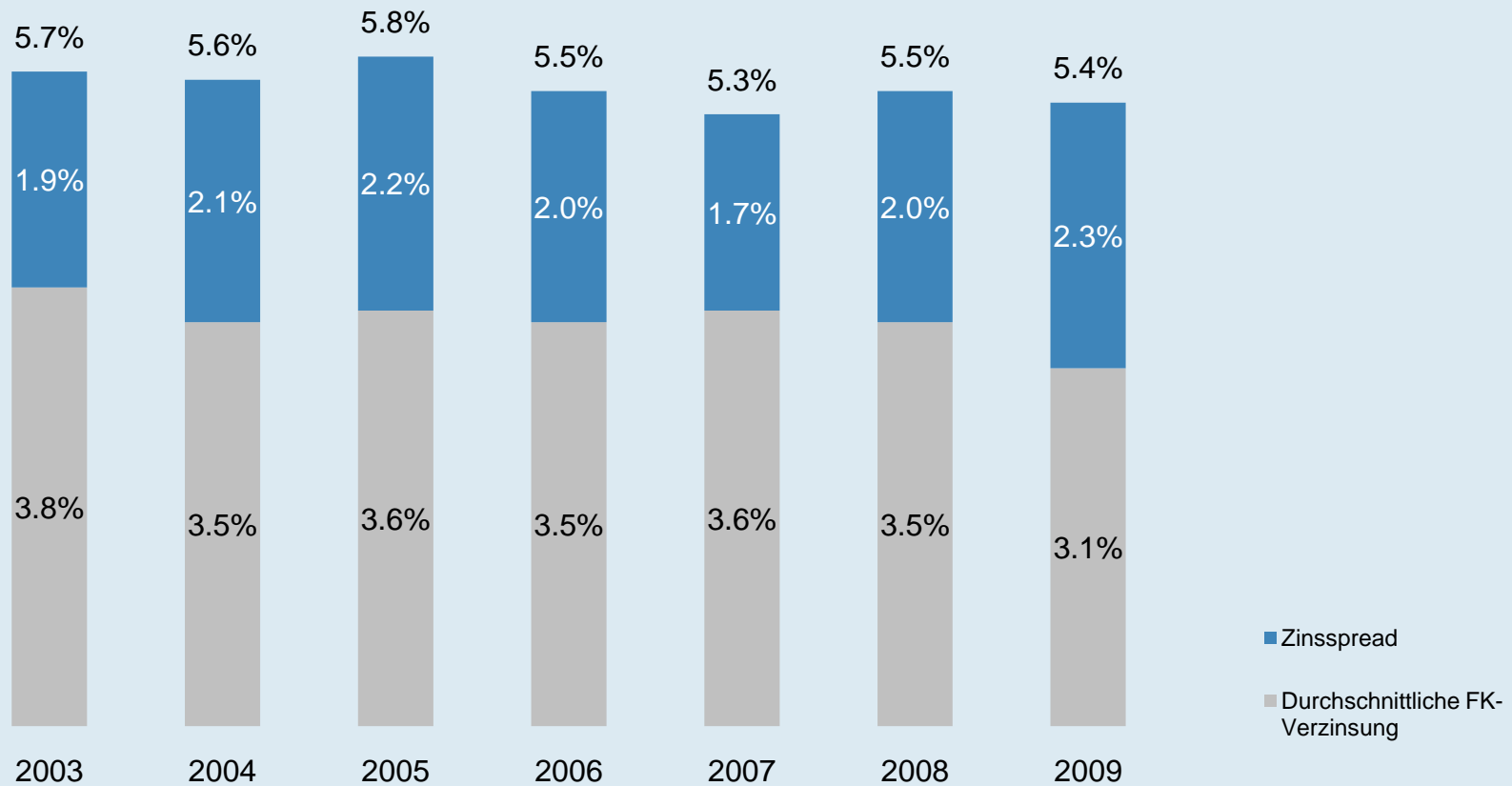
Ø-Zinssatz 3.1%

Total CHF 846 Mio.

## Kennzahlen Liegenschaftenportfolio

	2009	2008
Bruttorendite Anlageobjekte	6.6 %	6.6 %
Nettorendite Anlageobjekte	5.4 %	5.5 %
Total Leerstand Anlageobjekte	6.7 %	6.1 %

## Entwicklung Zinsspread (Anlageobjekte)



## Ausgewählte Themen

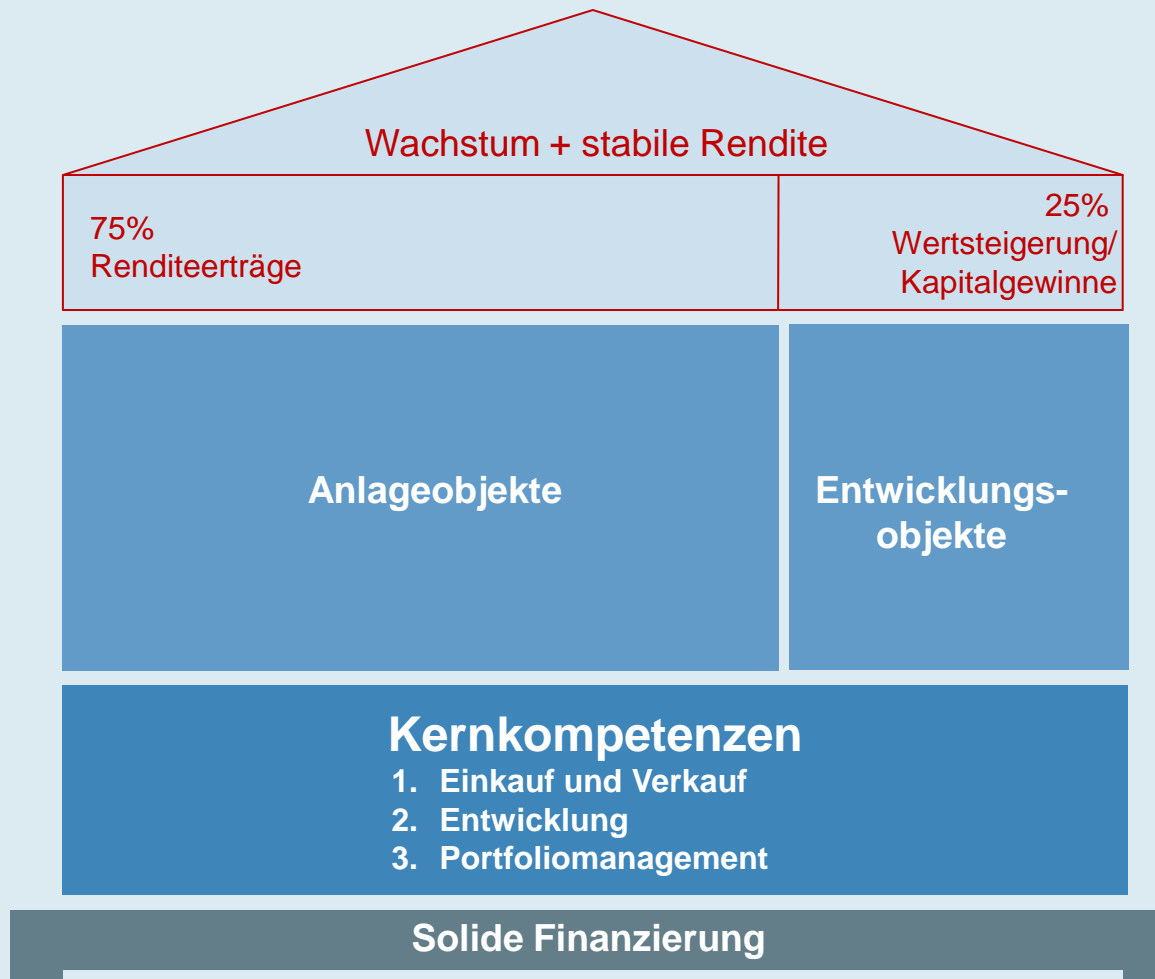
- **Akquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA**
  - Portfoliozugang von CHF 393 Mio.
  - Mietertrag plus CHF 3.8 Mio.
  - Negativer Goodwill CHF 15.6 Mio.
- **Kapitalerhöhung**
  - Aktienkapitalerhöhung von 16%
  - Neue Anzahl ausgegeben Aktien von 5'053'552
- **IFRS**
  - Einmaleffekt aus IAS 40 revised CHF 5.6 Mio. Neubewertungserfolg
  - Neue Umsatzlegung gemäss IFRIC 15 bei Promotion

## Agenda

- Begrüssung / Einleitung Urs Ledermann, VRP
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2009 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO



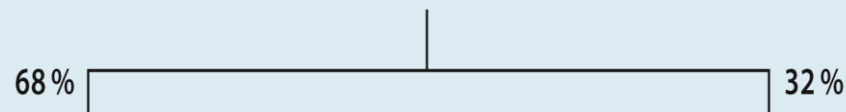
# Das Mobimo Business Modell



## Das weitere Wachstum der Mobimo per 31.12.2009 (vs. 31.12.2008 restated)

### Gesamtportfolio

CHF 1 878 Mio. (CHF 1 488 Mio.)

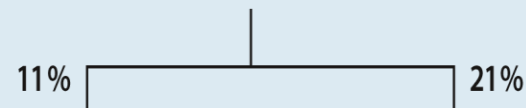
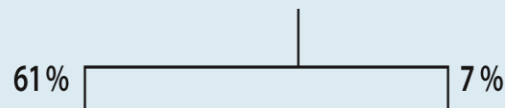


### Anlageobjekte

CHF 1 283 Mio. (CHF 1 049 Mio.)

### Entwicklungsobjekte

CHF 595 Mio. (CHF 439 Mio.)



### Geschäftsliegenschaften

CHF 1 148 Mio. (CHF 892 Mio.)

### Wohnliegenschaften

CHF 135 Mio. (CHF 157 Mio.)

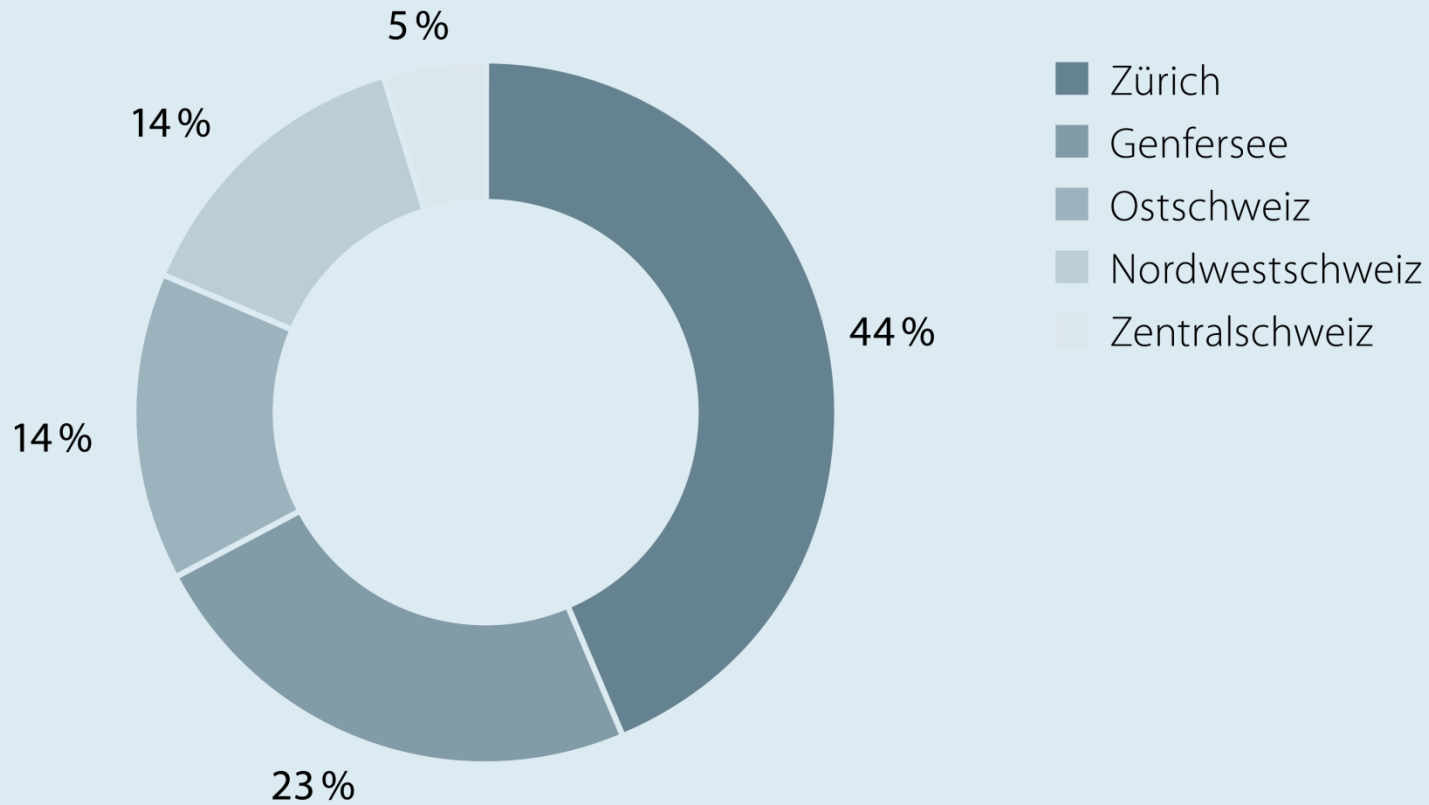
### Geschäftsliegenschaften

CHF 211 Mio. (CHF 104 Mio.)

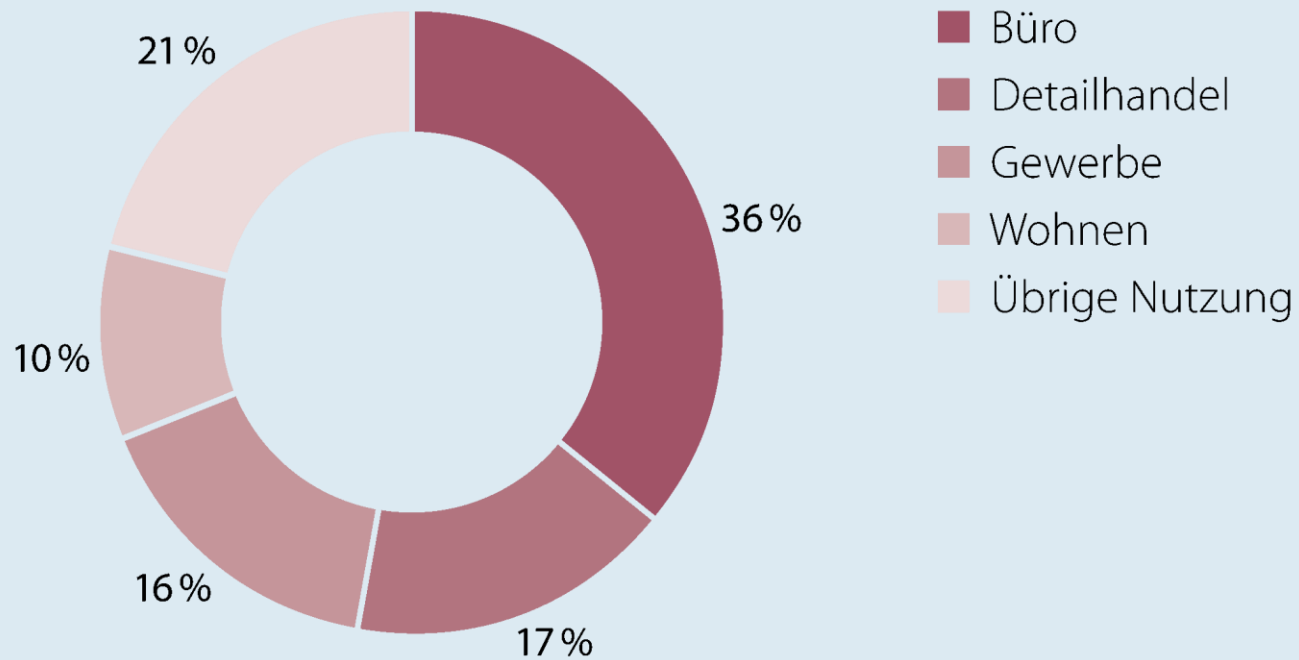
### Wohnliegenschaften

CHF 384 Mio. (CHF 335 Mio.)

## Anlageliegenschaften nach Wirtschaftsräumen



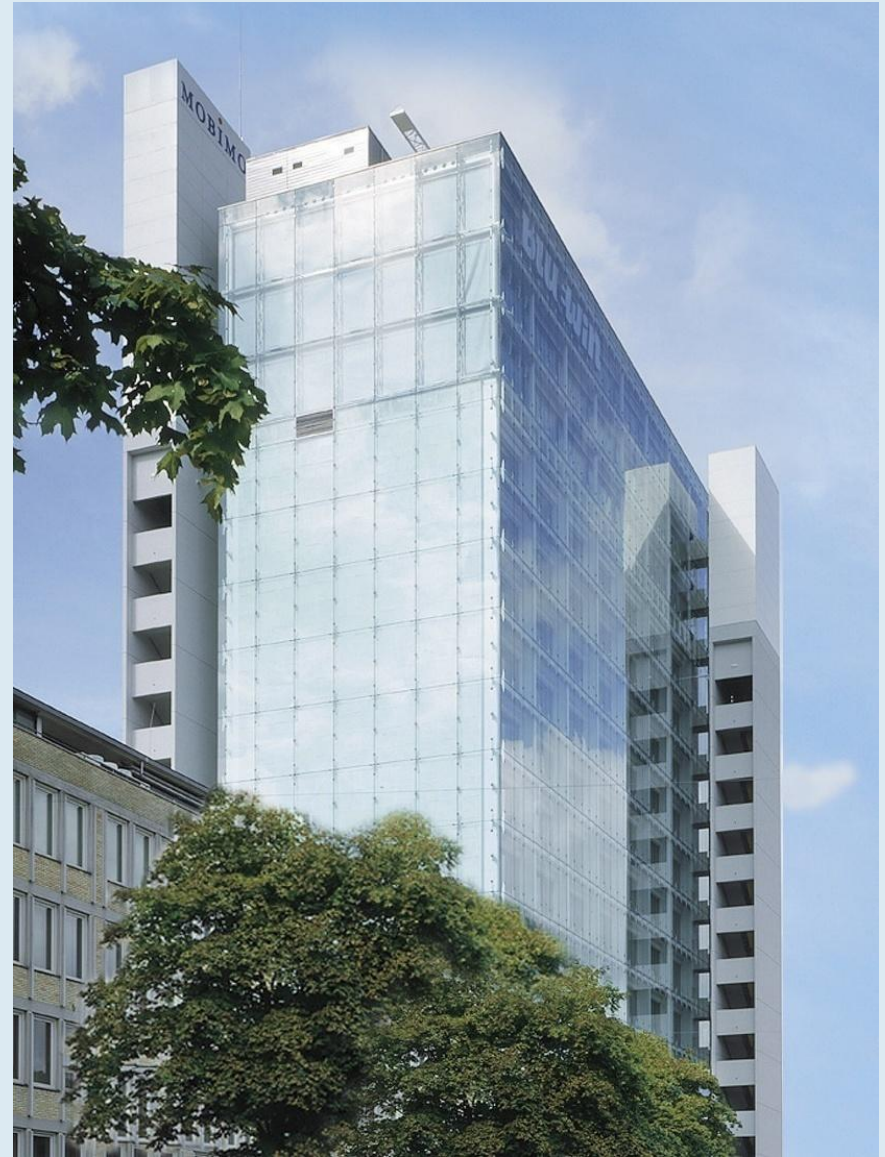
## Soll-Mietertrag nach Nutzungsarten



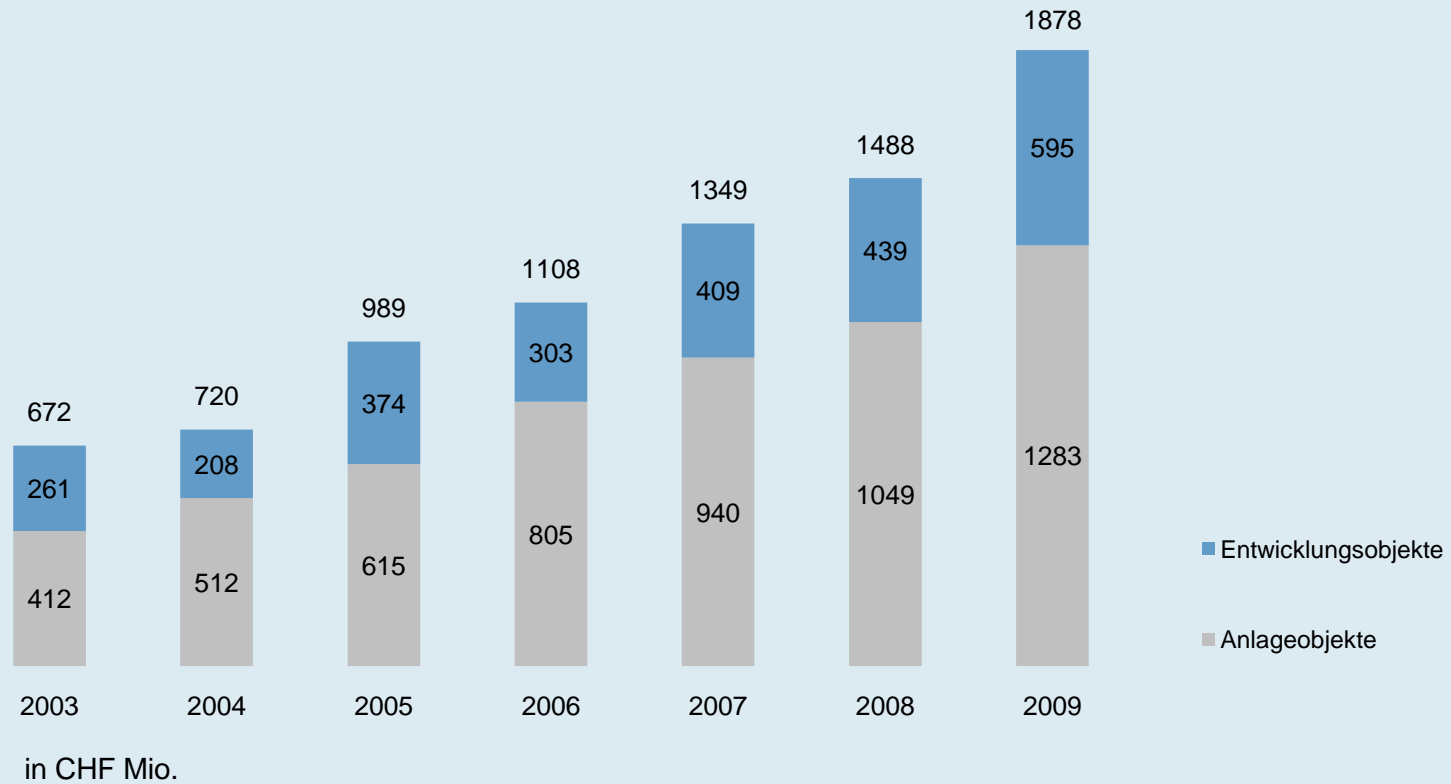
## Beispiel Anlageobjekt

Zürich, Hardturmstrasse 3 (Hochhaus)

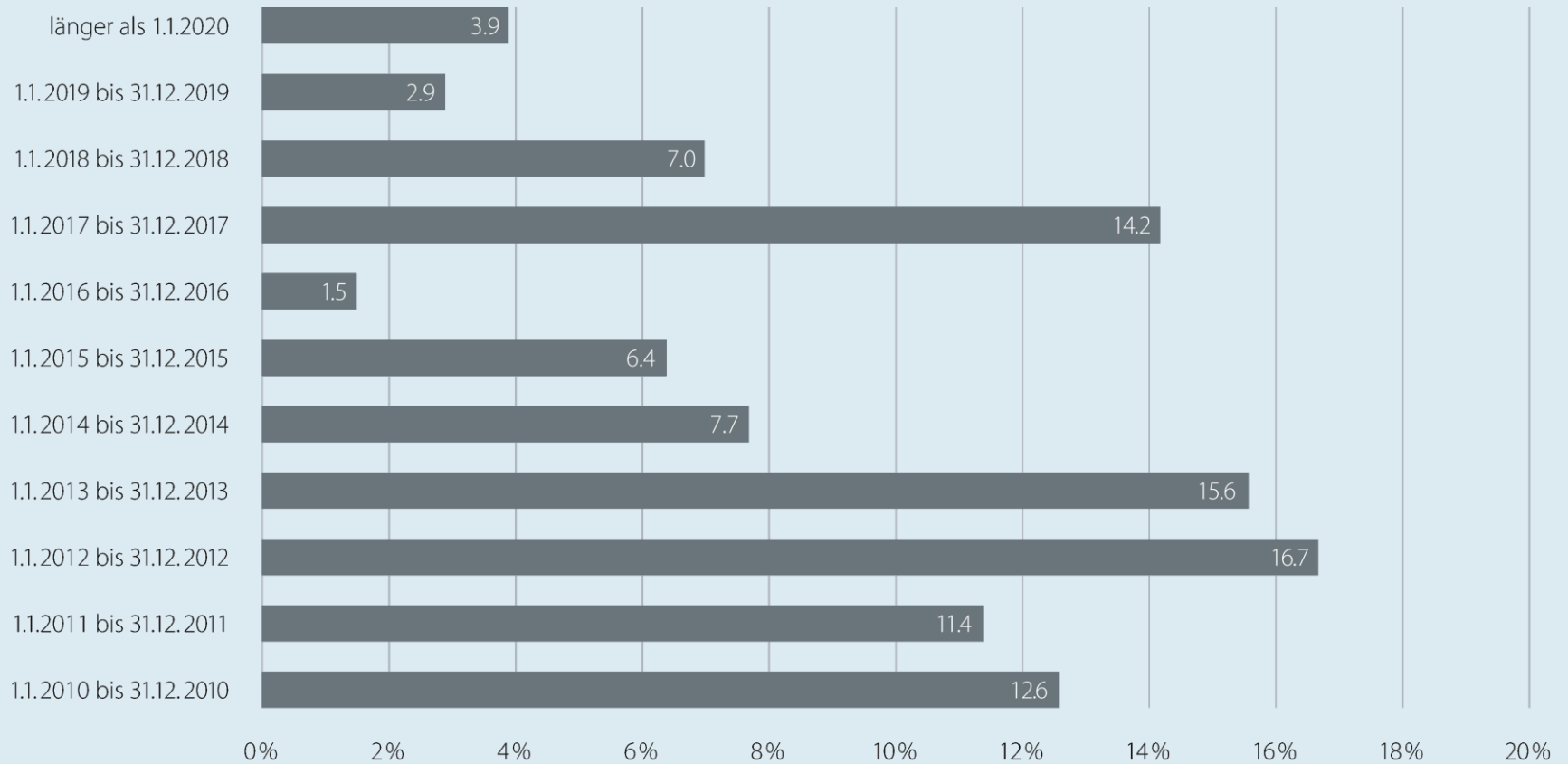
- Geschäftsliegenschaft
- Marktwert CHF 57 Mio.
- Erwerbsdatum November 1999
- MV-Dauer bis 30.06.2013
- Leerstand 0.0%



## Entwicklung Immobilienportfolio



## Fälligkeitsstruktur der Mietverträge



## Entwicklung, fertiggestellte Stockwerkeigentumswohnungen 2009

Standorte	Anzahl WE	Verkaufsstand (BU) per 31.12.09
Herrliberg, Schipfplateau	15	14
Horgen, Stockerstrasse 27-29	39	38
Luzern, Guggistrasse 10/12/12a	9	6
Thalwil, Bergstrasse 10	14	14
Zürich, Katzenbach I	67	66
Zürich, Zweierstrasse 141	23	23



# Herrliberg, Schipfplateau



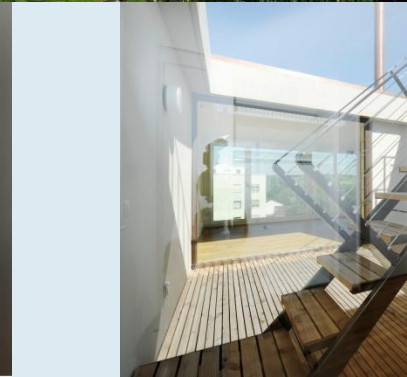


# Thalwil, Smeraldino

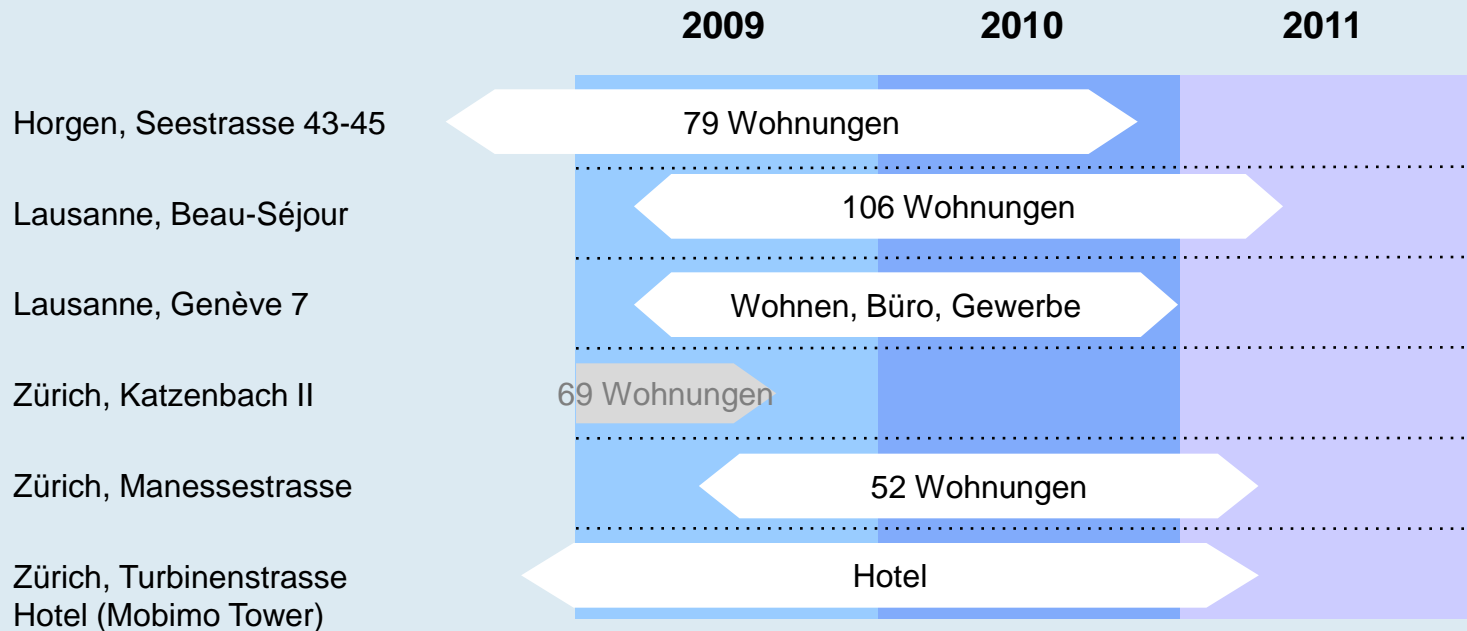




## Zürich Katzenbach, Oh!mega



## Projekt Pipeline – Anlageobjekte im Bau (ca. CHF 310 Mio.)



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



## Entwicklungsobjekt für das eigene Portfolio

Zürich, Manessestrasse

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



## Entwicklungsobjekt für das eigene Portfolio

Horgen, Seestrasse

- 79 Wohnungen Miete
- 1 Kindergarten
- Baustart Nov. 2008
- Bauvollendung Juni 2010



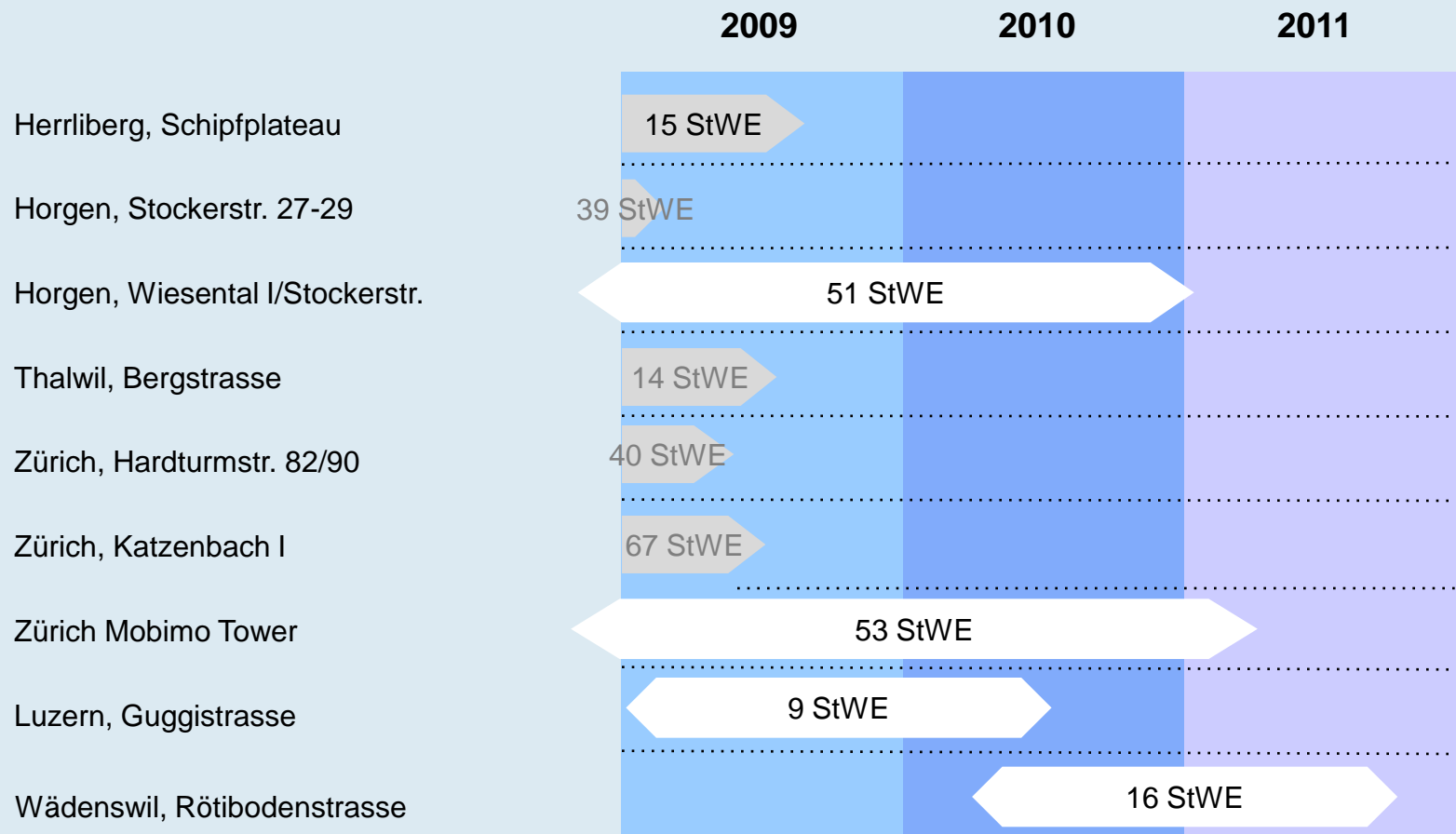


# Entwicklungsobjekt für das eigene Portfolio

Lausanne, Beau-Séjour



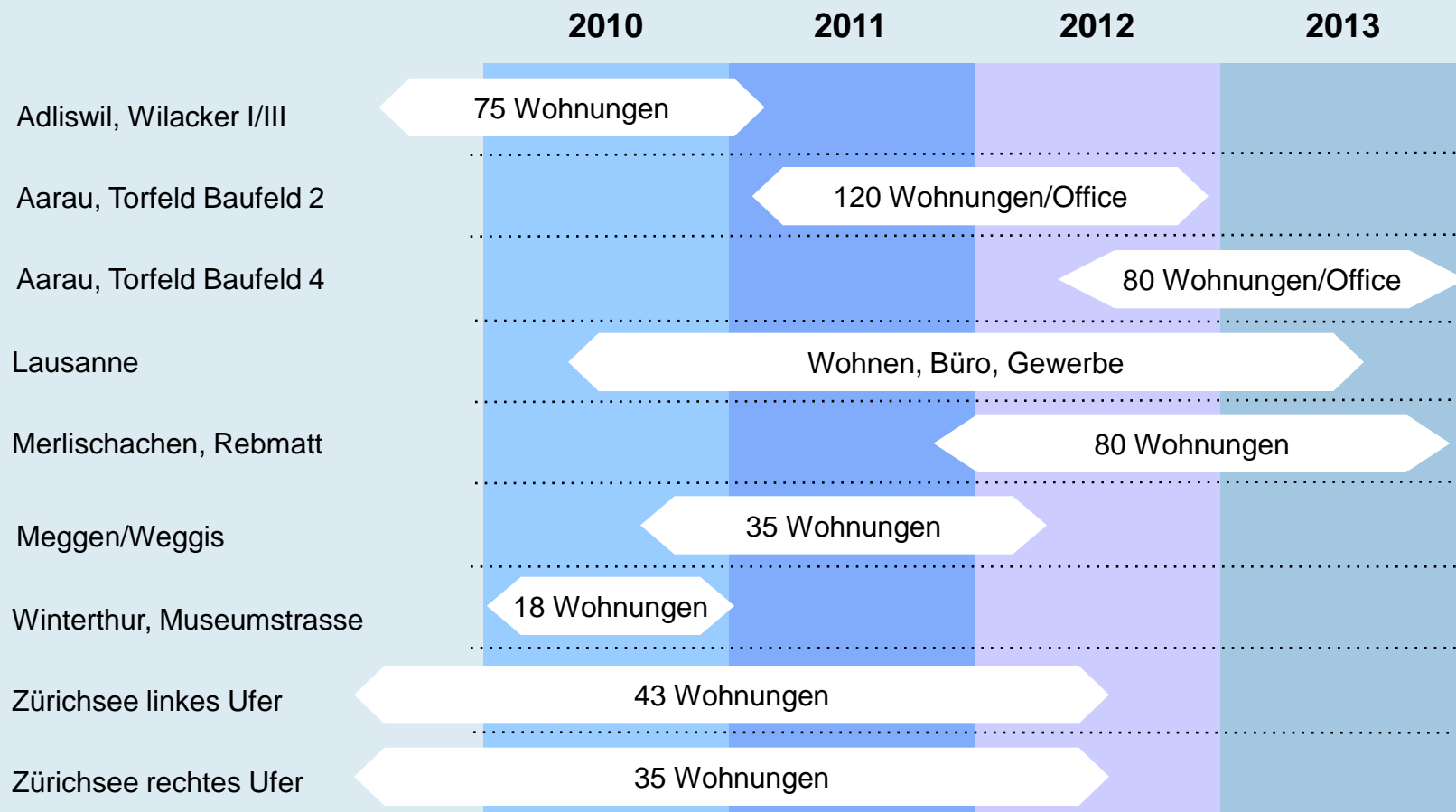
## Projekt Pipeline – StWE Projekte im Bau (ca. CHF 240 Mio.)



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



## Projekt Pipeline – Projekte in Planung (ca. CHF 500 Mio.\*)



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende

\* Investitionen noch nicht ausgelöst

## Ausblick

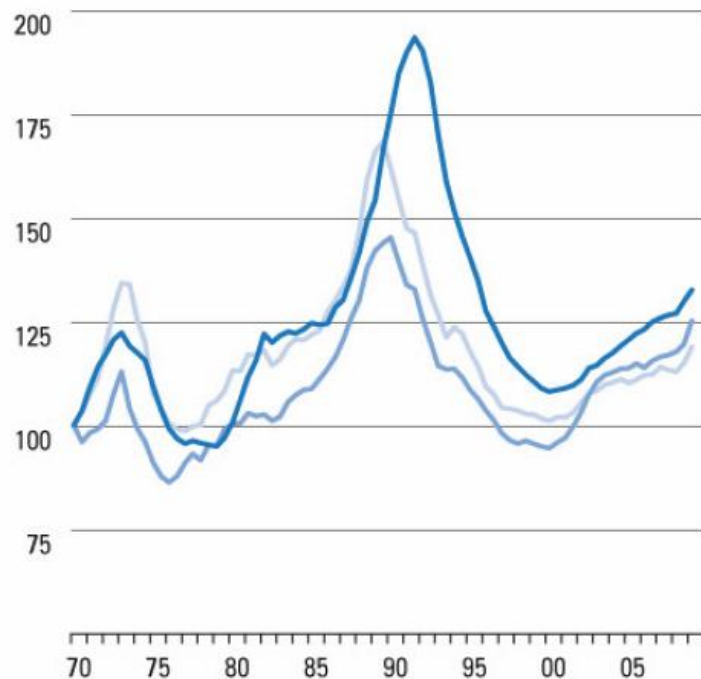
Marktbeurteilung und  
operative  
Schwerpunkte  
2010

## Trotz anspruchsvollem Umfeld: Keine Krise in Sicht

- Keine spekulativen Preisexzesse in der Schweiz
- Finanzierungskosten auf historisch tiefem Niveau
- Aktuelle „yield spreads“ interessant
- Frühindikatoren stimmen wieder positiver
- Ungebremste institutionelle Nachfrage wirkt stabilisierend

# Keine spekulativen Preisexzesse in der Schweiz

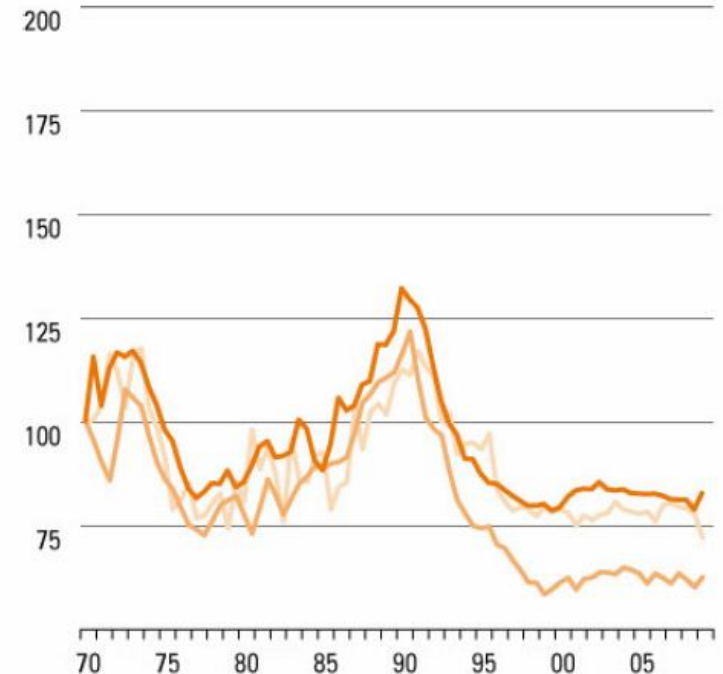
## Wohnbereich



— Mietwohnungen  
— Eigentumswohnungen  
— Einfamilienhäuser

Quellen: BFS; Wüest & Partner

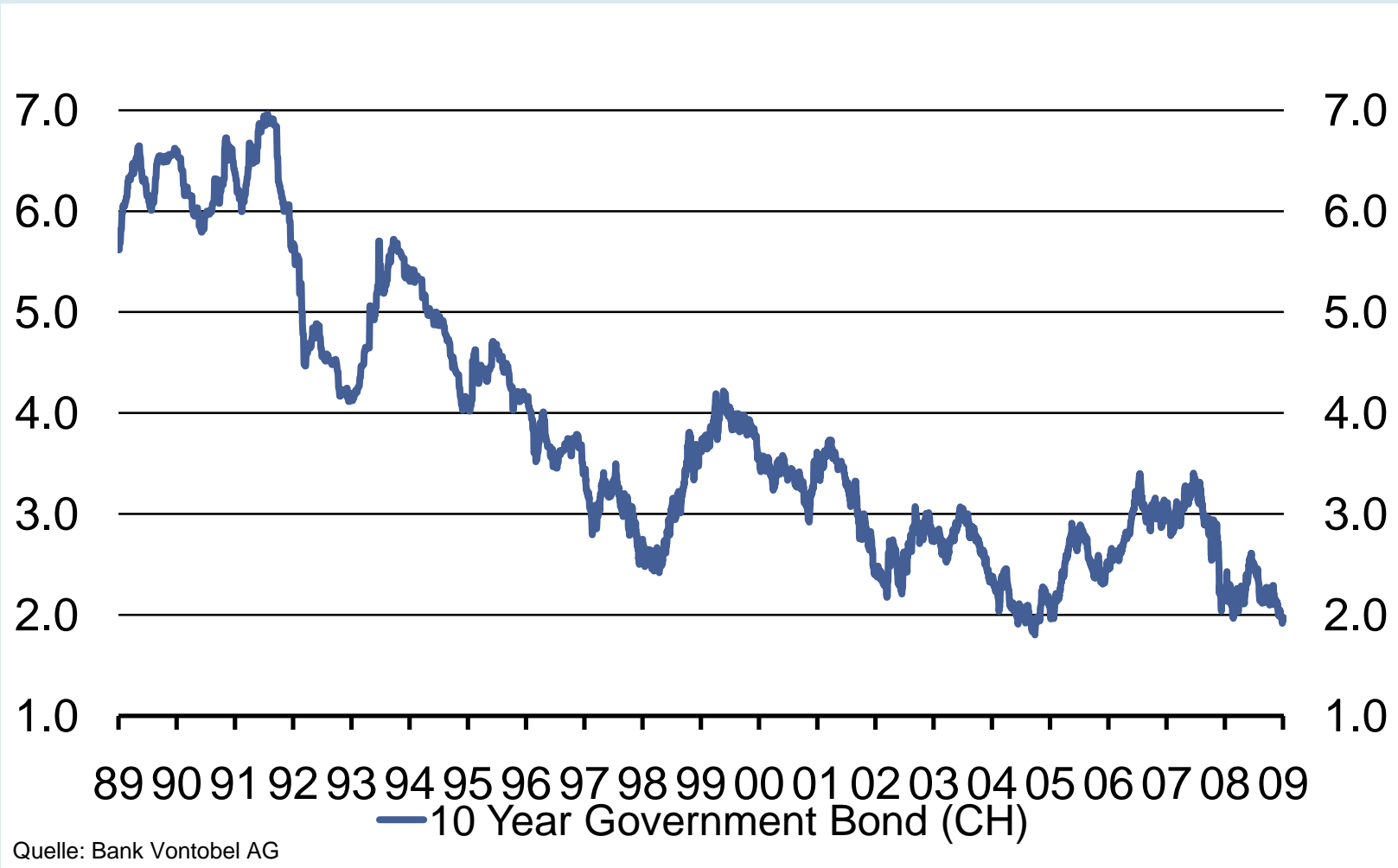
## Geschäftsbereich



— Büroflächen  
— Verkaufsflächen  
— Gewerbeflächen

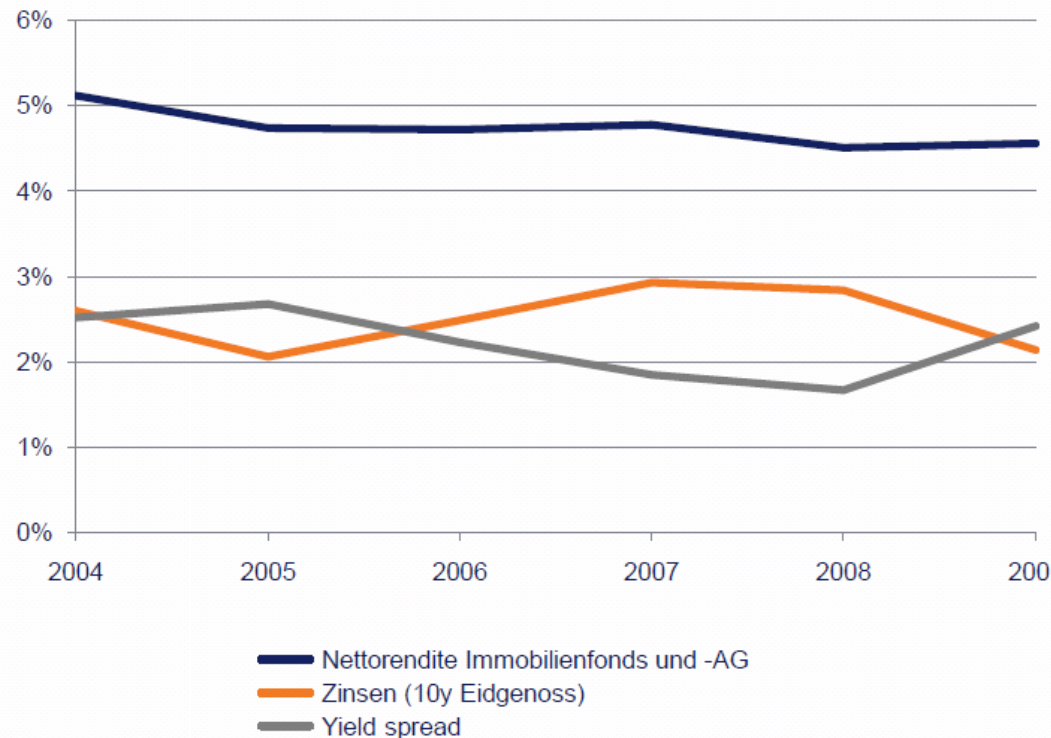
Quellen: BFS; Wüest & Partner

## Finanzierungskosten auf historisch tiefem Niveau



## Aktuelle „yield spreads“ sind interessant

Nettorenditen sind deutlich über dem Zinsniveau von 10-Jahres Staatsanleihen



## Operative Schwerpunkte 2010

- Flächenvermarktung
- Weiterentwicklung Projektpipeline
- Integration LO
- Verkauf von Stockwerkeigentum
- Qualitätsverbesserung Portfolio

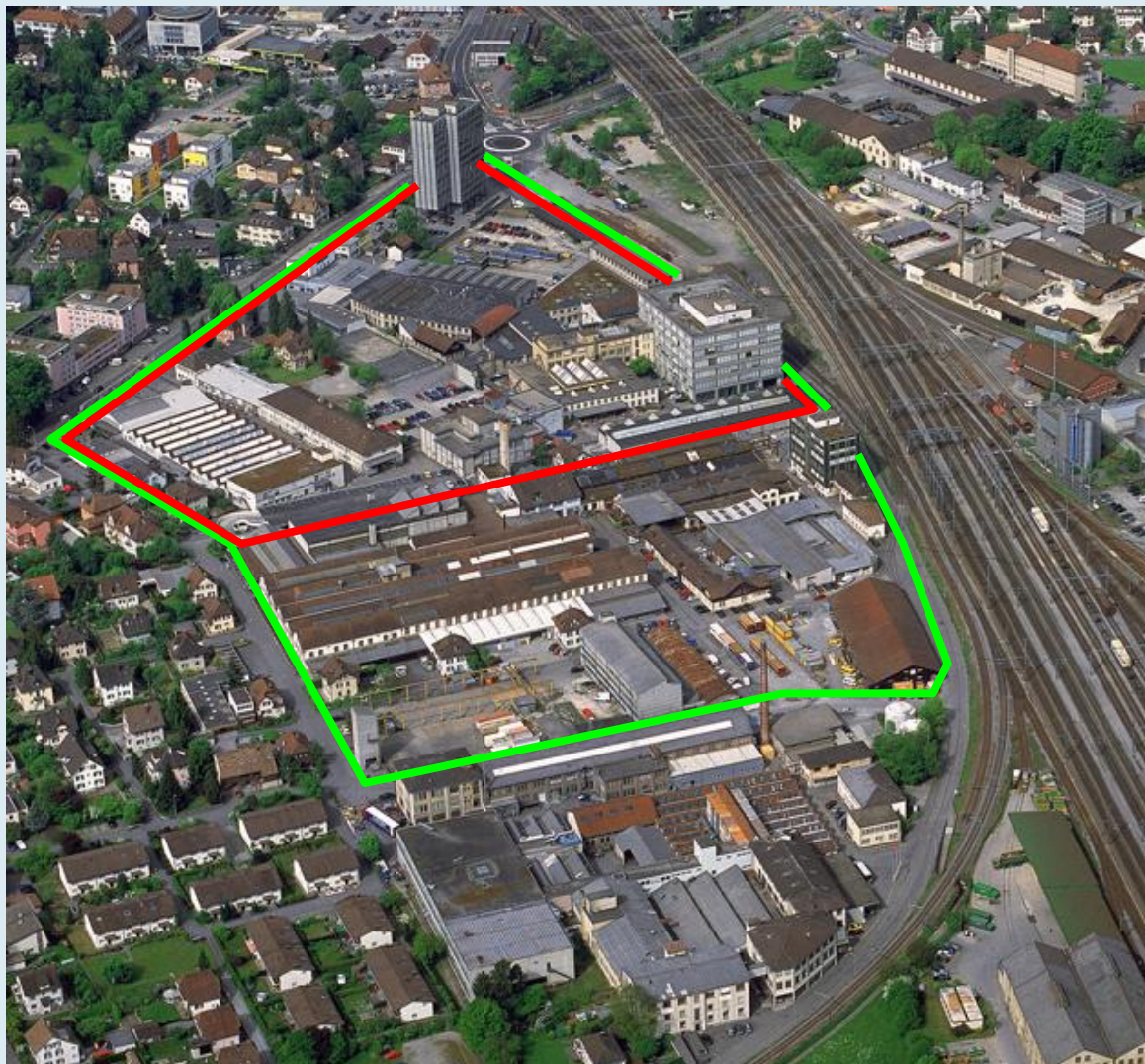
## Mobimo Tower

- Mietvertrag für das Marriott-Hotel in 2009 abgeschlossen
- Investitionsvolumen CHF 250 Mio.
- 53 Wohnungen werden im Frühjahr 2011 fertiggestellt, davon rund ein Viertel unter Vertrag
- Beurkundungen ab Mitte März 2010





## Torfeld Aarau - Arealübersicht

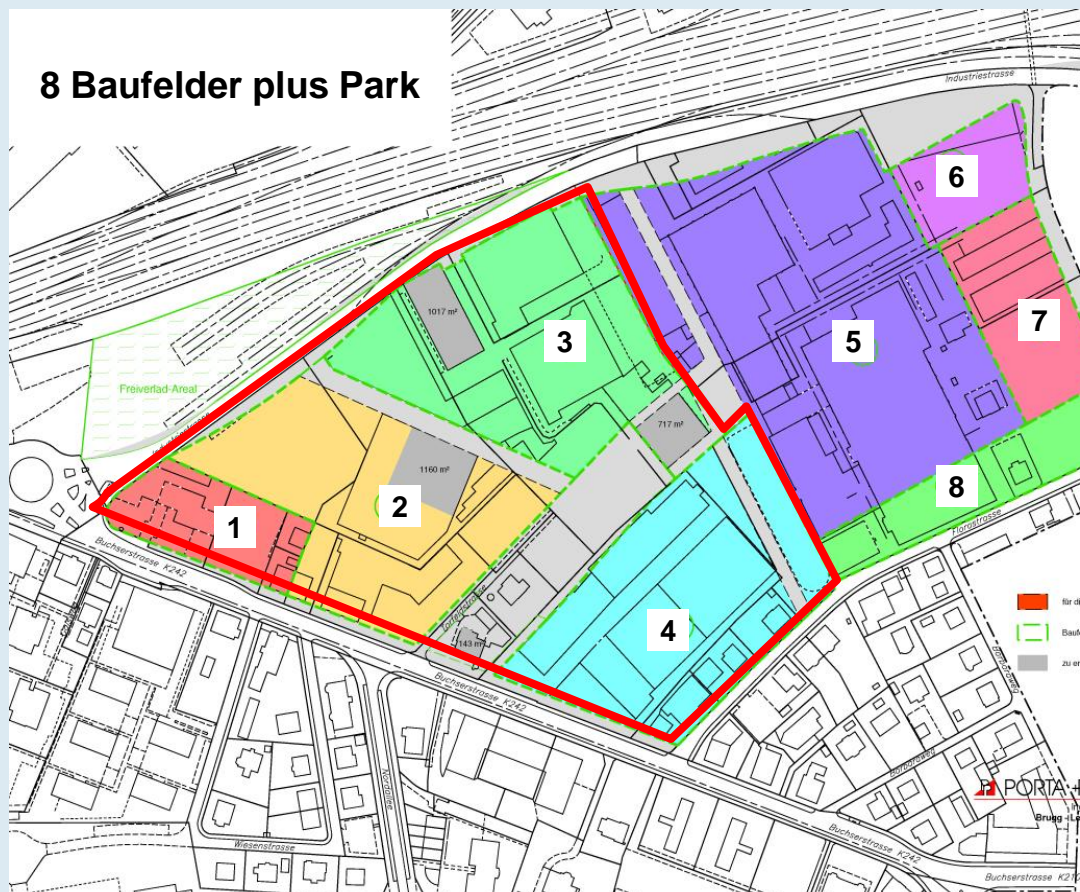


— Gesamtareal  
100'000 m<sup>2</sup>

— Mobimo  
55'000 m<sup>2</sup>

# Torfeld Aarau - Gestaltungsplan

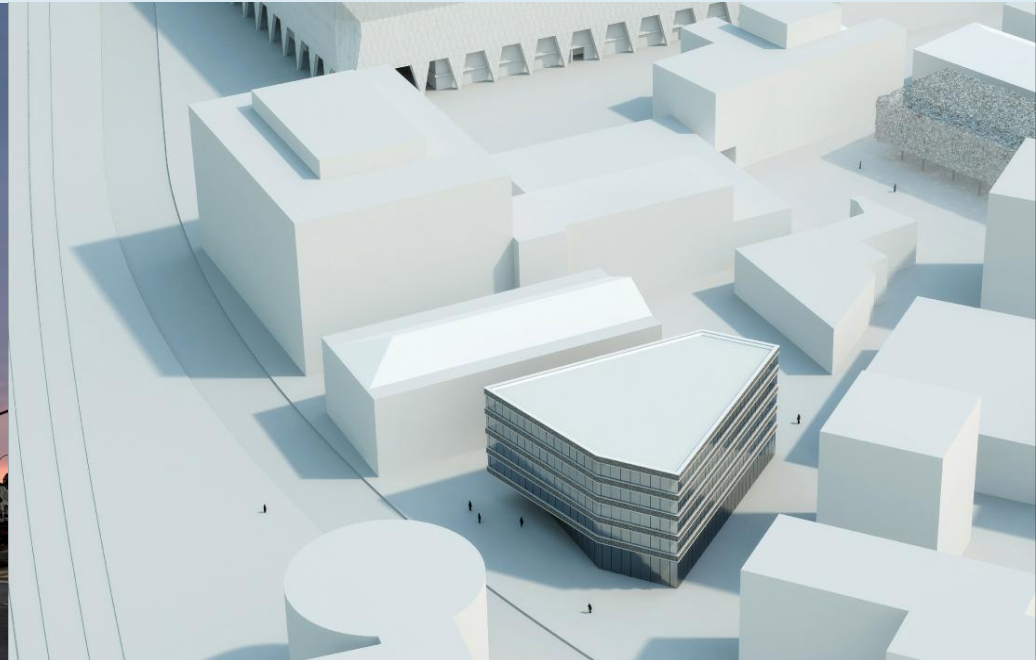
## Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten



BF	BGF (m <sup>2</sup> )	Nutzung/Wohnanteil (WA)
1	13'000	Nutzung offen WA offen
2	21'300	Nutzung offen WA mind. 70%
3	31'700	Nutzung offen WA offen
4	14'400	Nutzung offen WA mind. 80%
5	Fussballstadion (10'000 Besucher) mit Mantelnutzung (11'000 m <sup>2</sup> Verkauf, Freizeit, Gastro)	
6	10'000	Nutzung offen Kein Wohnen
7	6'800	Nutzung offen WA 0%
8	7'700	WA 100%
	5'200	Öffentlicher Park

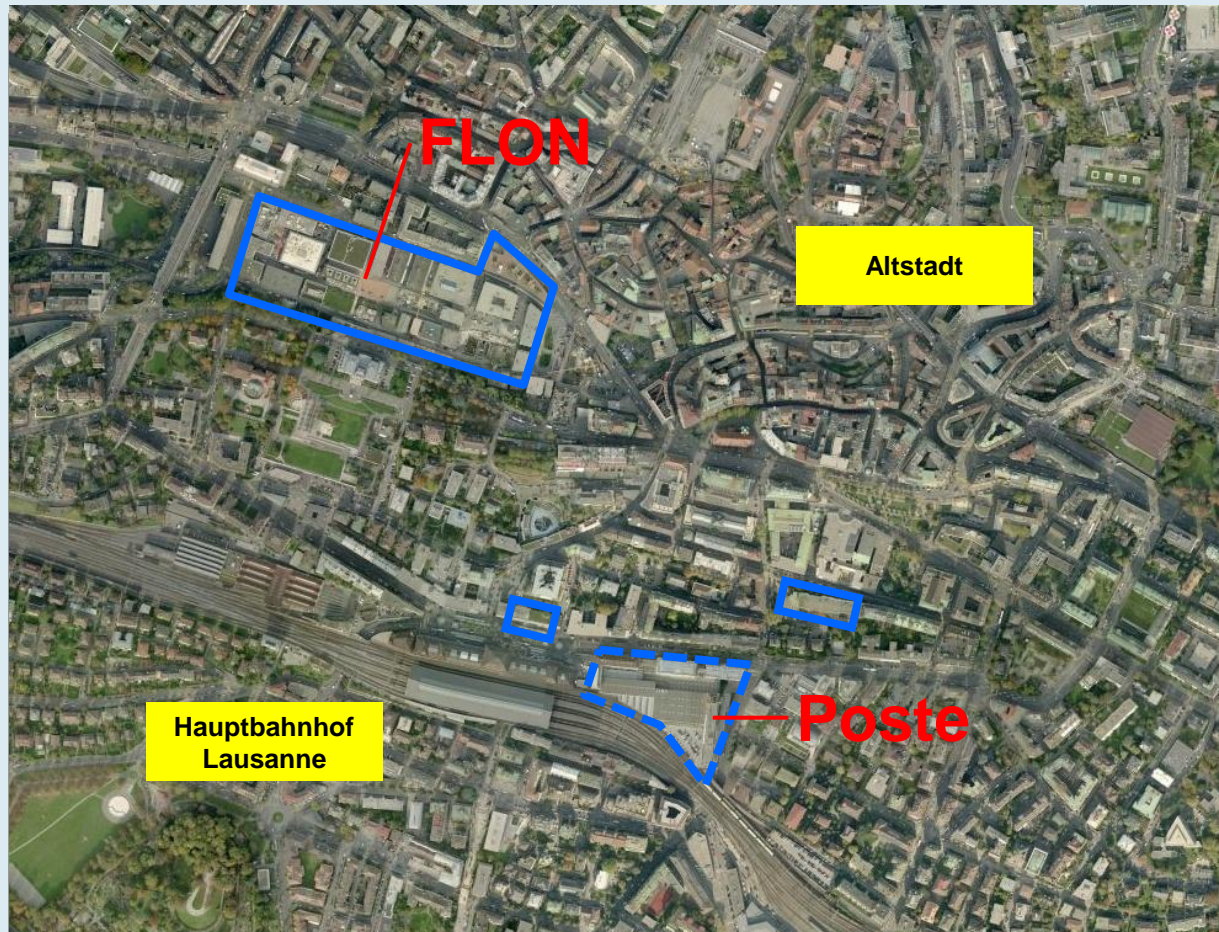


## Torfeld Aarau - 1. Projektstudien



Ansicht vom Kreisel  
(aus Unterführung zum Bahnhof)

## Aktuelle Arealentwicklungen in Lausanne FLON / La Poste



Entwicklungen  
Mobimo

**FLON**

Arealgrösse  
55'000 m<sup>2</sup>

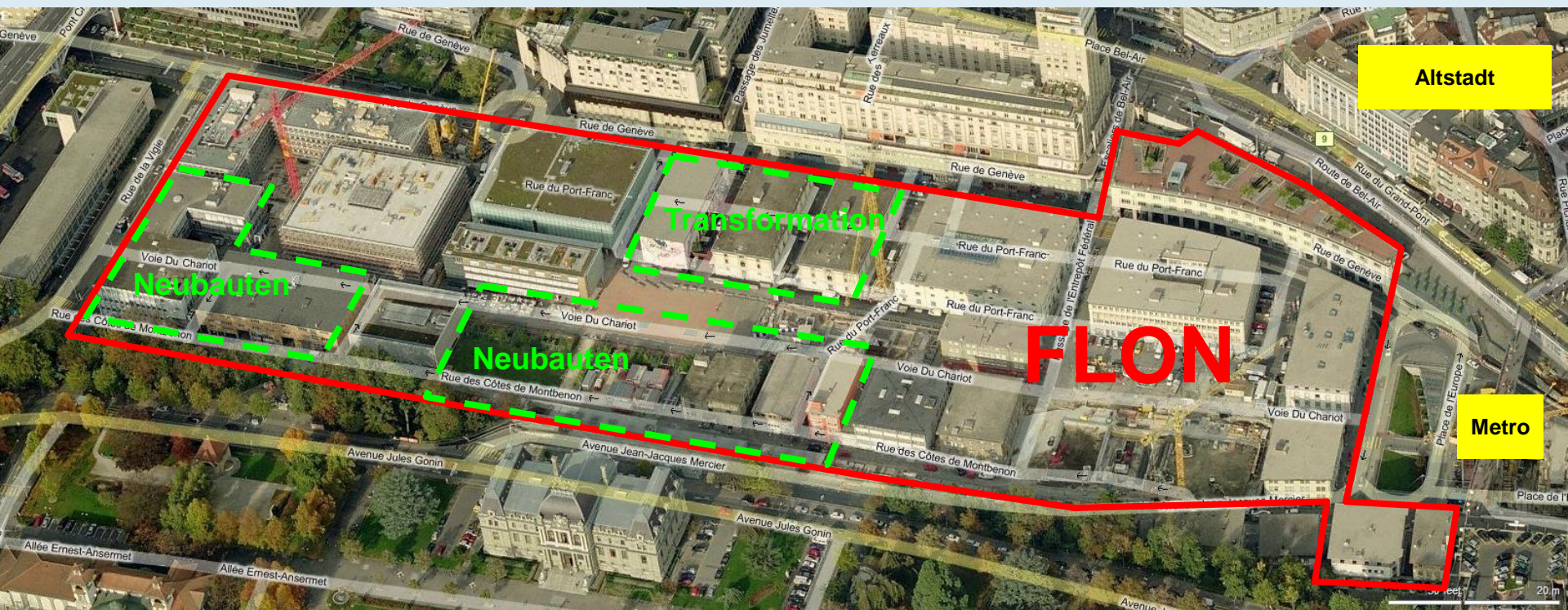
**Poste**

Arealgrösse  
12'000 m<sup>2</sup>



# Arealentwicklung FLON – Ausbauphase 2

Mietflächen: 90'000 m<sup>2</sup> (Gewerbe- und Ladenflächen, Bürogebäude, Wohnungen und Begegnungszonen), Parkhaus: 925 Stehplätze



--- Parzellengrenzen FLON

--- Entwicklungspotential



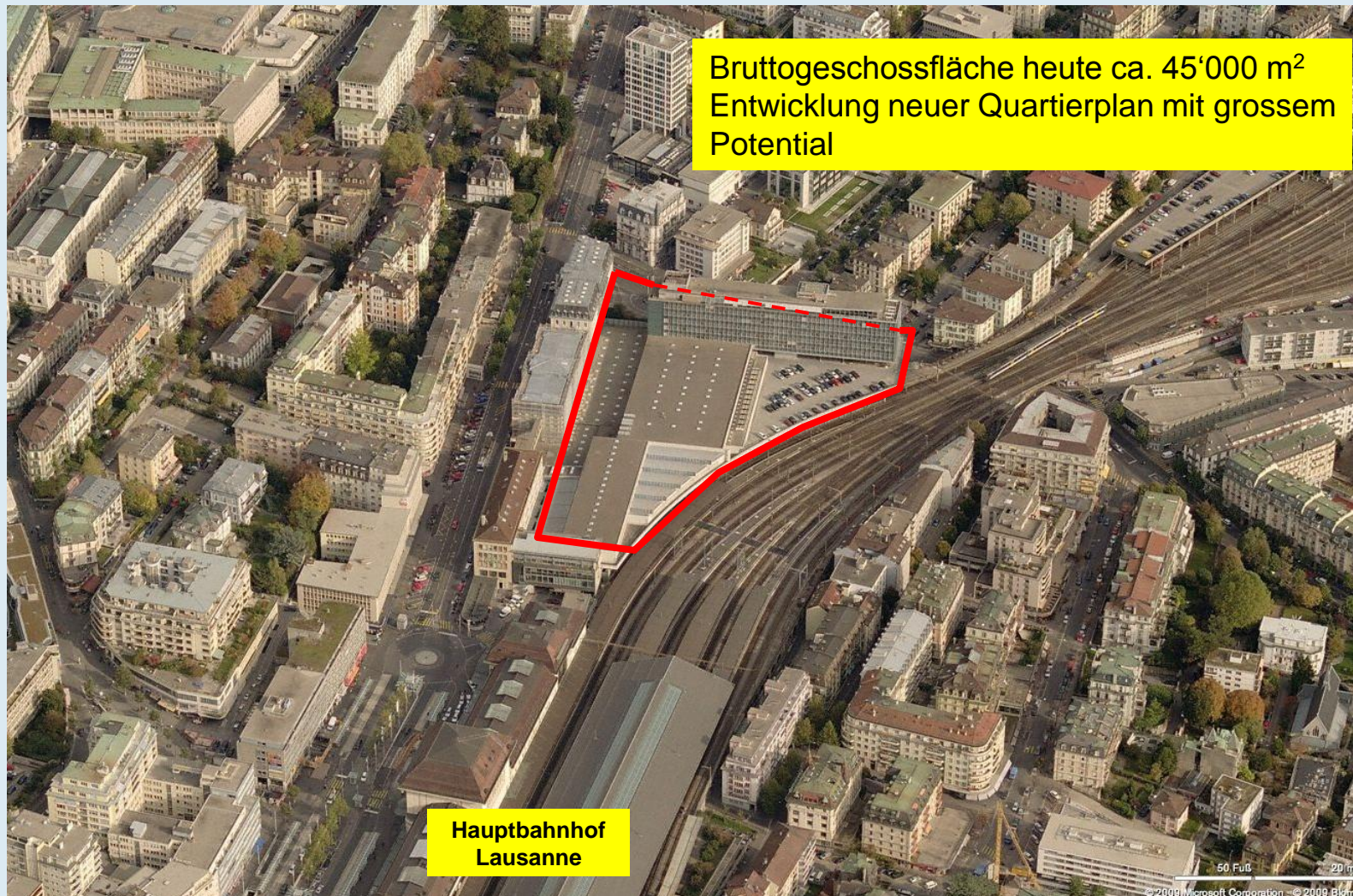
## Arealentwicklung FLON- nach Abschluss Ausbauphase 2 .....Boutiquen, Shops, Einkaufen, Restaurants, Bars, Galerien, Kinokomplex.....



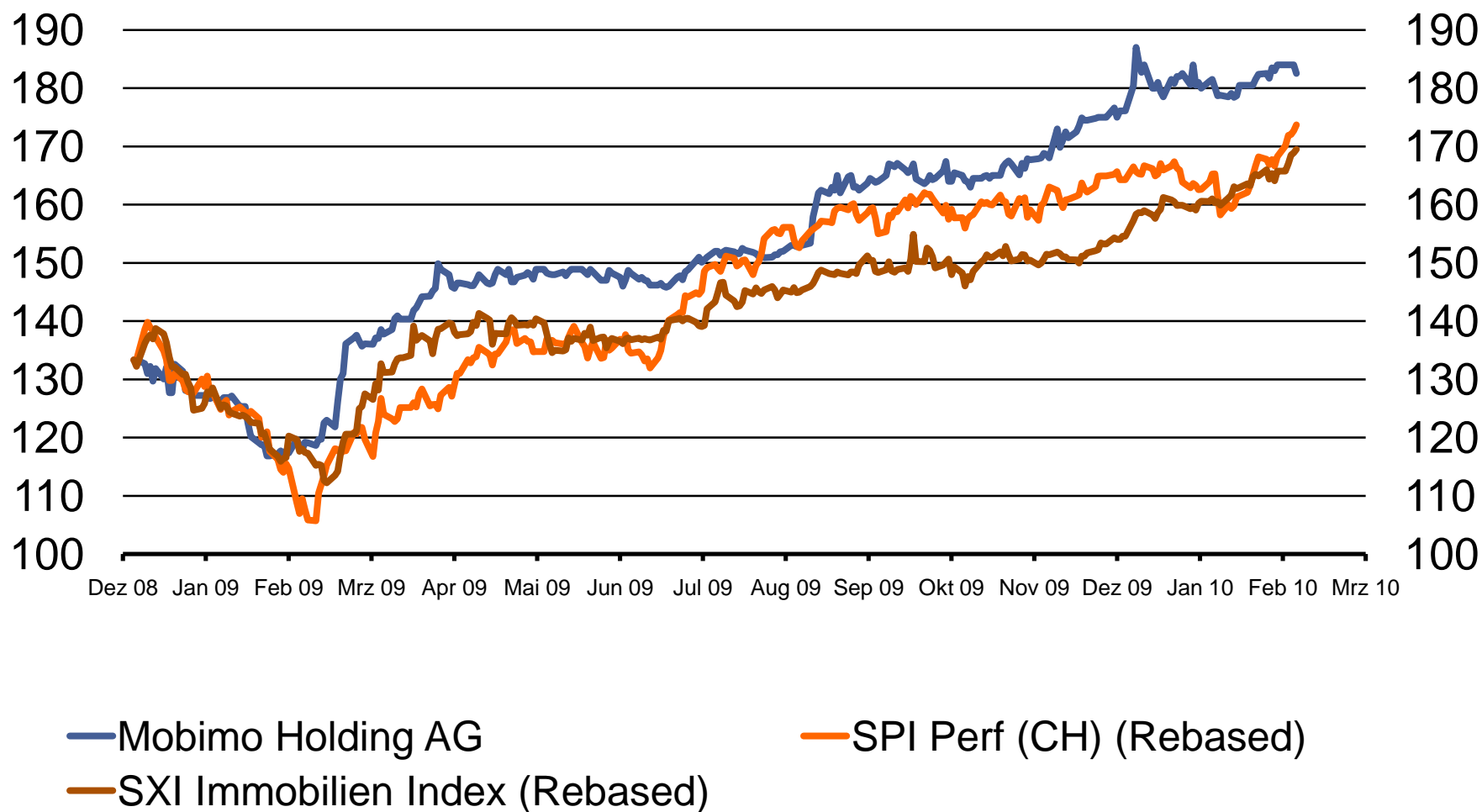
.....und vor Ausbauphase 3



## Arealentwicklung Poste (04Real AG) – Übersicht Areal



## Aktienkurs





## Kontaktdaten:

Christoph Caviezel, CEO

Tel: 044 397 11 56

[christoph.caviezel@mobimo.ch](mailto:christoph.caviezel@mobimo.ch)

Manuel Itten, CFO

Tel: 044 397 11 44

[manuel.itten@mobimo.ch](mailto:manuel.itten@mobimo.ch)

Edwin van der Geest

Medien und IR

[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)



## Disclaimer

The financial data as well as the other information presented herein constitute selected information.

The information in this presentation does not constitute an offer or invitation and may not be construed as a recommendation by us to purchase, hold or sell shares of Mobimo Holding AG. This information or any copy thereof may not be sent or taken to or distributed in any jurisdiction in which such transmission or distribution is unlawful. This document may contain certain 'forward-looking' statements. By their nature, forward-looking statements involve risk and uncertainty because they relate to future events and circumstances. Actual outcomes and results may differ materially from any outcomes or results expressed or implied by such forward-looking statements.