



Analystenkonferenz  
Geschäftsergebnis 2010

08. März 2011

# Agenda

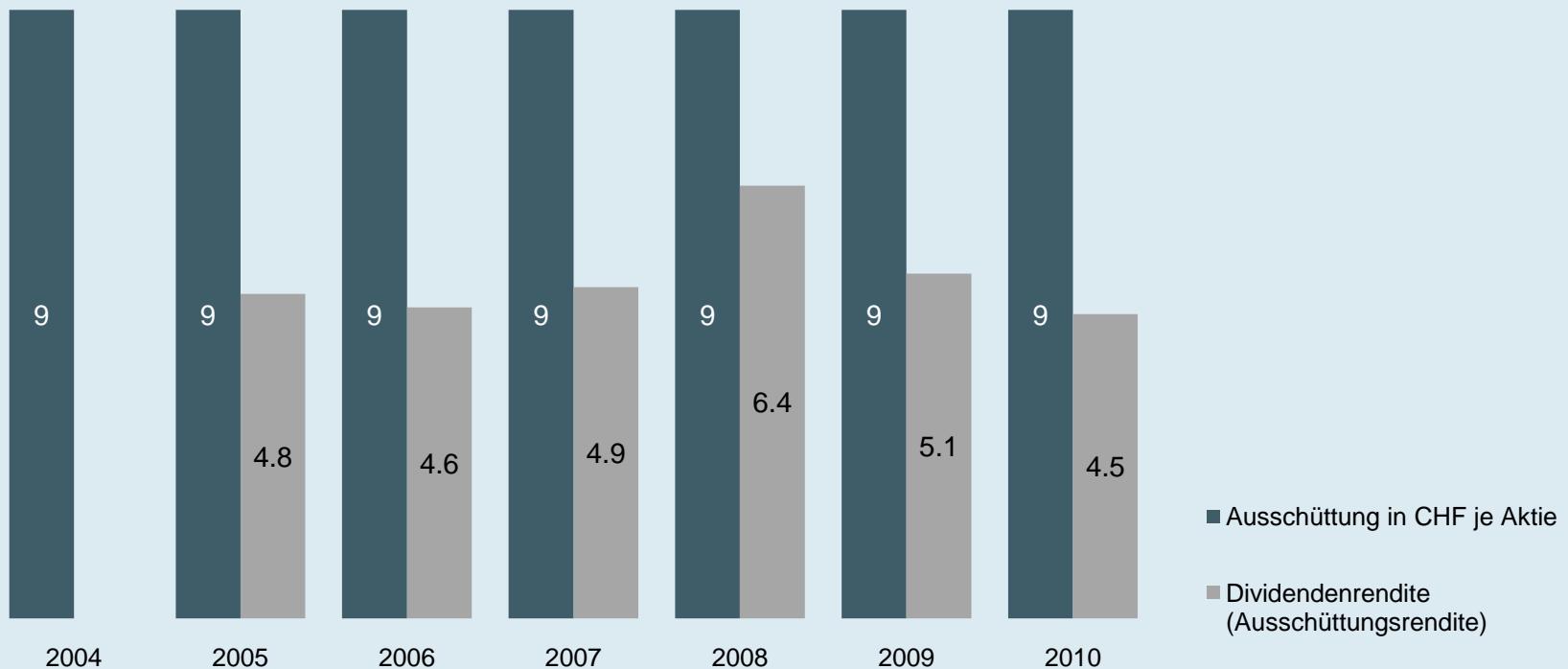
- Begrüssung / Einleitung Urs Ledermann, VRP
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2010 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

# Erfolgreicher Jahresabschluss 2010

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
Reingewinn in CHF	66.0 Mio.	62.6 Mio.	+5%
Gewinn pro Aktie in CHF	13.01	14.09	-8%
Wert des Gesamtportfolios in CHF	2'012 Mio.	1'878 Mio.	+7%
Ausschüttung <sup>1)</sup>	9	9	-

<sup>1)</sup> Verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2010 von CHF 9.00 pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 06. April 2011.

## Konstant hohe Ausschüttung 2004 – 2010



Heutiger Nennwert der Aktie CHF 29.00

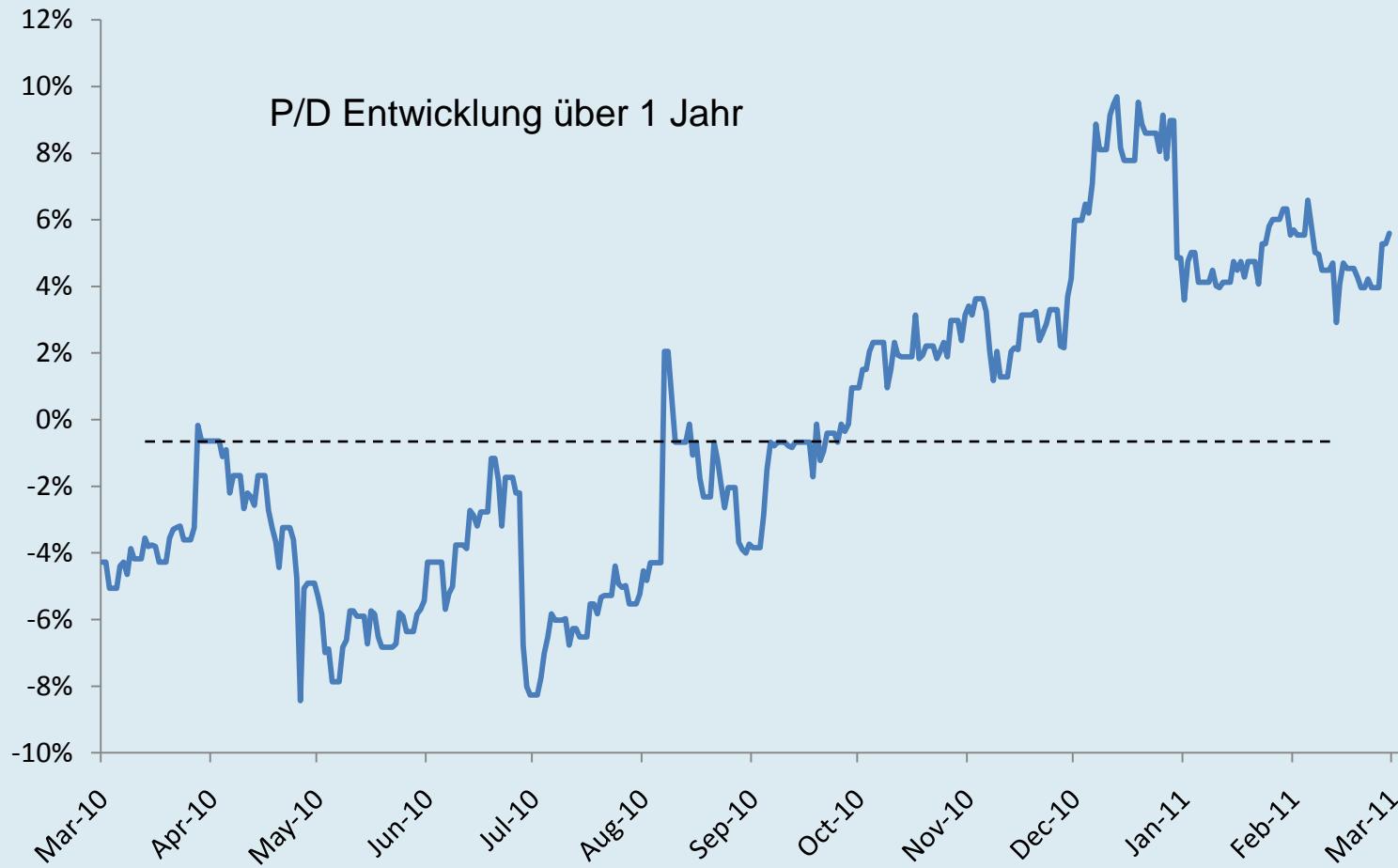
## Marktumfeld und Mobimo's Positionierung

- Marktvorteil dank Entwicklung
- Mietobjekte und Stockwerkeigentum in einem attraktivem Preis/Leistungs-Bereich
- Gute Lagen sind das A und O
- Aktives Portfoliomanagement und stetige Portfolioqualitätsverbesserung

## Mobimo 2010 aus Sicht der Verwaltungsrats

- Geografische Diversifikation (LO-Integration) erfolgreich umgesetzt
- Mobimo ist kerngesund und erhält gutes Rating der Finanzpartner
- Plattform für signifikantes zukünftiges Wachstum gefestigt
- Corporate Governance:
  - Anpassungen des Vergütungssystems umgesetzt
  - Abstimmung über den Vergütungsbericht an der Generalversammlung vom 6. April 2011

## Prämie / Discount Entwicklung



## Aktienkursentwicklung 2010<sup>1)</sup>



SRE Index: +20.9%

Mobimo: +18.9%

(Total Performance inkl.  
CHF 9.- Ausschüttung p.a.)

SPI: +2.9%

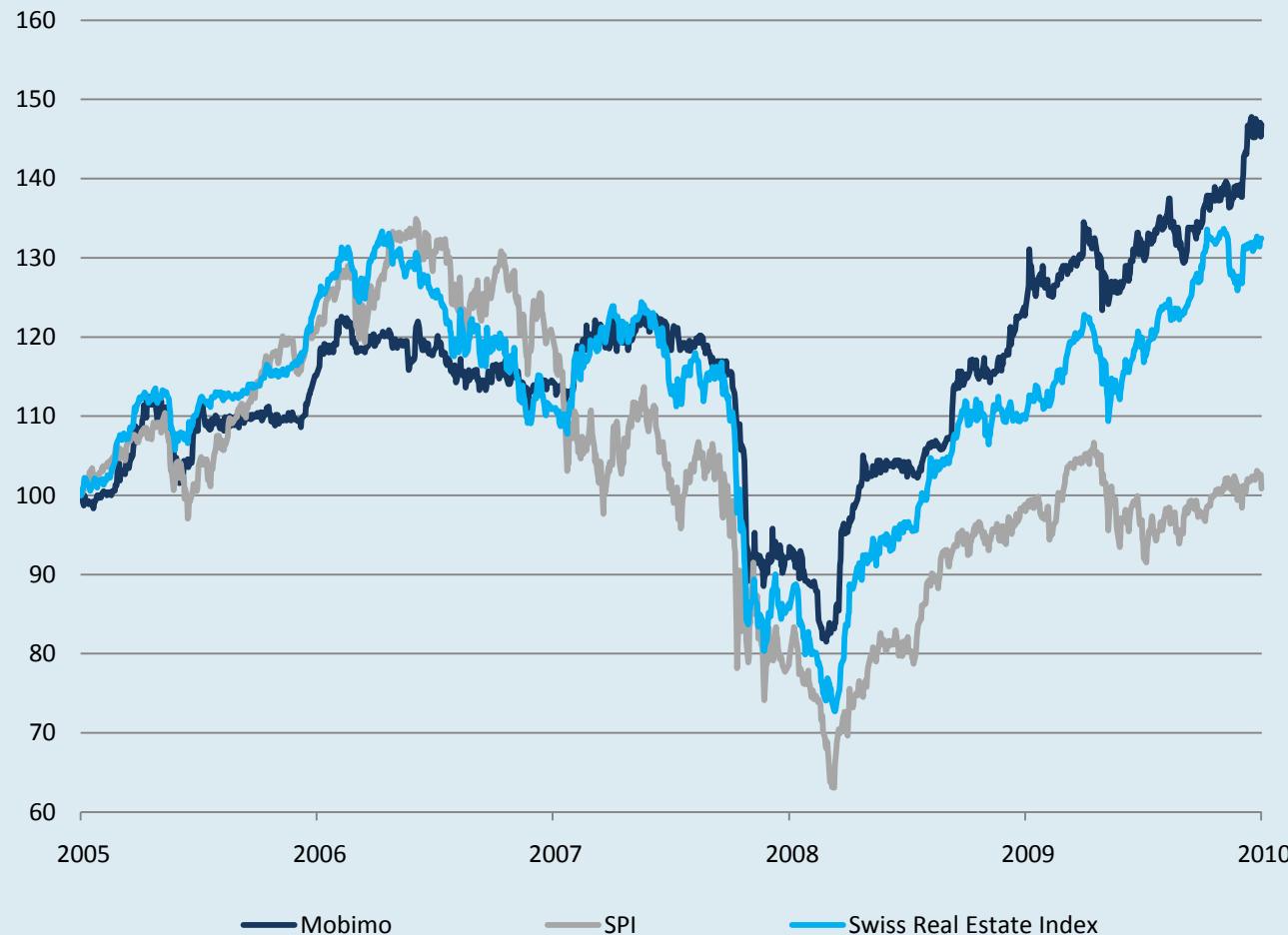
<sup>1)</sup> Dividendenbereinigt

## Aktienkursentwicklung über 3 Jahre<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Dividendenbereinigt

## Aktienkursentwicklung über 5 Jahre<sup>1)</sup>



Mobimo: +46.8%  
(Total Performance inkl.  
9.- Ausschüttung p.a.)

SRE Index: +32.5%

SPI: +0.8%

<sup>1)</sup> Dividendenbereinigt

# Agenda

- Begrüssung / Einleitung Urs Ledermann, VRP
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2010 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

# Finanzkennzahlen I

in CHF Mio.	2010	2009	Restated 2008
Erfolg Promotion	8.4	25.2	22.4
Erfolg Vermietung	79.2	63.1	57.9
Erfolg Neubewertung	29.1 <sup>1)</sup>	9.3	9.0
Verkaufserfolg Anlagen	5.4	1.7	2.0
Personalaufwand	-17.7	-14.0	-11.7
Steueraufwand	-11.9	-16.0	-12.5

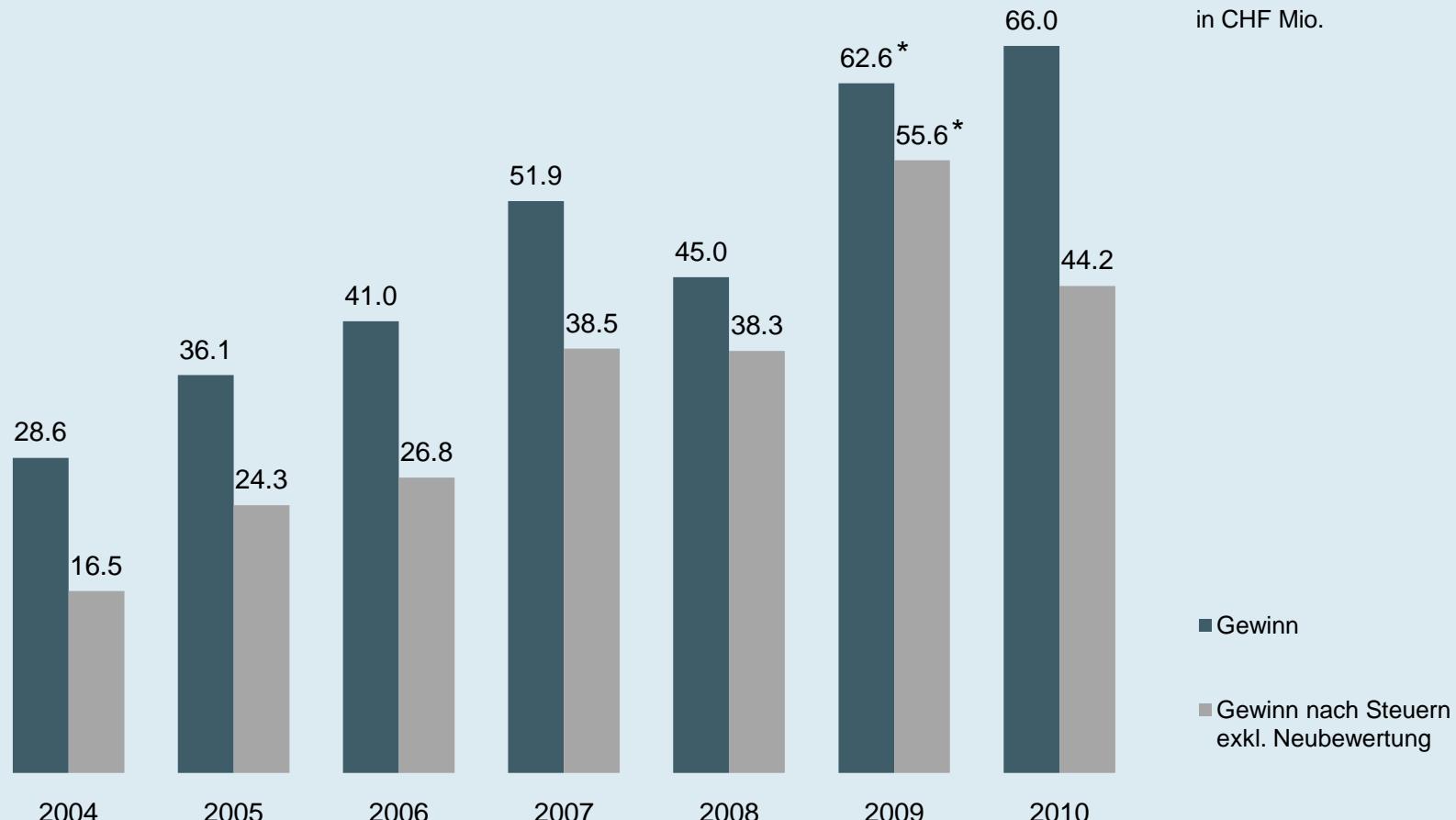
<sup>1)</sup> CHF 23,4 Mio. des positiven Neubewertungserfolgs basieren auf operativen Leistungen; davon wurden CHF 16,0 Mio. in den Anlageliegenschaften im Bau und CHF 7,4 Mio. hauptsächlich aufgrund der erfolgreichen Vermietung erzielt. Zusätzliche CHF 5,7 Mio. stammen aus marktbedingten Diskontsatzanpassungen.

## Finanzkennzahlen II

	2010	2009	Restated 2008
Gewinn	66.0 Mio.	62.6 Mio.	45.0 Mio.
Gewinn exkl. Neubewertung	44.2 Mio.	55.6 Mio. <sup>1)</sup>	38.3 Mio.
Eigenkapitalrendite (inkl. NB)	7.1 %	8.0 %	5.9 %
Eigenkapitalrendite (exkl. NB)	4.8 %	7.1 %	5.0 %
Gewinn je Aktie (inkl. NB)	13.01	14.09	10.37
NAV pro Aktie verwässert	190.45	180.29	177.77

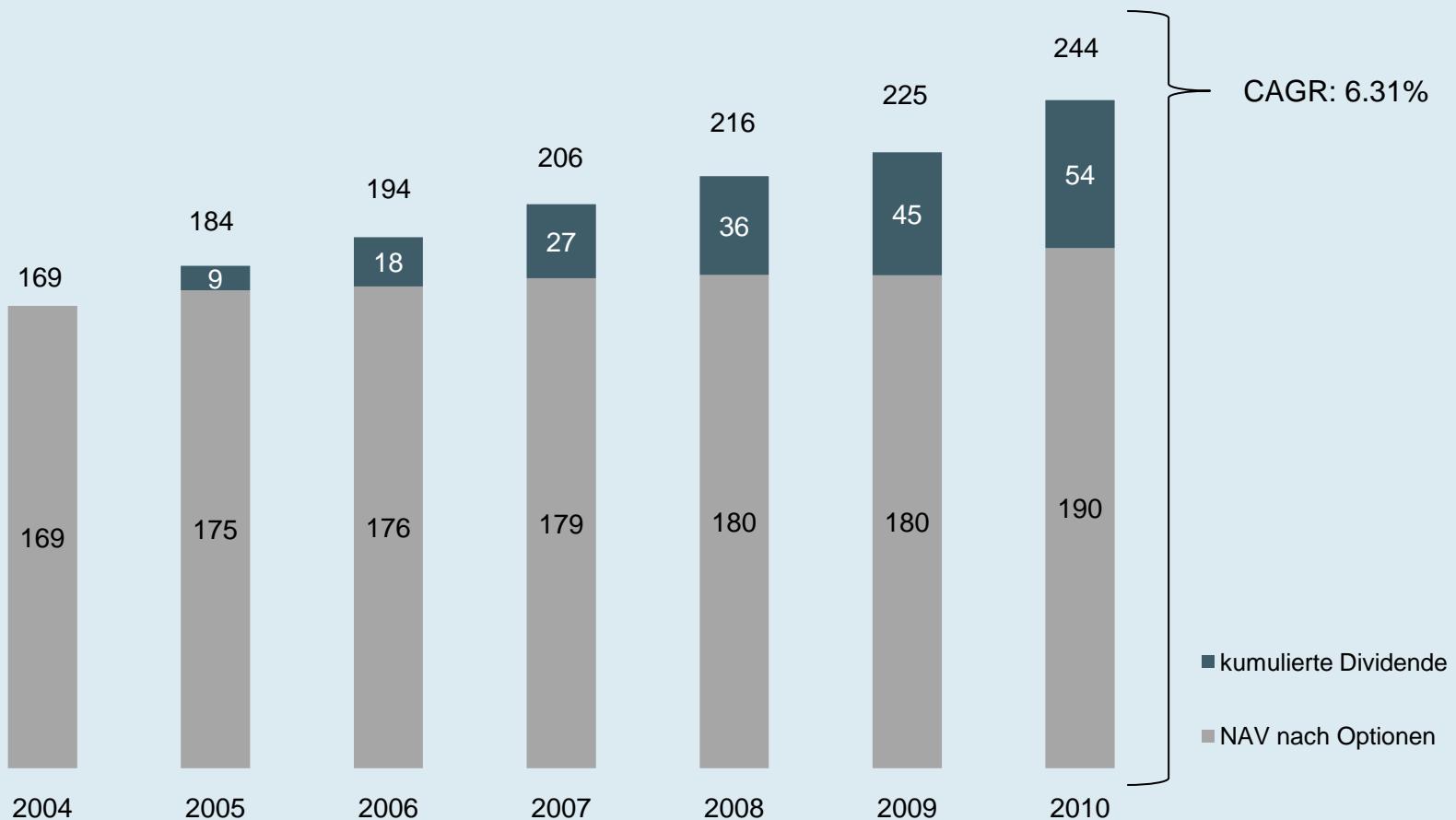
<sup>1)</sup> inkl. Sondereffekt aus der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA

# Gewinnentwicklung



\* inkl. Sondereffekt aus der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA

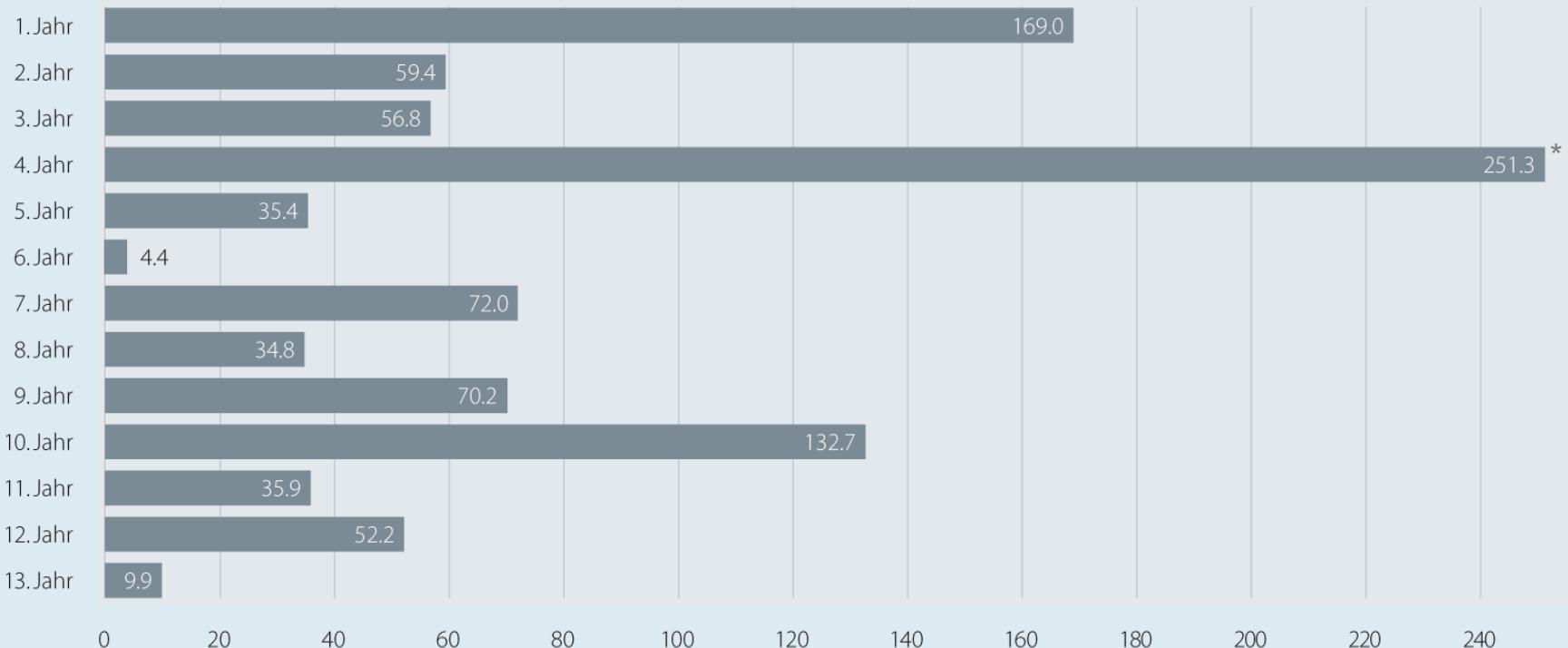
## Entwicklung NAV Mobimo 2004 -2010



## Solide Finanzierung

	Ziel	2010	2009	Restated 2008
Eigenkapitalquote	> 40%	45%	48%	52%
Zinsdeckungsfaktor	> 2.0	3.0	4.5	3.4
Net Gearing	< 150%	92%	89%	76%
Durchschnittlicher Zinssatz		2.9%	3.1%	3.5%
Durchschnittliche Restlaufzeit		5.1 Jahre	5.1 Jahre	5.9 Jahre

## Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten



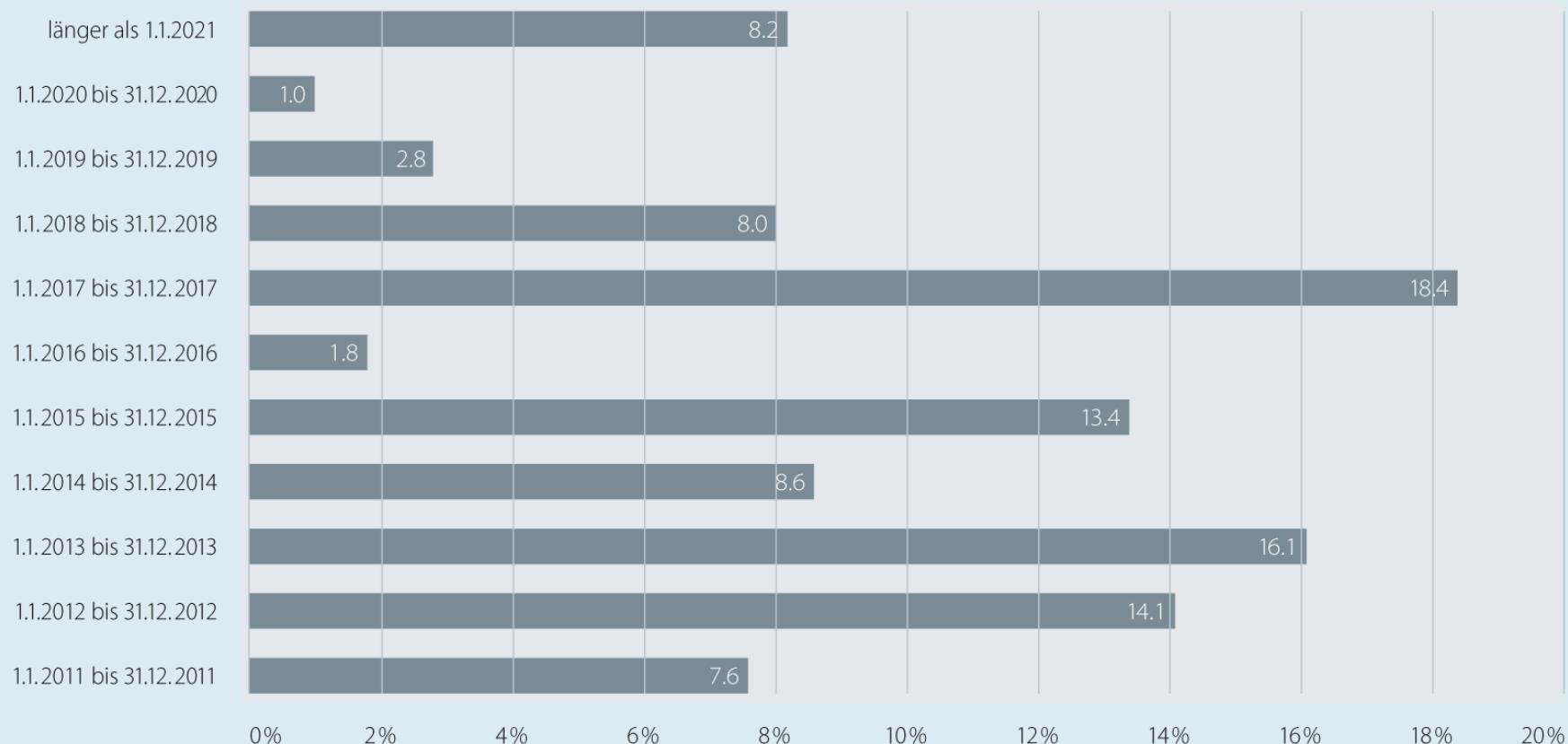
Ø-Restlaufzeit: 5.1 Jahre

Ø-Zinssatz: 2.9%

Total: CHF 984 Mio.

\* In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten die Wandelanleihe mit Fälligkeit 30. Juni 2014 enthalten

## Fälligkeitsstruktur der Mietverträge<sup>1)</sup>



Ø-Restlaufzeit: 5.2 Jahre

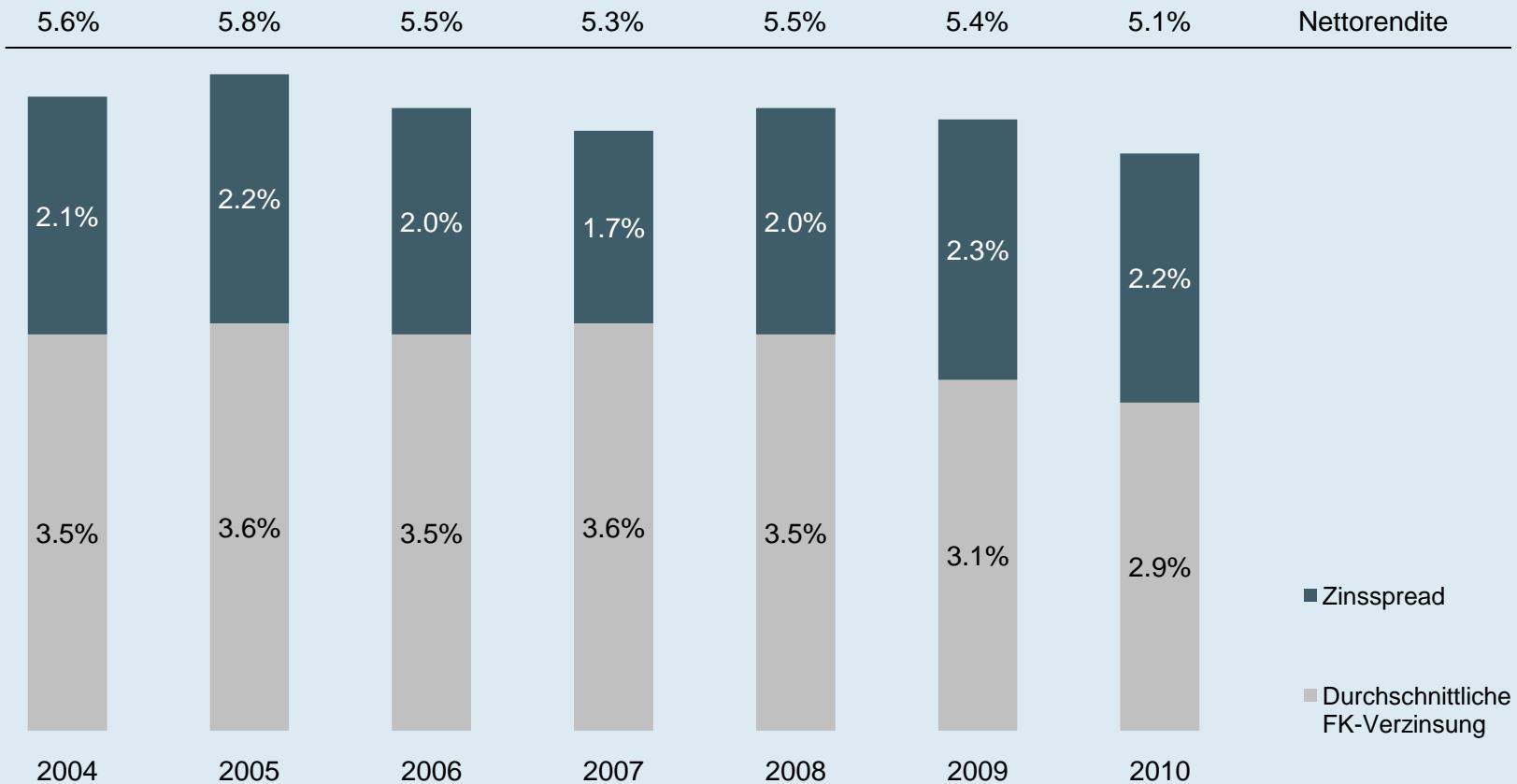
<sup>1)</sup> Ohne unbefristete Mietverträge

## Kennzahlen Liegenschaftenportfolio

	2010	2009
Bruttorendite Anlageobjekte	6.1%	6.6 %
Nettorendite Anlageobjekte	5.1%	5.4 %
Total Leerstand Anlageobjekte	5.1%	6.7 %

- Devestition von Liegenschaften mit höherer Risikoprämie  
= Reduktion der Bruttorendite
- Erfolgreiche Vermietung  
= deutliche Senkung der Leerstandquote

## Entwicklung Zinsspread (Anlageobjekte)



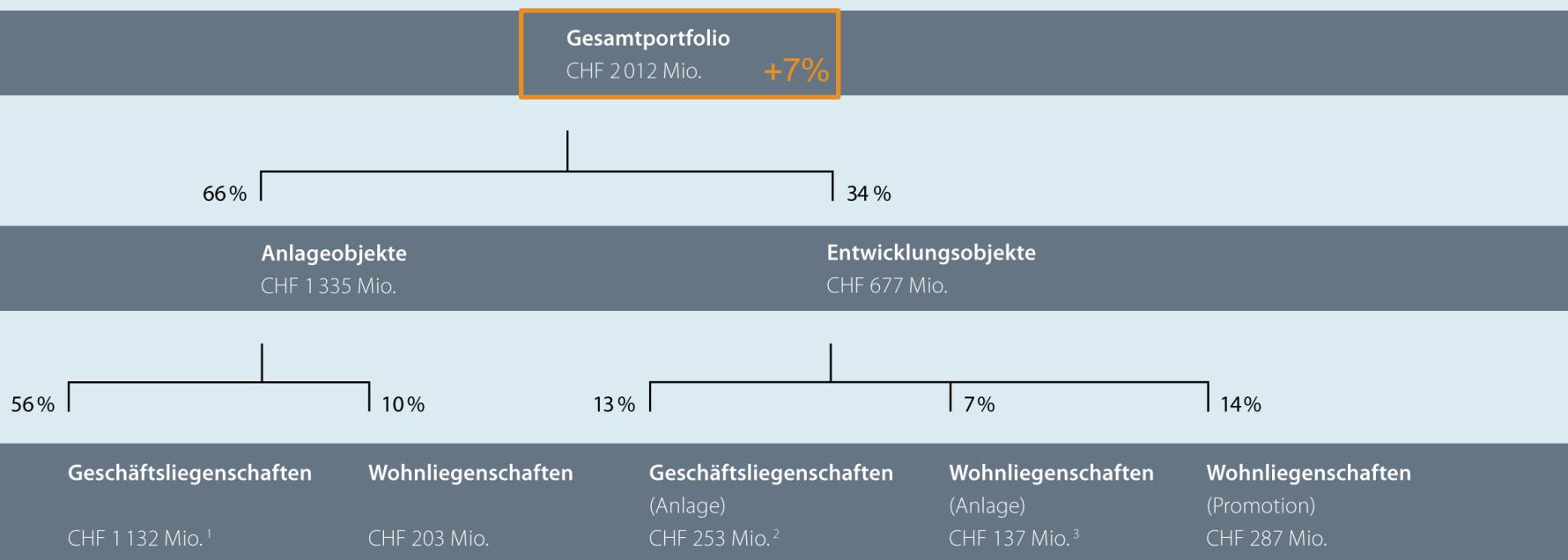
# Ausgewählte Themen

- **Erstes Jahr LO**
  - Erfolgreiche Integration, erstes gemeinsames Geschäftsjahr mit LO
- **Ausgabe Wandelanleihe CHF 175 Mio.**
  - Coupon 2,125%, Laufzeit bis 30.06.2014, Wandelpreis CHF 210.37
- **IFRS**
  - Neue Umsatzlegung gemäss IFRIC 15 bei Promotion
  - Neubewertungserfolg CHF16.0 Mio. aus Neubewertung Anlageliegenschaften im Bau (IAS 40 revised)
- **Kapitaleinlageprinzip (Unternehmenssteuerreform II)**
  - Verrechnungssteuerfreie Ausschüttung der Agioreserven, steuerfrei für private Aktionäre
- **Benchmarking**
  - Mit einem EBITDA von CHF 95 Mio. (VJ CHF 83 Mio.) aus dem relevanten Kerngeschäft, wurden mit einer Quote von 93% (VJ 83%) die Vorgaben gemäss dem FTSE EPRA-Index erfüllt

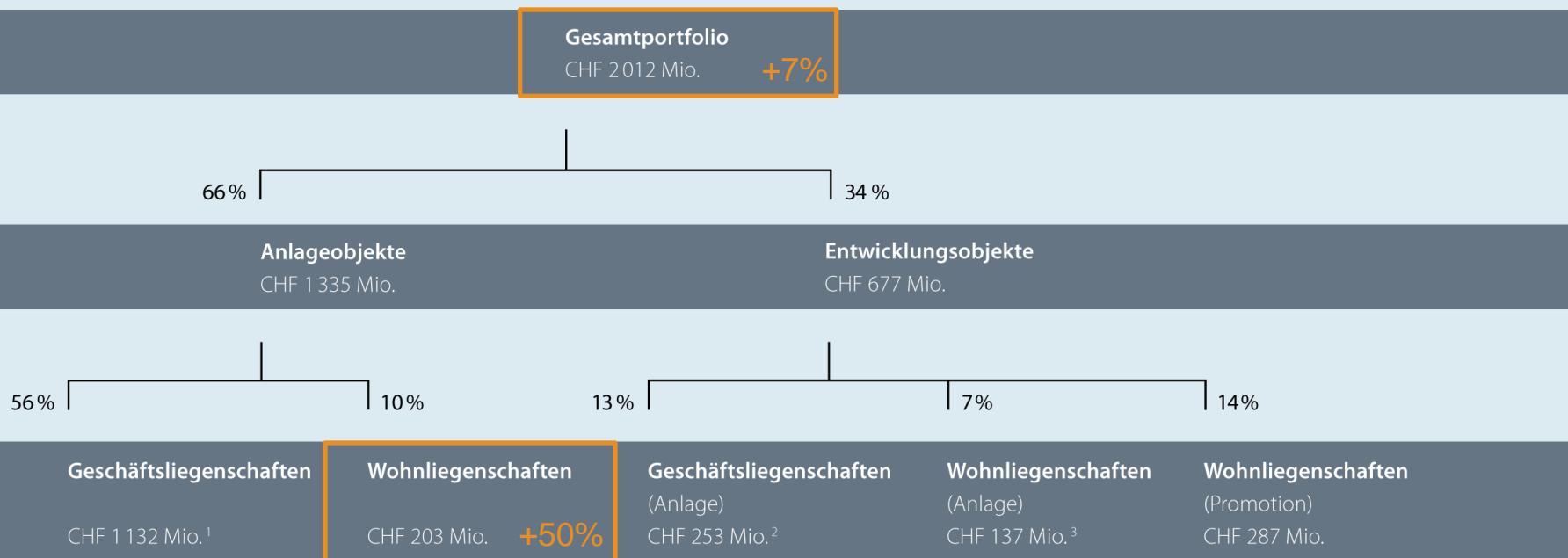
# Agenda

- Begrüssung / Einleitung Urs Ledermann, VRP
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2010 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

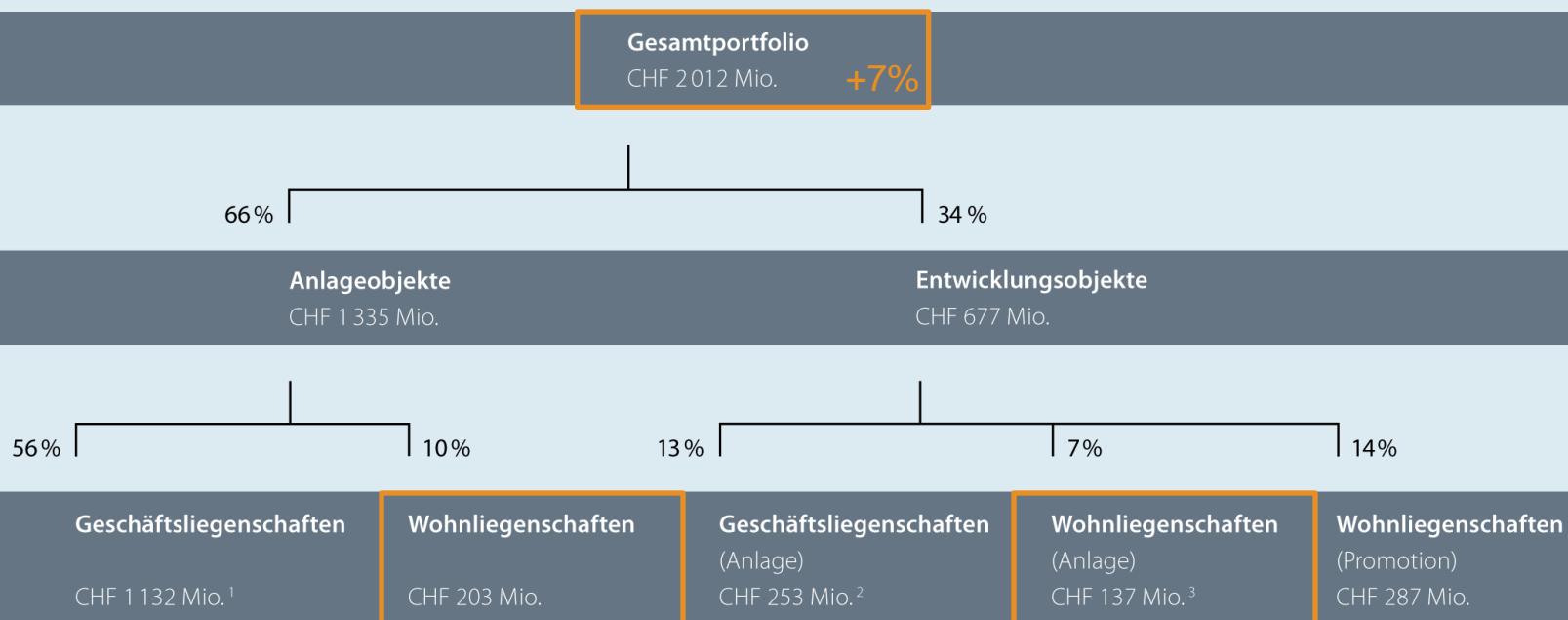
# Das Portfolio der Mobimo per 31.12.2010



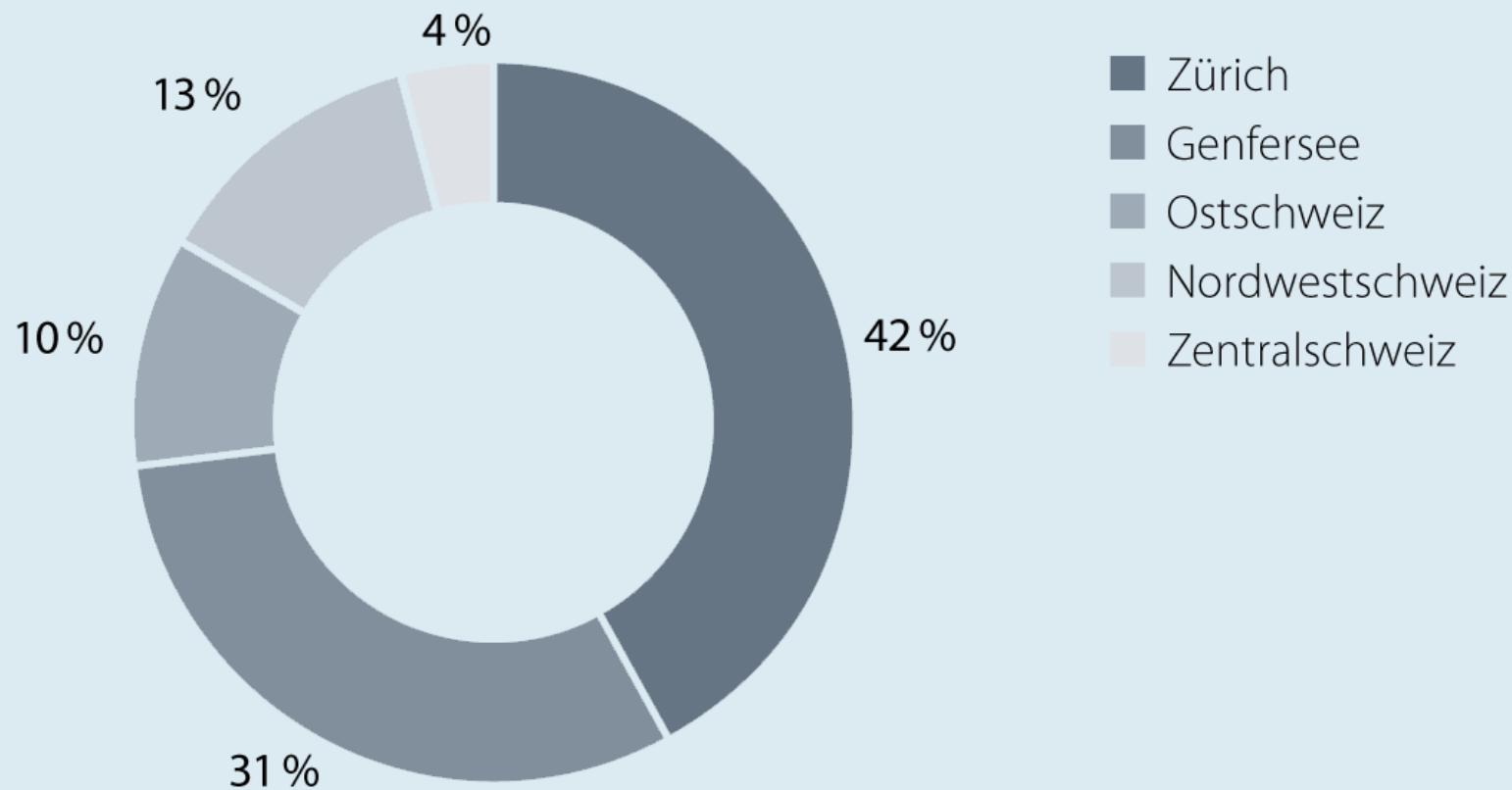
# Das Portfolio der Mobimo per 31.12.2010



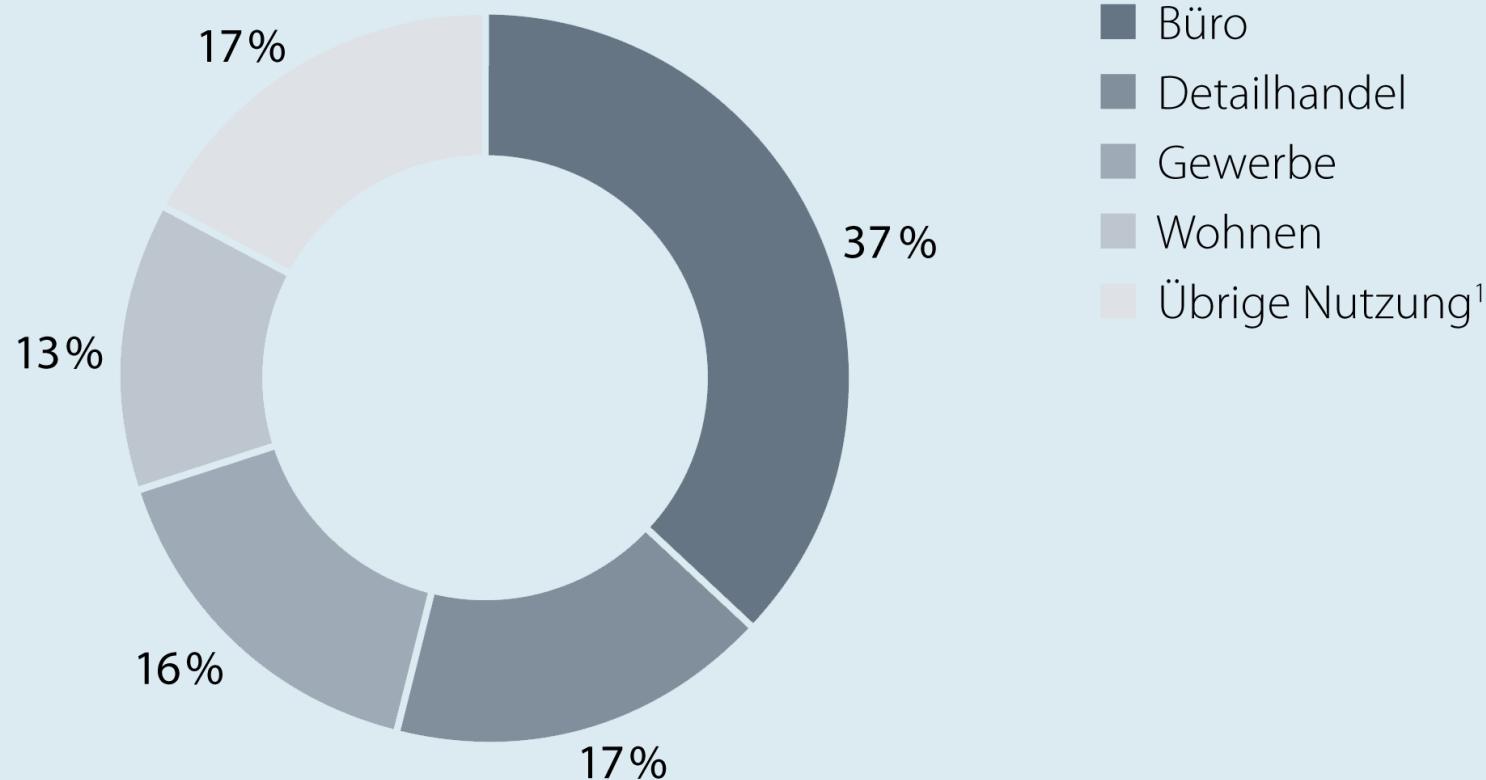
# Das Portfolio der Mobimo per 31.12.2010



## Anlageliegenschaften nach Wirtschaftsräumen

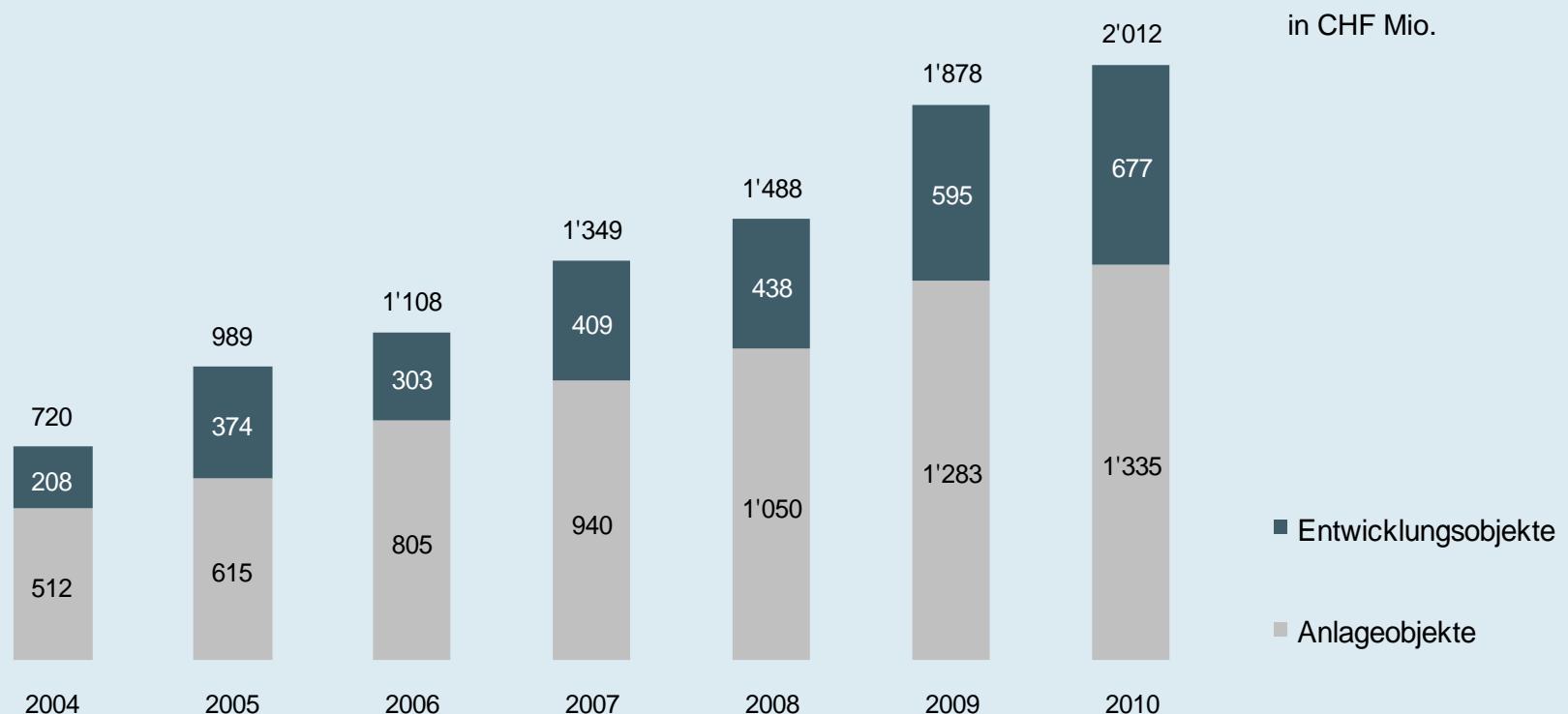


## Soll-Mietertrag nach Nutzungsarten



<sup>1)</sup> Übrige Nutzung beinhaltet hauptsächlich: Hotel, Gastronomie, Parking und Nebennutzungen.

# Immobilienportfolio



## Fertiggestellte Anlage- und Entwicklungsprojekte 2010

Standorte	Anzahl WE	Stand per 31.12.10
Horgen, Seestrasse 43-69, „Holzbach“	80 (Miete)	80 WE verietet
Horgen, Stockerstrasse 40-42, „Visidea“	47 (STWE)	37 WE verkauft
Horgen, Stockerstrasse 54, „Sto54“	4 (STWE)	3 WE verkauft

## Horgen „Holzbach“, Seestrasse 43-69



Anzahl Wohnungen: 80  
Vermietet per 31.12.10: 80

## Horgen „Visidea“, Stockerstrasse 40-42



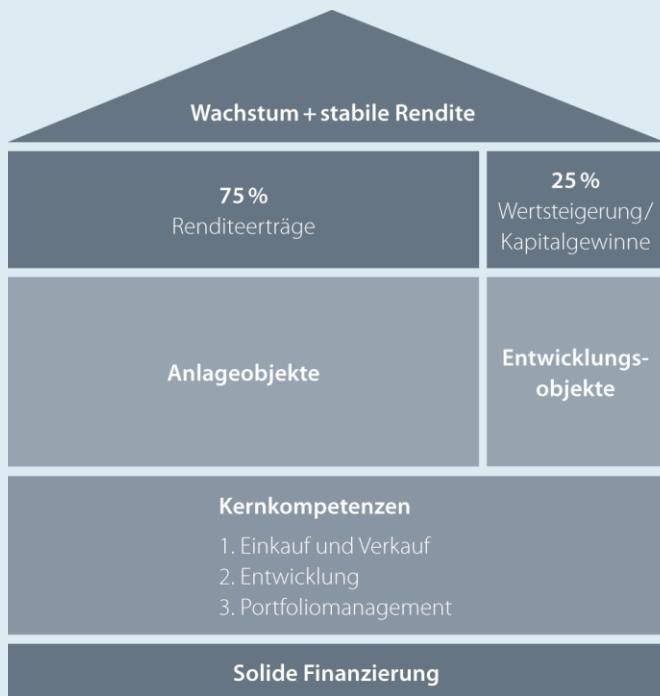
Anzahl Wohnungen: 47  
Verkauft per 31.12.10: 37

## Horgen „Sto54“, Stockerstrasse 54



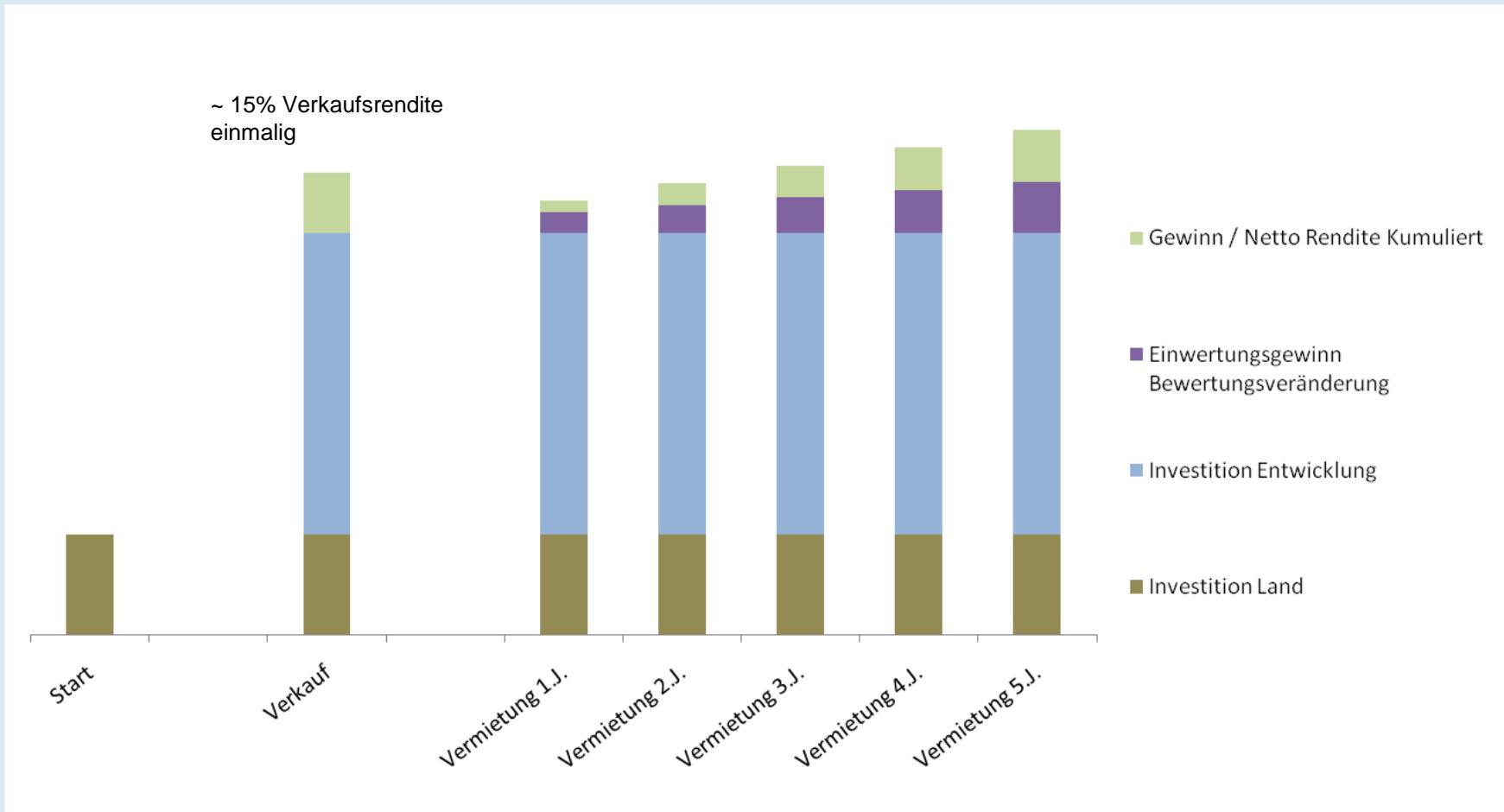
Anzahl Wohnungen: 4  
Verkauft per 31.12.10: 3

# Entwicklung - eine Kernkompetenz der Mobimo

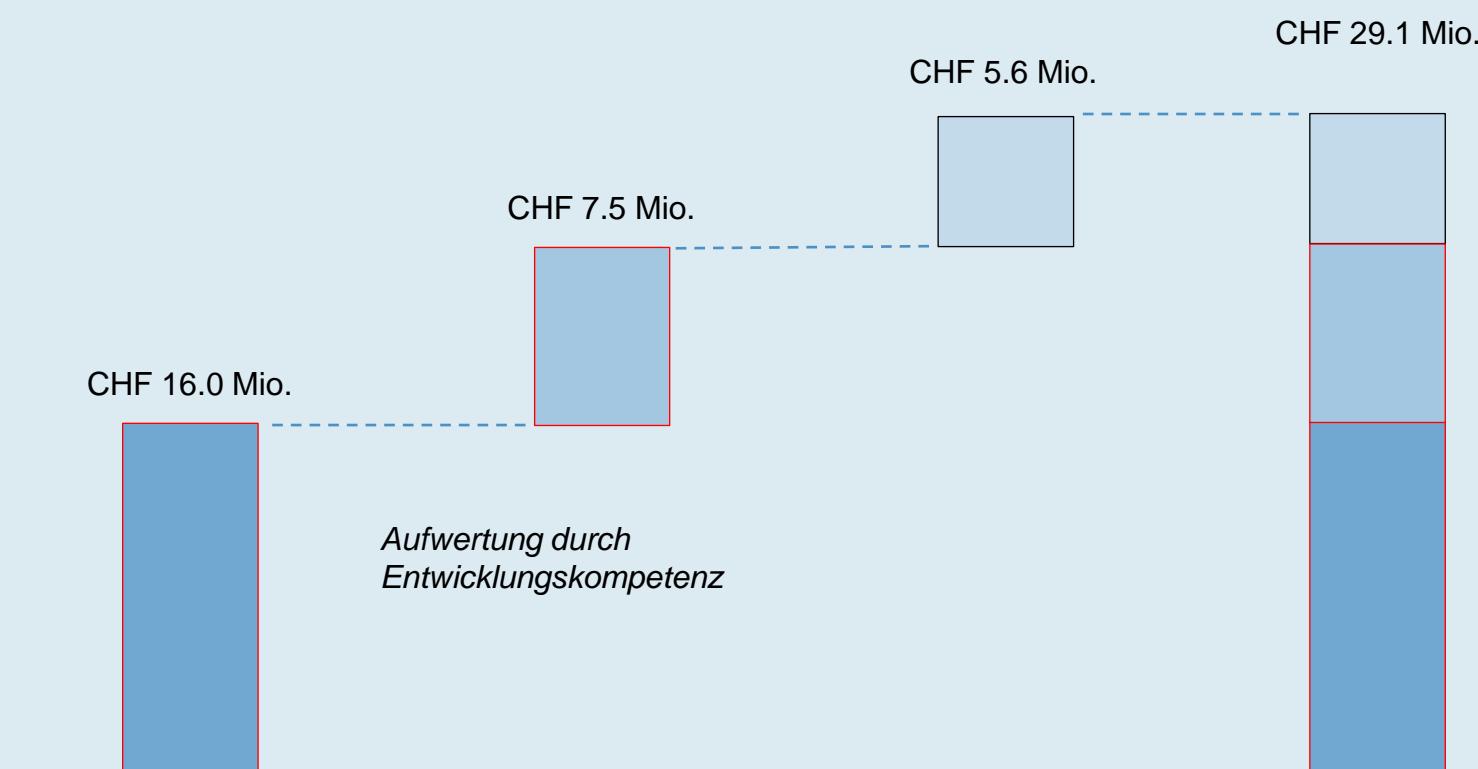


- Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio
- Bau und Verkauf von Stockwerkeigentum
- Mehrwerterzielung auf dem bestehenden eigenen Immobilienbestand

# Mehrwert dank Entwicklung



## Mehrwert dank Entwicklung (GJ 2010)



Operativer Mehrwert  
Anlagen im Bau

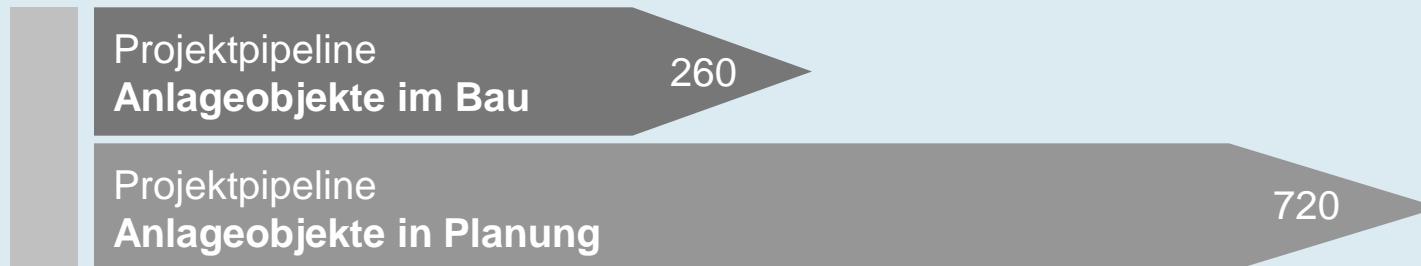
Operativer Mehrwert  
Entwicklung – Vermarktung  
Bestandliegenschaften

Diskonтеffekt  
Portfolioverbesserung

Total

# Entwicklung: In der Strategie definierte Aufgaben

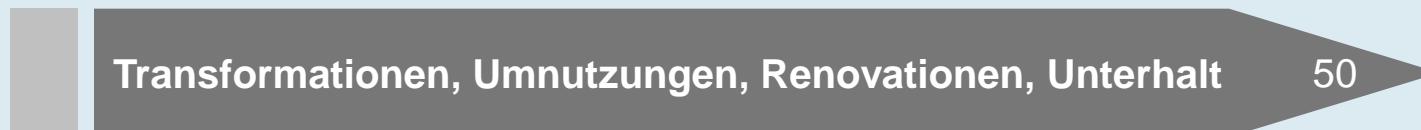
## Entwicklung und Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio



## Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum



## Weiterentwicklung und Ausschöpfung des eigenen Immobilienbestandes



# Grundsätze der Entwicklung

## Finanzen

### Anlageliegenschaften

- Nachhaltige und höhere Bruttorendite (> 5%)
- Abhängig von Lage/Lage/Lage

### Stockwerkeigentum

- Bruttogewinn grösser als 12%
- Durchschnittlich 14 bis 16%
- Baubeginn erst, wenn über 30% verkauft

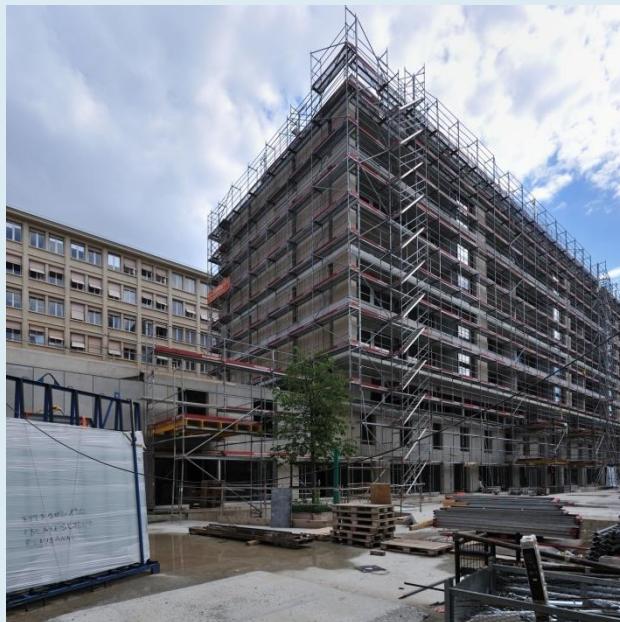
## Operativ

- Hohe Kundenzufriedenheit
- Nachhaltige Produkte
  - Oekonomische Qualität
  - Oekologische Qualität
  - Soziokulturelle und Funktionale Qualität
  - Standortqualität
  - Technische Qualität
- Loyaler Partner
- Kompetenz und solide Leistung
- Mehrwert

# Projekt Pipeline – Anlageobjekte im Bau (ca. CHF 260 Mio.)



## Lausanne, Beau-Séjour



- Wohnen
- Investitionskosten
- Architekt
- Vermietungsstatus

102 Wohnungen (Miete)  
CHF 56 Mio.  
Richter – Dahl Rocha, Lausanne  
99 WE vermietet per 28.2.11

- Zielsegment
- Standort

gehobene Mitte,  
junge Familien, Singles  
Zentral, urban, Nähe zu  
Hauptbahnhof und im  
Stadtzentrum

2010

2011

2012

2013

2014

# Zürich, Turbinenstrasse



- |                      |  |
|----------------------|--|
| • Hotel Renaissance  | 300 Zimmer mit Suiten und Presidential Suite                       |
| • Investitionskosten | CHF 125 Mio.   |
| • Architekt          | Diener & Diener Architekten, Basel                                 |
| • Vermietungsstatus  | 100% vermietet   |
| • Zielsegment        | Businesskunden und Touristen                                       |
| • Standort           | städtisch, urban,<br>gute Verkehrsanbindung<br>und Anschluss an ÖV |

2010

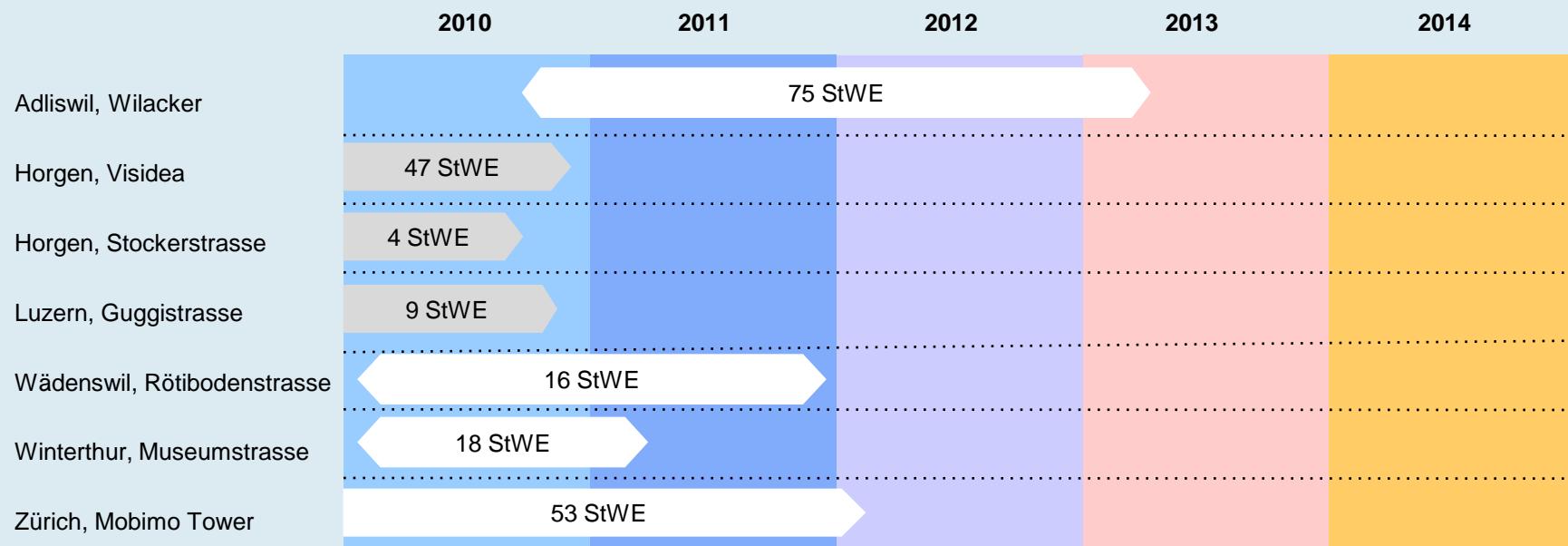
2011

2012

2013

2014

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



# Adliswil, Wilacker



- Wohnen 75 Wohnungen (StWE)
- Investitionskosten CHF 74 Mio.
- Architekt Atelier WW AG
- Verkaufsstatus 32 WE verkauft per 28.2.11
  
  
  
  
  
  
- Zielsegment gehobene Mitte und Familien
- Standort im Naherholungsgebiet oberhalb Zentrum Adliswil, Nähe zu Zürich, Anschluss ÖV

2010

2011

2012

2013

2014



# Winterthur, Museumstrasse



- Umnutzung
- Investitionskosten
- Architekt
- Verkaufsstatus

18 Wohnungen (StWE)  
 CHF 18 Mio.  
 Hemmi Fayet AG  
 14 WE verkauft per 28.02.11

- Zielsegment
- Standort

gehobene Mitte,  
 DINKS<sup>1)</sup>, Singles und Senioren  
 sehr zentral, bevorzugte  
 Wohnlage in Winterthur,  
 Anbindung an Stadtzentrum

2010

2011

2012

2013

2014

<sup>1)</sup> double income no kids

## Zürich, Mobimo Tower



- Wohnen 53 Wohnungen (StWE)
- Investitionskosten CHF 130 Mio.
- Architekt Diener & Diener Architekten, Basel
- Verkaufsstatus 35 WE verkauft per 28.02.11
  
- Zielsegment Luxus,  
DINKS<sup>1)</sup>, Singles und Senioren
- Standort städtisch, urban

2010

2011

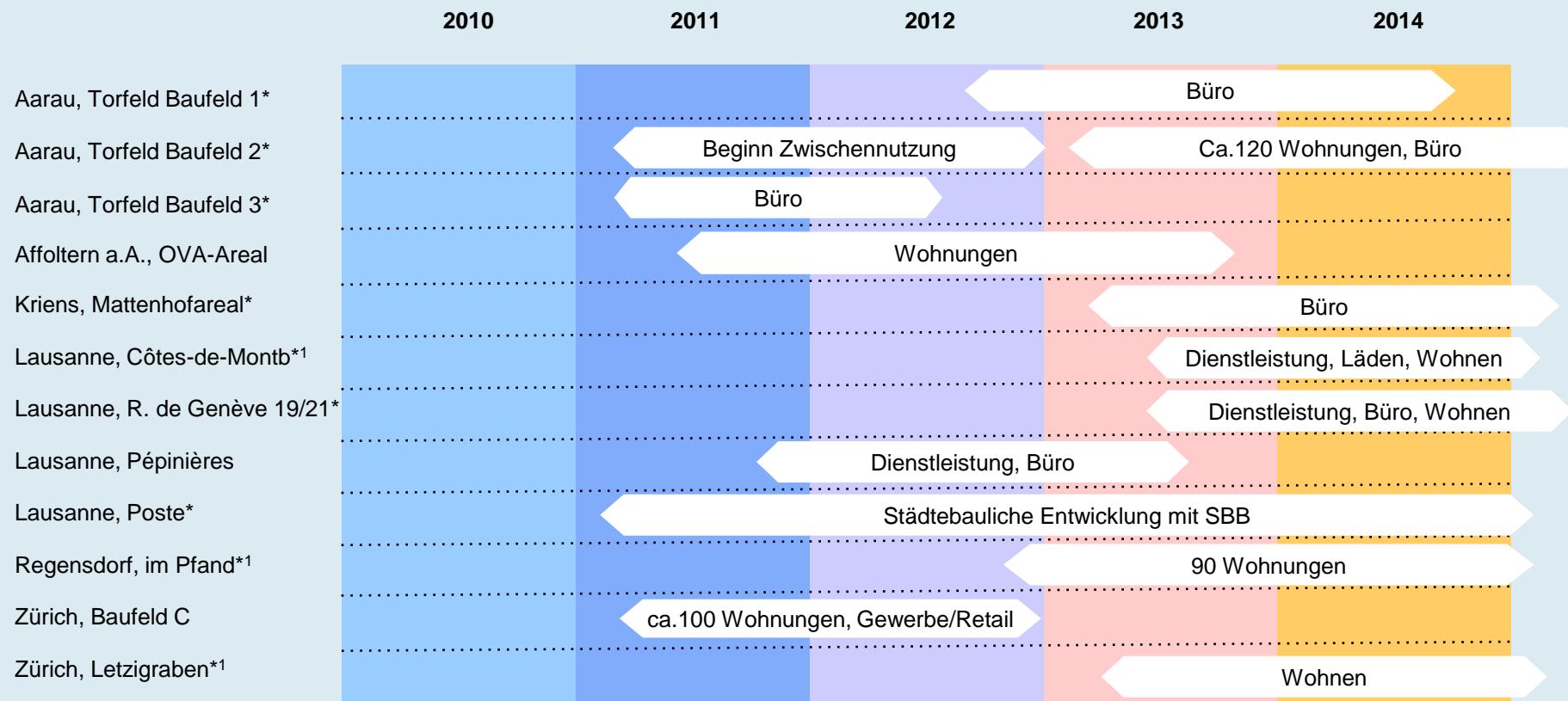
2012

2013

2014

<sup>1)</sup> double income no kids

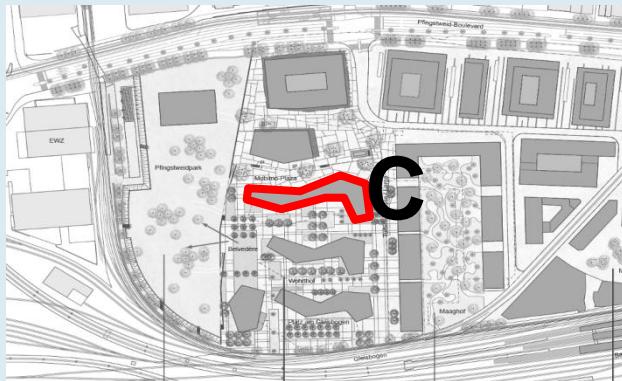
# Projekt Pipeline – Anlageobjekte in Planung (ca. CHF 720 Mio.)



\* Bauland mit Zwischennutzung und Mietertrag

<sup>1)</sup> Entwicklung aus Portfolio

## Zürich, Baufeld C



- Wohnen
- Investition
- Timing

96 Wohnungen (Miete)  
 1'500 m<sup>2</sup> Gewerbe, Retail  
 CHF 80 Mio.  
 Abhängig von Baubewilligung

- Zielsegment
- Standort

gehobene Mitte,  
 DINKS<sup>1)</sup> und Singles  
 Lage in Zürich-West/Kreis 5  
 am Pfingstweidpark, städtisch,  
 urban, gute Anbindung an ÖV

<sup>1)</sup> double income no kids

2010

2011

2012

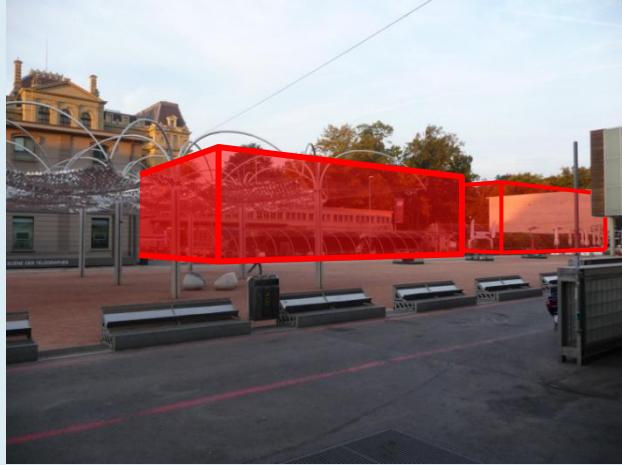
2013

2014

2015



## Lausanne, Pépinières



- Restaurant, Läden
- Musikschule
- Lofts
- Investition
- Architekt

5'200 m<sup>2</sup>  
 2'100 m<sup>2</sup>  
 700 m<sup>2</sup>  
 CHF 35 Mio.  
 Burckhardt+Partner SA (GP)

- Zielsegment
- Standort

Publikumsorientierte Nutzungen  
 (Freizeit, Restaurant, Dienstleistung, Büro, Schule)  
 An der Esplanade du Flon  
 2. Destination FLON

2010

2011

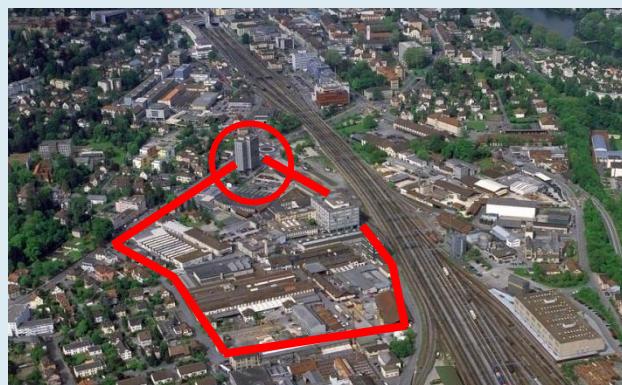
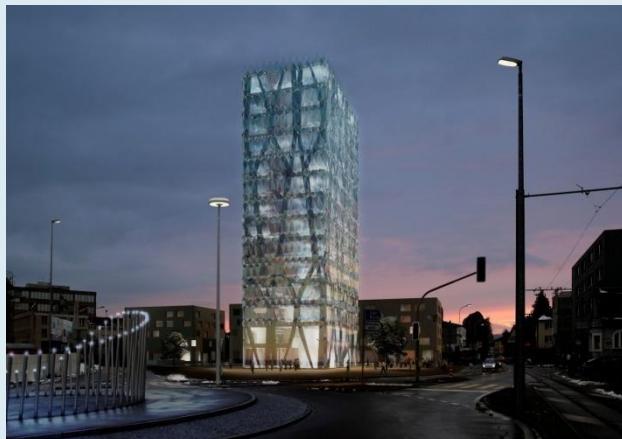
2012

2013

2014

2015

# Aarau, Torfeld Baufeld 1



- Büro Verkauf 10'400 m<sup>2</sup> NWF  
400 m<sup>2</sup> NWF
- Investition durch Dritte ca. CHF 50 Mio.
- Projekt inkl. Landverkauf ca. 14 Mio.
- Timing abhängig von Rechtsgültigkeit Gestaltungsplan
  
- Verkauf des Baufeldes an Investor Gastrosocial zur Selbstnutzung
- Standort: Zentrale Lage am HB Aarau,  
Adressierung zu Arealüberbauung Torfeld Süd

2010

2011

2012

2013

2014

2015



## Regensdorf, im Pfand



- Objektstatus
- Nutzungsstudie
- Investition
- Timing

im Portfolio der Mobimo  
ca. 140 Wohnungen  
ca. CHF 51 Mio.  
abhängig von Baubewilligung und  
Auszug bestehender Mieter



- Zielsegment
- Standort

Familien  
Wohnquartier, ruhige Lage, in  
Fussdistanz zum S-Bahnhof und  
Stadtzentrum

2010

2011

2012

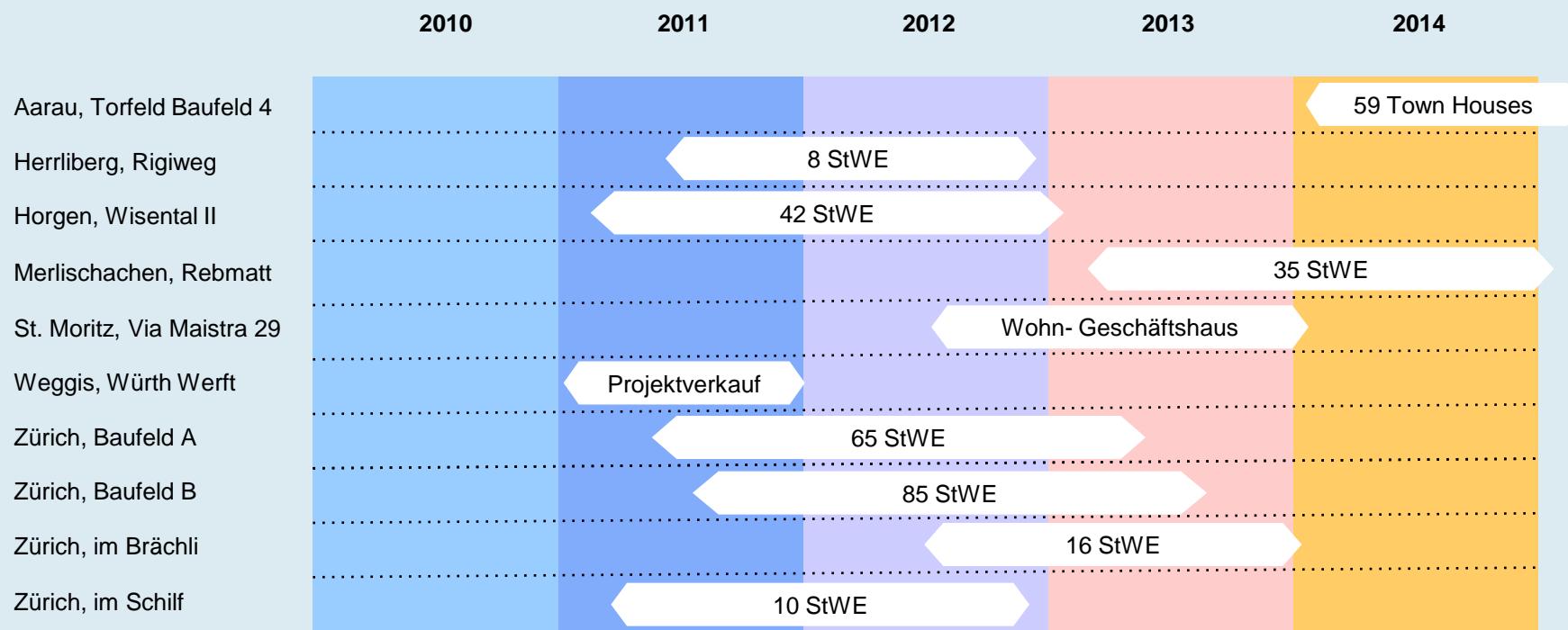
2013

2014

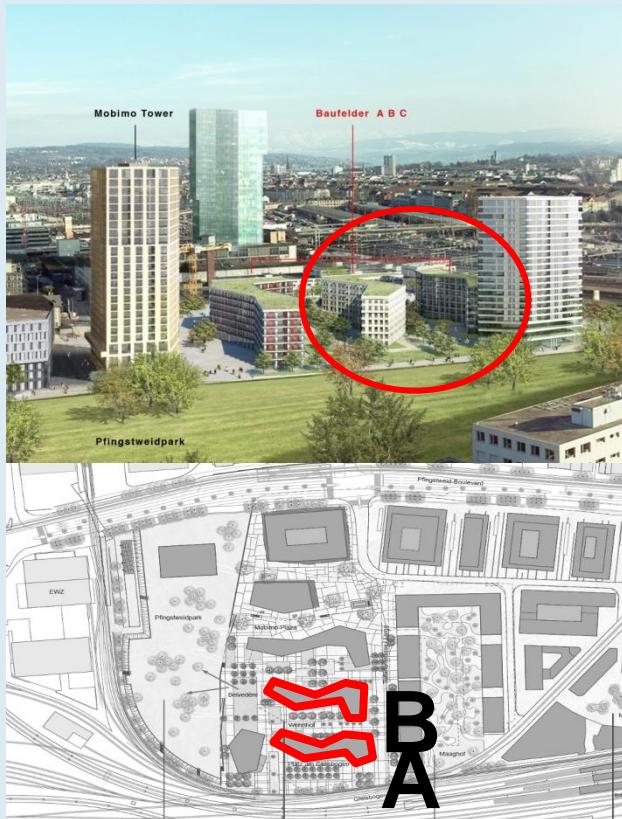
2015



# Projekt Pipeline – StWE Projekte in Planung (ca. CHF 330 Mio.)

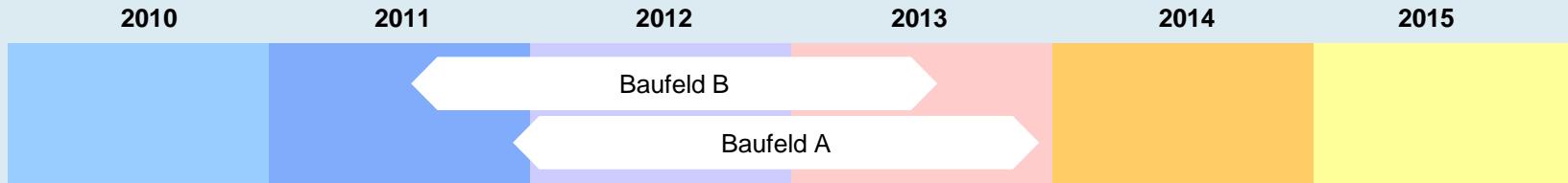


Zürich, Baufelder A und B



- Wohnen Baufeld A 59 Wohnungen (StWE)
  - Wohnen Baufeld B 81 Wohnungen (StWE)
  - Investition CHF 120 Mio.
  - Timing Abhängig von Baubewilligung  
  - Zielsegment gehobene Mitte,  
DINKS<sup>1)</sup> und Singles
  - Standort Lage in Zürich-West/Kreis 5  
am Pfingstweidpark, städtisch,  
urban, gute Anbindung an ÖV

1) double income no kids



## Zürich, im Schilf



- Wohnen
- Investition
- Architekt

10 Wohnungen (StWE)  
CHF 20 Mio.  
Bob Gysin + Partner



- Zielsegment
- Standort

Familien und Singles  
Zürichberg, neben Spital Bethanien

2010

2011

2012

2013

2014

2015



## Aarau, Torfeld Baufeld 4



- Wohnen
- Investition
- Timing

59 Town Houses (StWE)  
 CHF 65 Mio.  
 abhängig von Rechtsgültigkeit  
 Gestaltungsplan



- Zielsegment
- Standort

Gehobene Mitte,  
 Urbane Avantgarde  
 Zentrale Lage neben Bahnhof  
 und Zentrum von Aarau

2010

2011

2012

2013

2014

2015

## Ausblick: Operative Schwerpunkte 2011

- Realisierung der zahlreichen Bauvorhaben
- Vermarktung von Mietwohnungen und Stockwerkeigentum
- Weitere Qualitätsverbesserung Portfolio  
(Transformation, Umnutzung, Devestition)
- Weiterentwicklung Projektpipeline

**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.