

# PRÄSENTATION GESCHÄFTSERGEBNIS 2012

**MOBIMO** HOLDING



Christoph Caviezel, CEO  
Manuel Itten, CFO

14. Februar 2013

- Begrüssung / Einleitung Christoph Caviezel, CEO
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2012 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

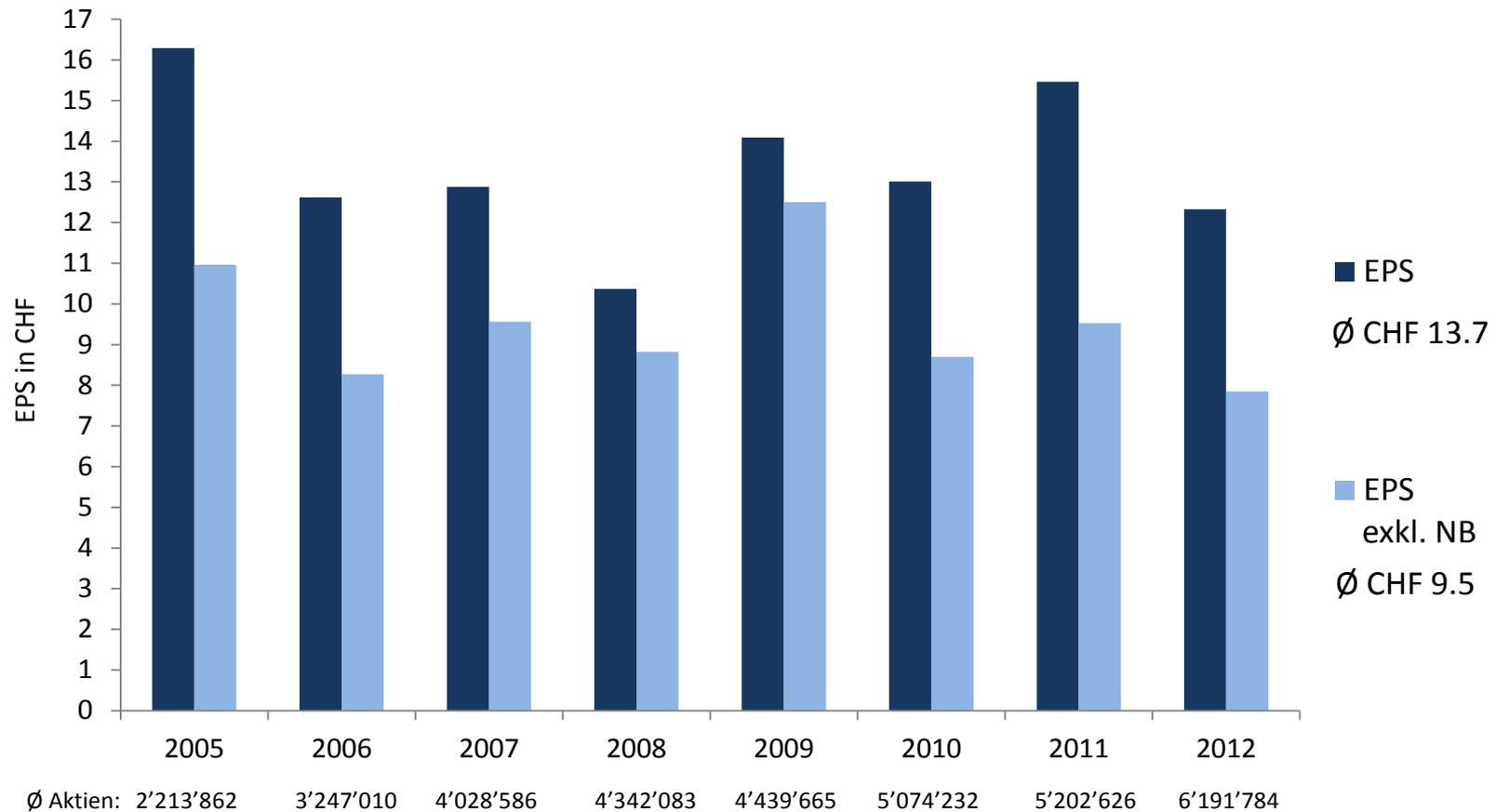
- **Portfolio** Qualität (Standorte, Nutzung, Bauliche Qualität)
- **Wachstum und Mehrwert** Produktion eigener Liegenschaften  
Stockwerkeigentum  
Investitionen für Dritte
- **Zukunftssicherung** Arealentwicklung  
Mitarbeiter, Schulung und Motivation  
Nachhaltigkeit
- **Gewinnqualität** Cash  
Operative Wertsteigerung
- **Finanzierung** hohe EK Quote  
Diversifiziertes Kreditportfolio  
Langfristige Absicherung
- **Rentabilität** stabile Rendite
- **Markt** Management von Chancen und Risiken

in CHF	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Reingewinn	76,0 Mio.	80,5 Mio. <sup>1)</sup>	66,0 Mio.
Gewinn pro Aktie	12.33	15.46	13.01
Wert des Gesamtportfolios	2'355 Mio.	2'171 Mio.	2'012 Mio.
Ausschüttung <sup>2)</sup>	9.00	9.00	9.00

1) Im Geschäftsergebnis 2011 war ein einmaliger positiver Sondereffekt von CHF 5,5 Mio. im Steueraufwand enthalten.

2) Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2012 von CHF 9.- pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 9. April 2013

# KONSTANTE DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG VON CHF 9.- TROTZ LEICHT VOLATILER GEWINNE



# ENTWICKLUNGSKOMPETENZ REFLEKTIERT SICH IN EINER PRÄMIE ZUM NAV

P/D Entwicklung über 3 Jahr

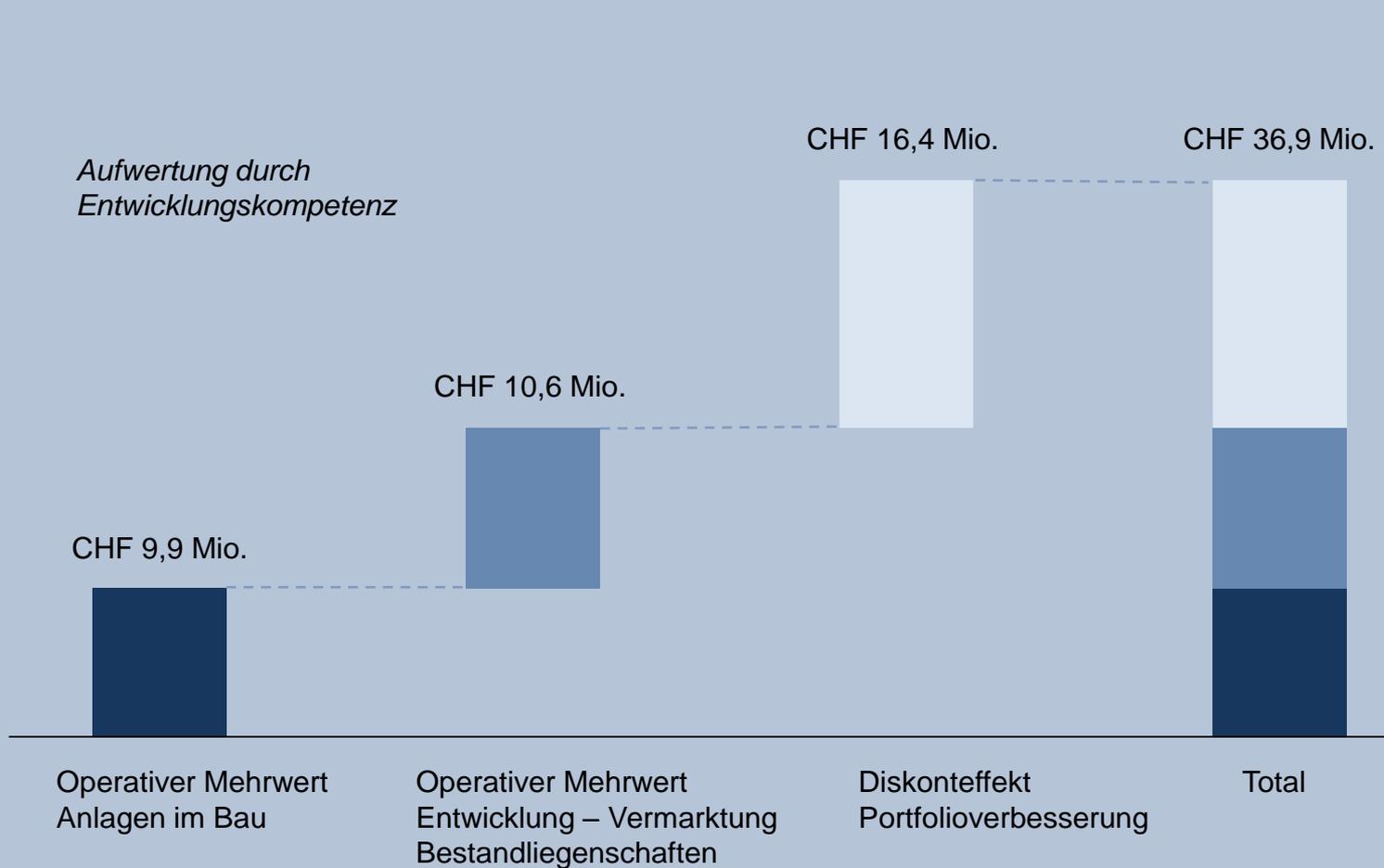


- Begrüssung / Einleitung Christoph Caviezel, CEO
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2012 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

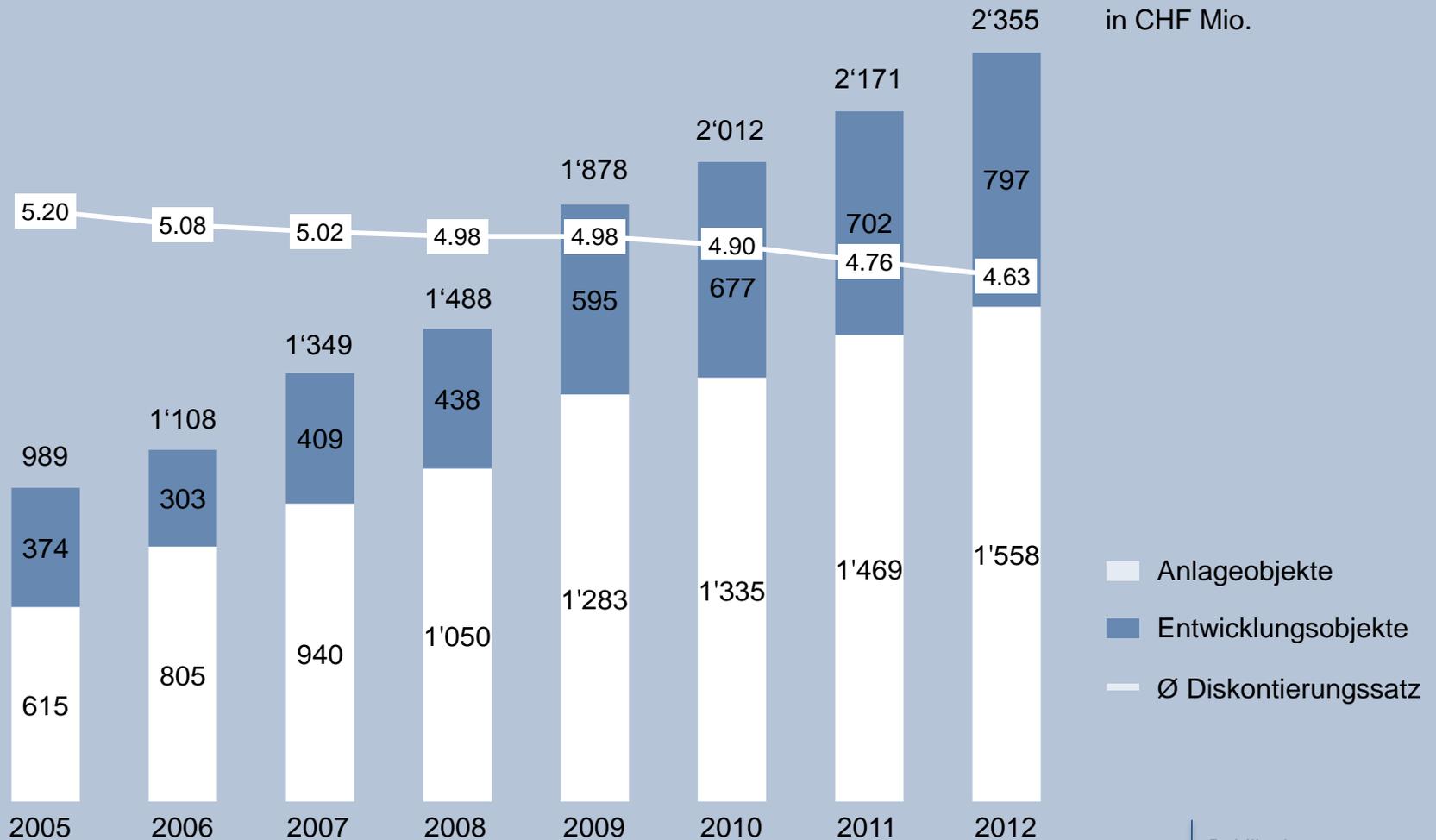
In CHF Mio.	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Erfolg Promotion	21,7	22,3	8,4
Erfolg Vermietung	79,8	76,0	79,2
Erfolg Neubewertung	36,9 <sup>1)</sup>	41,2	29,1
Verkaufserfolg Anlagen	-0,1	2,5	5,4
Steueraufwand	-17,6	-11,9	-11,9
Gewinn	76,0	80,5	66,0

1) Der positive Neubewertungserfolg von CHF 36,9 Mio. ergibt sich mehrheitlich als Resultat von operativen Leistungen. Aus der Fertigstellung von Liegenschaften im Bau und Entwicklung von Anlageliegenschaften sowie aus erfolgreichen Neuvermietungen resultiert ein Beitrag von CHF 20,5 Mio. Die positive Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes trägt weitere rund CHF 16,4 Mio. zur Wertänderung bei

# AUFTEILUNG ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG



In CHF	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
EBITDA	118,7 Mio.	122,4 Mio.	103,5 Mio.
EBIT	117,4 Mio.	121,1 Mio.	102,2 Mio.
Gewinn	76,0 Mio.	80,5 Mio.	66,0 Mio.
Eigenkapitalrendite	6,7%	8,5%	7,1%



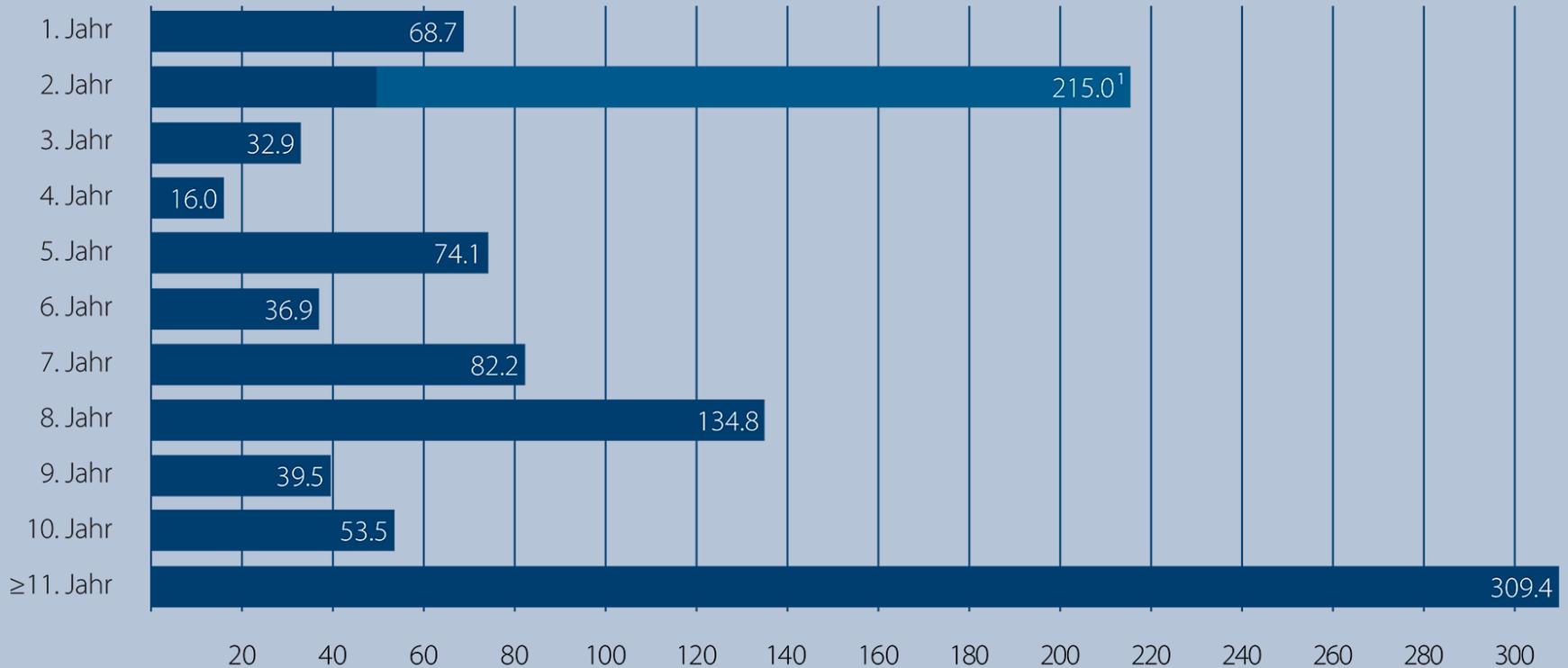
# ENTWICKLUNG NAV MOBIMO 2005 – 2012



	Ziel	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapitalquote	> 40 %	48%	47%	45%
Zinsdeckungsfaktor	> 2,0	3,0	3,0	3,0
Net Gearing	< 150 %	80%	69%	92%
Ø Zinssatz <sup>1)</sup>		3,0%	3,0%	2,9%
Ø Restlaufzeit		9,1 Jahre	9,2 Jahre	5,1 Jahre

1) Der Zinssatz per 31.12.2012 betrug 2,8%

# FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Ø-Restlaufzeit: 9,1 Jahre

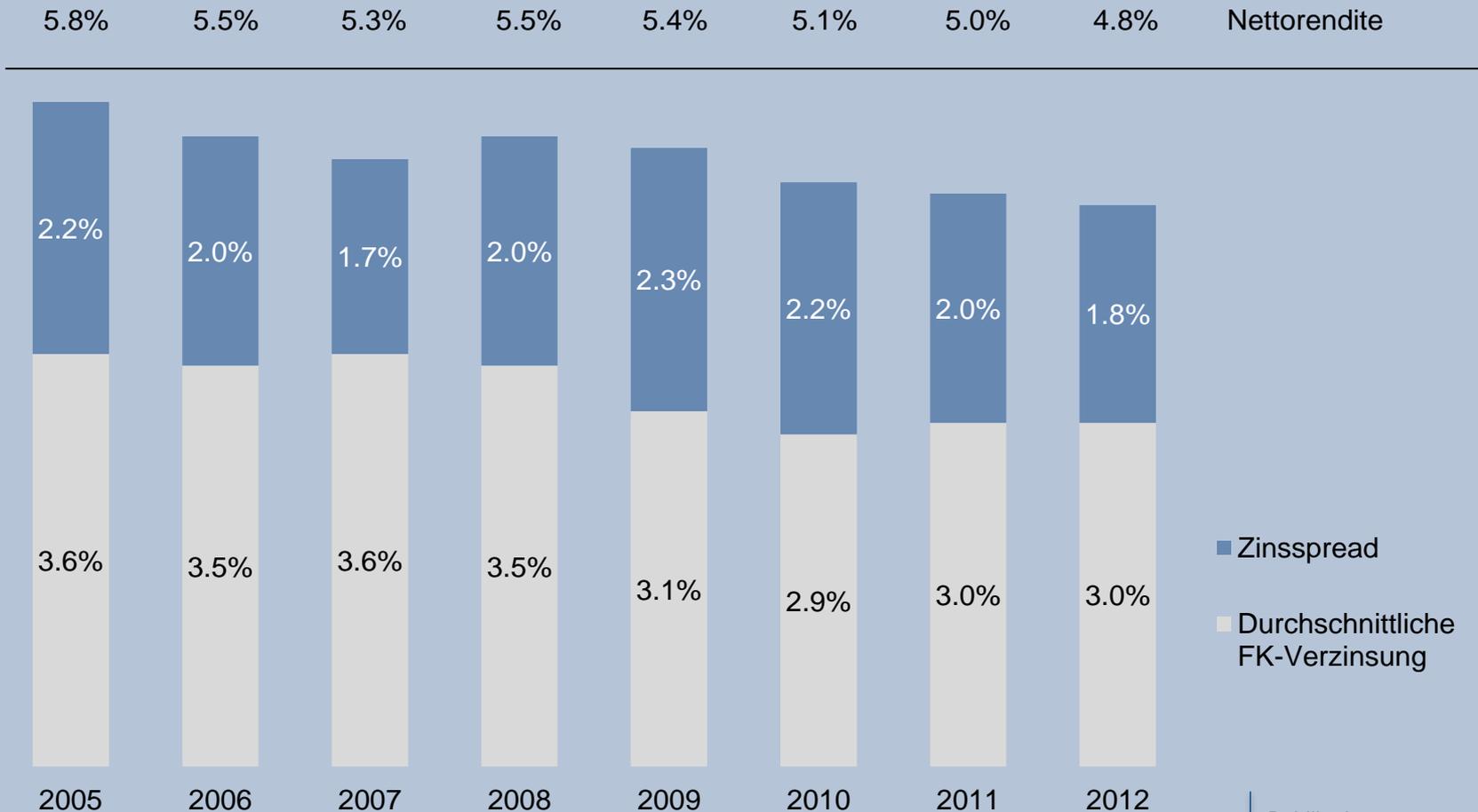
Ø-Zinssatz: 3,0%

Total: CHF 1'063 Mio.

1) In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten die Wandelanleihe mit einem Buchwert von CHF 165,7 Mio. (Nominalwert CHF 168,7 Mio.) mit Fälligkeit 30. Juni 2014 enthalten.

	31.12.2012	31.12.2011
Bruttorendite Anlageobjekte	5,8%	6,0%
Nettorendite Anlageobjekte	4,8%	5,0%
Total Leerstand Anlageobjekte	3,8%	3,3%

# ENTWICKLUNG ZINSSPREAD (ANLAGEOBJEKTE)

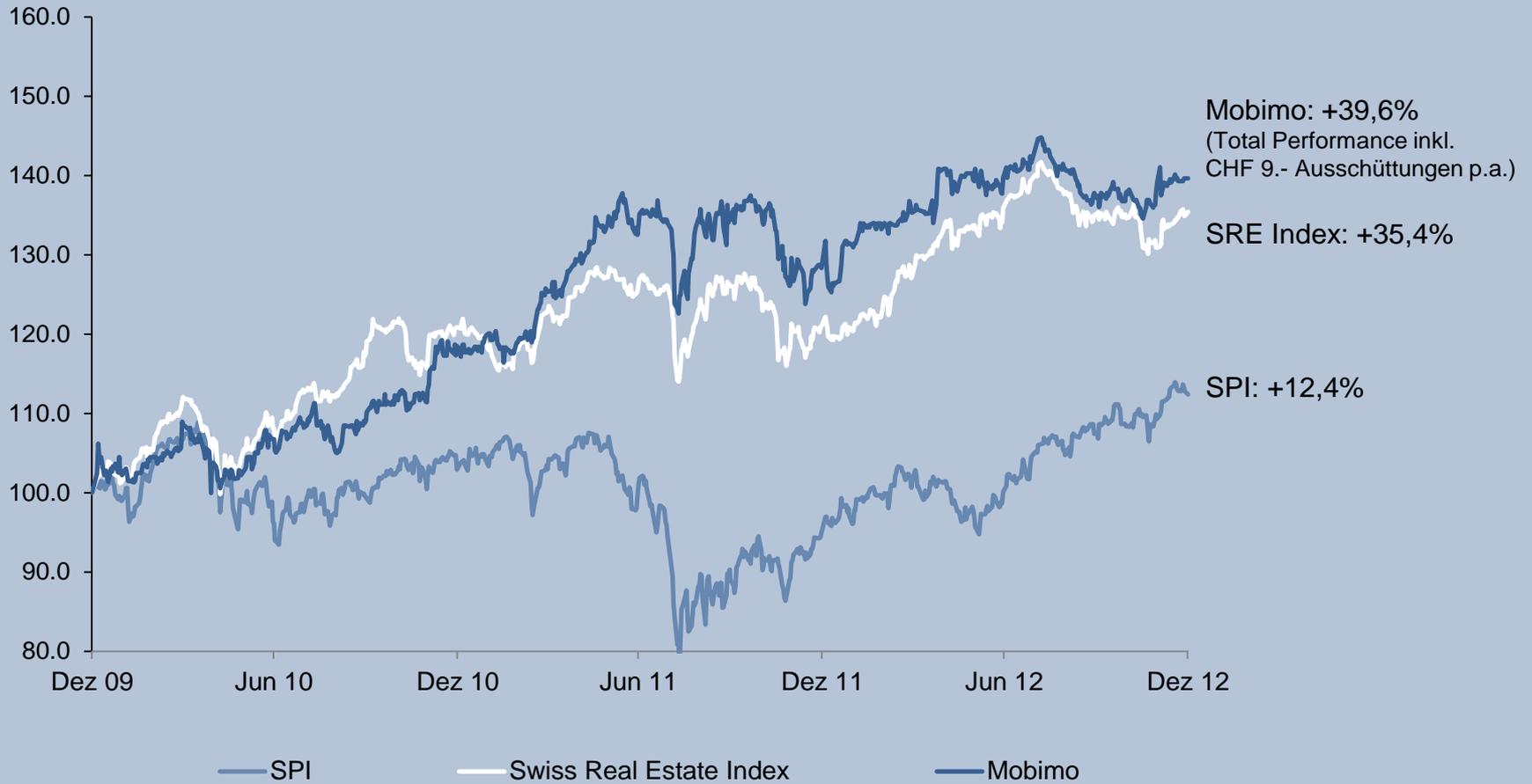


# KENNZAHLEN ZUR AKTIE

In CHF	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Ø-Anzahl Aktien	6'191'784	5'202'626	5'074'232
Aktienkapital	180,1 Mio.	178,9 Mio	148,8 Mio.
Börsenkapitalisierung	1'359,1 Mio.	1'283,4 Mio.	1'024,7 Mio.
Jahresendkurs	218.90	208.00	189.13
Ausschüttung	9.00	9.00	9.00
Ausschüttungsquote	73%	58%	69%
Gewinne je Aktie	12.33	15.46	13.01
NAV pro Aktie <sup>1)</sup>	194.25	191.41	190.45

1) Unter der Annahme, dass sämtliche zugeteilten Optionen und die Wandelanleihe auch ausgeübt werden

# AKTIENKURSENTWICKLUNG ÜBER 3 JAHRE<sup>1)</sup>



1) Dividendenbereinigt

- **Neuer Standard IFRS 13 Fair Value Measurement**
  - Erste Bewertung des Einflusses von IFRS13 auf Bewertung des Anlageportfolios
- **EPRA zeichnet Geschäftsbericht der Mobimo aus**
  - Einhaltung der Best Practice Empfehlungen und 'Most Improved Annual Report'
- **Erste Wandelung aus Wandelanleihe**
  - 1'269 Wandelanleihen wurden gewandelt (von 35'000 Wandelanleihen)
- **Aufnahme der Aktie in Stoxx 600**
  - Nach der Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT im Vorjahr, wurde die Mobimo-Aktie 2012 auch in den europäischen Aktien-Benchmark Stoxx 600 aufgenommen
- **Tiefer Leerstand**
  - Leerstand liegt bei 3,8%

- Begrüssung / Einleitung Christoph Caviezel, CEO
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2012 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

# DAS PORTFOLIO PER 31.12.2012

## Gesamtportfolio

CHF 2 355 Mio. (2 171 Mio.)

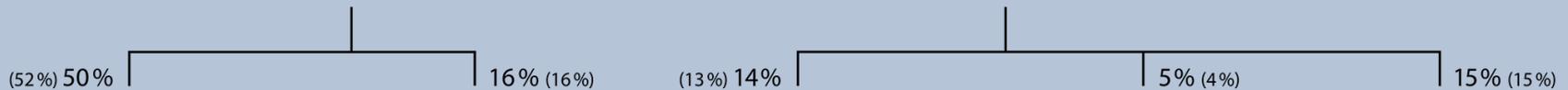


## Anlageobjekte

CHF 1 558 Mio. (1 468 Mio.)

## Entwicklungsobjekte

CHF 797 Mio. (703 Mio.)



### Geschäftsliegenschaften

CHF 1 177 Mio. (1 133 Mio.)

### Wohnliegenschaften

CHF 381 Mio. (335 Mio.)

### Geschäftsliegenschaften (Anlage)

CHF 329 Mio. (288 Mio.)

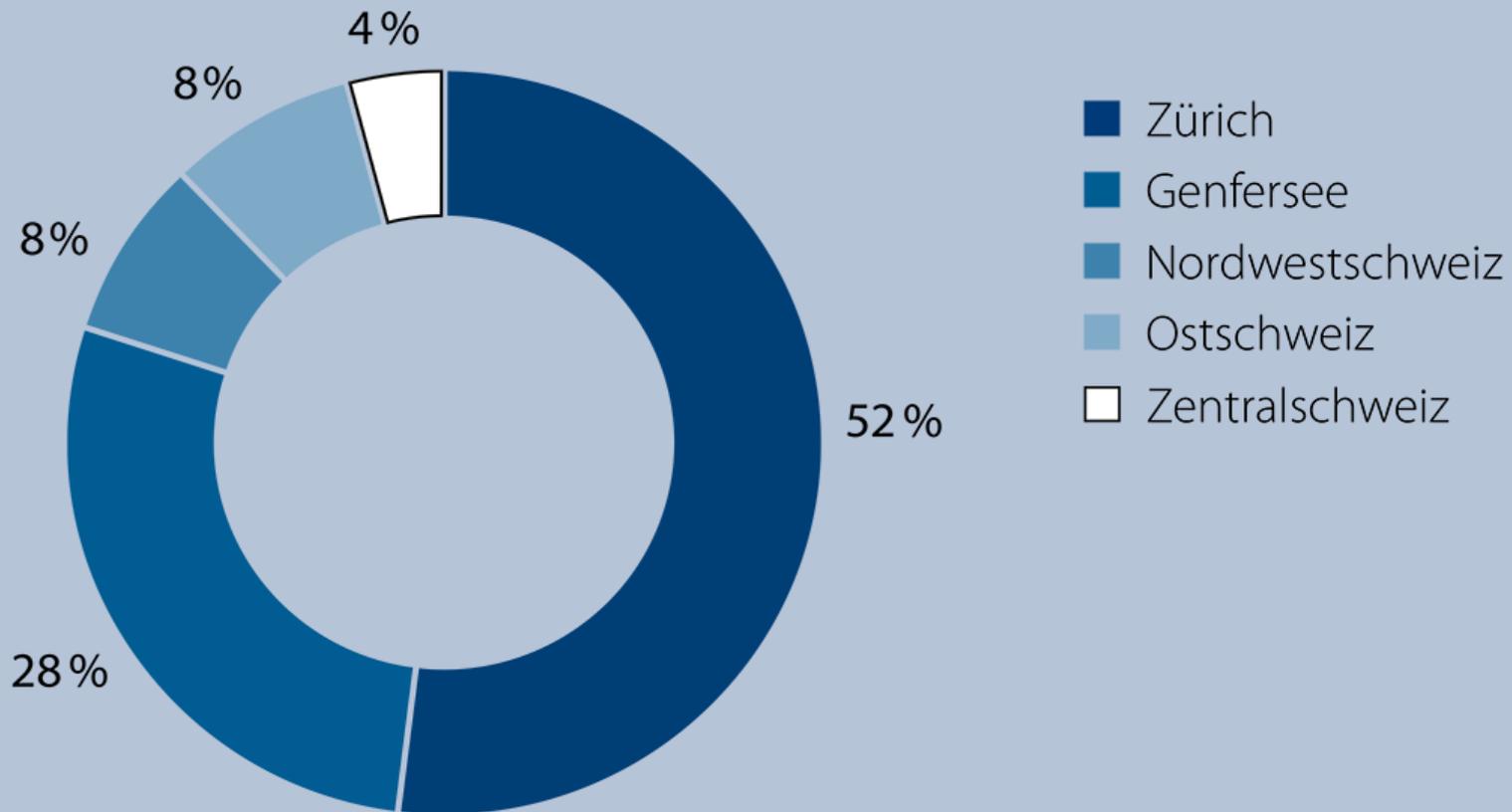
### Wohnliegenschaften (Anlage)

CHF 122 Mio. (96 Mio.)

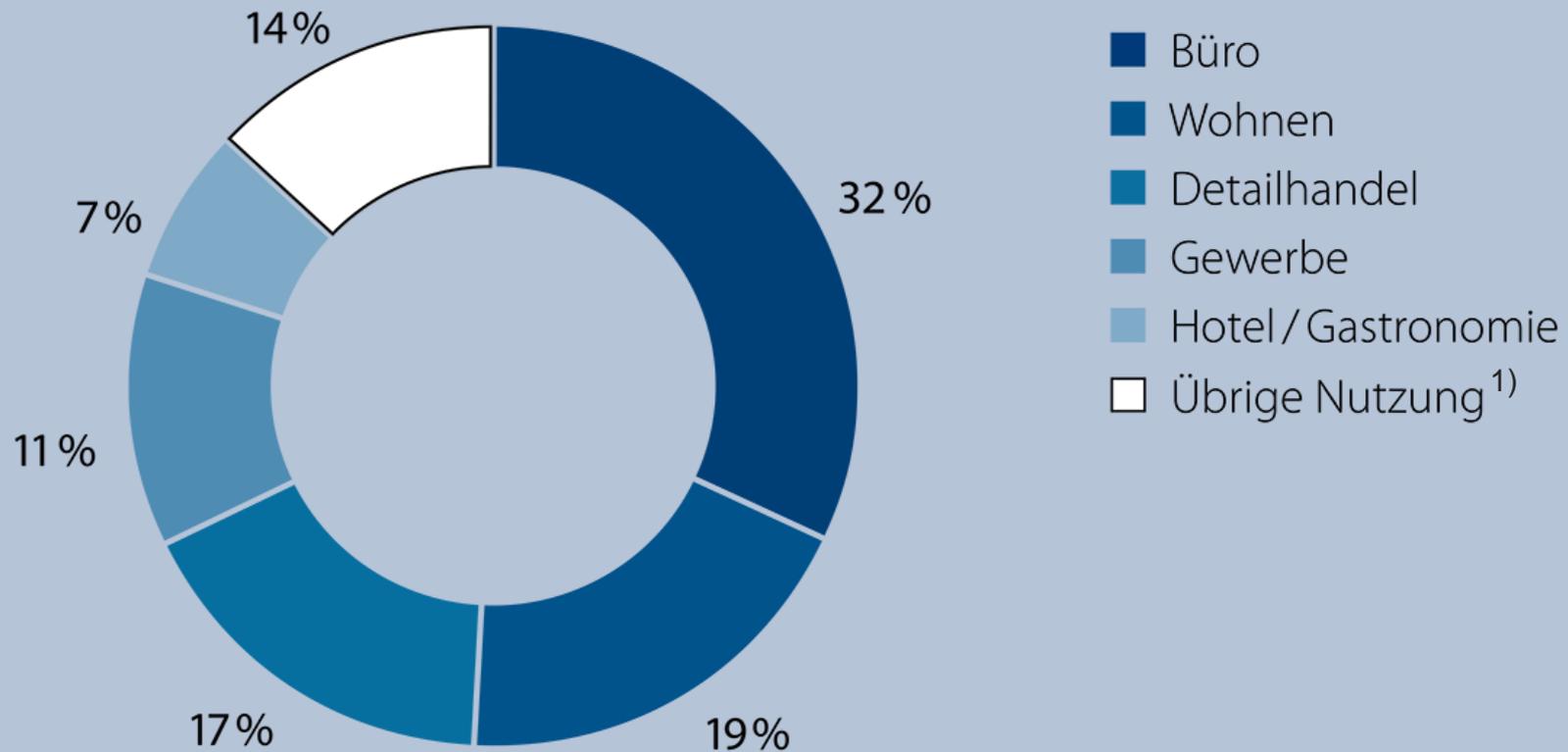
### Wohnliegenschaften (Promotion)

CHF 346 Mio. (319 Mio.)

# GESAMTPORTFOLIO NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN PER 31.12.2012

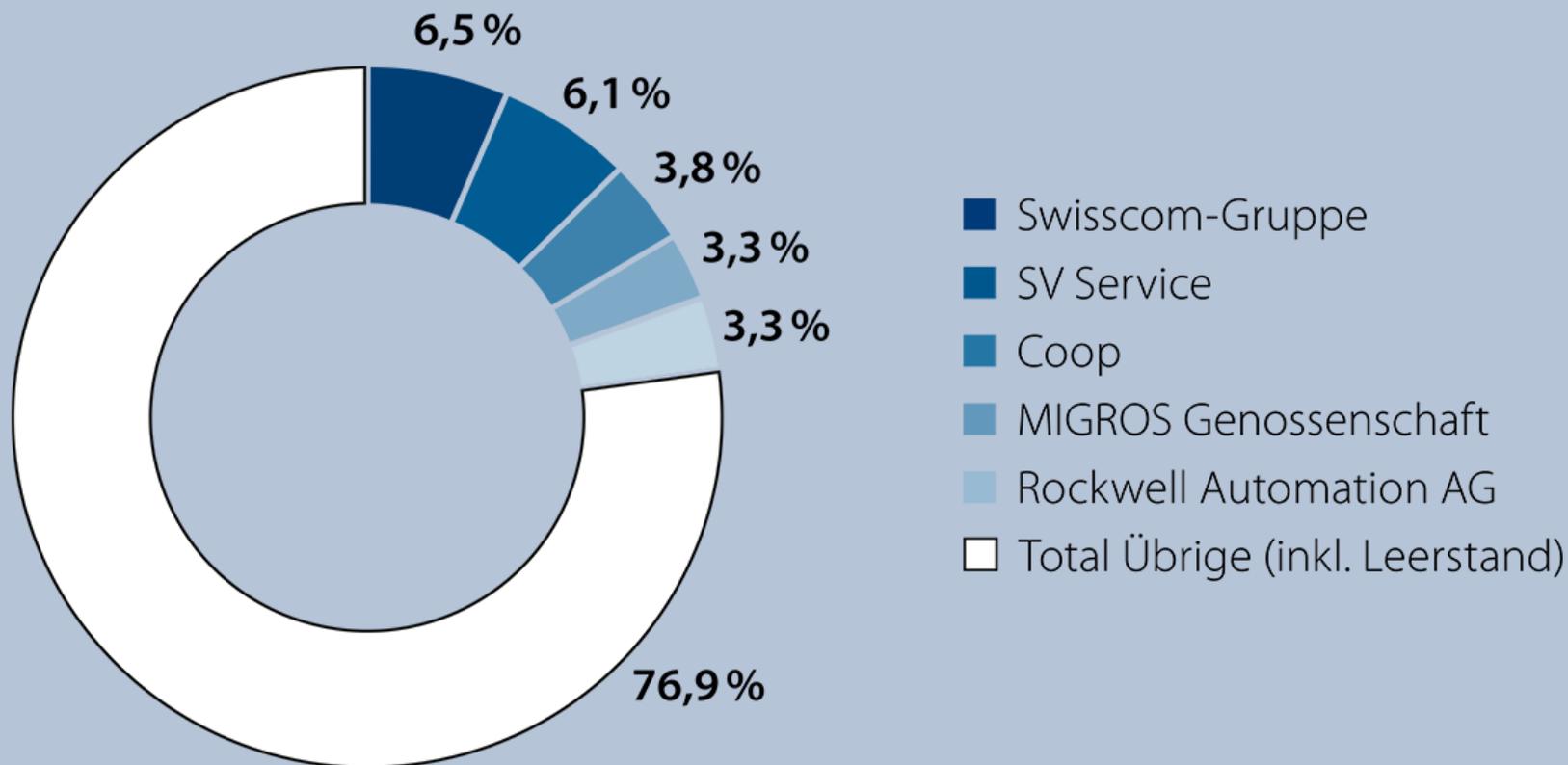


# SOLL-MIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN PER 31.12.2012

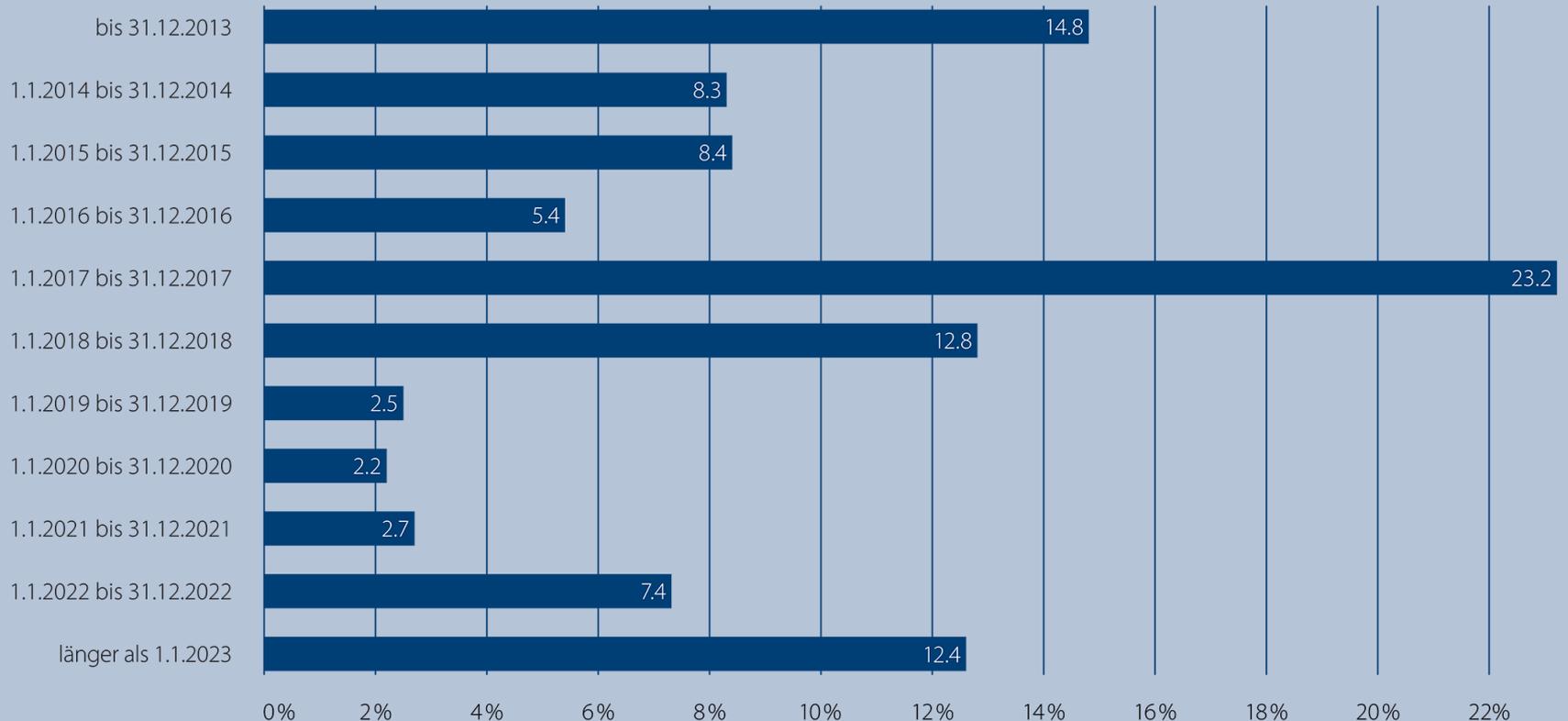


1) Übrige Nutzung beinhaltet hauptsächlich: Parking und Nebennutzungen

# DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER PER 31.12.2012



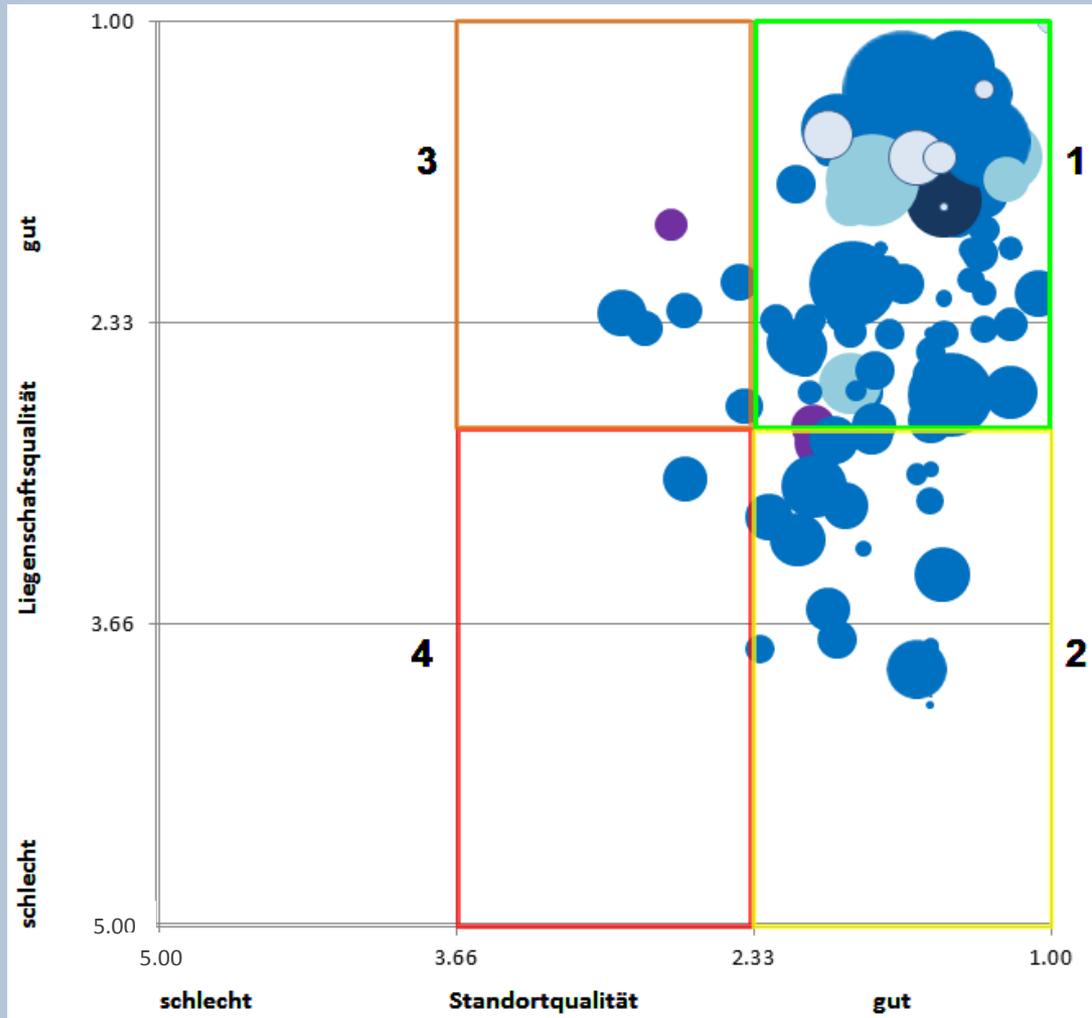
# FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER MIETVERTRÄGE<sup>1)</sup>



Ø-Restlaufzeit: 6,2 Jahre

1) Ohne unbefristete Mietverträge

# ANLAGELIEGENSCHAFTEN GEWICHTET NACH MARKTWERT, PORTFOLIO PER 31.12.12



# DIE 15 GRÖSSTEN LIEGENSCHAFTEN (MARKTWERT TOTAL CHF 936 MIO.)

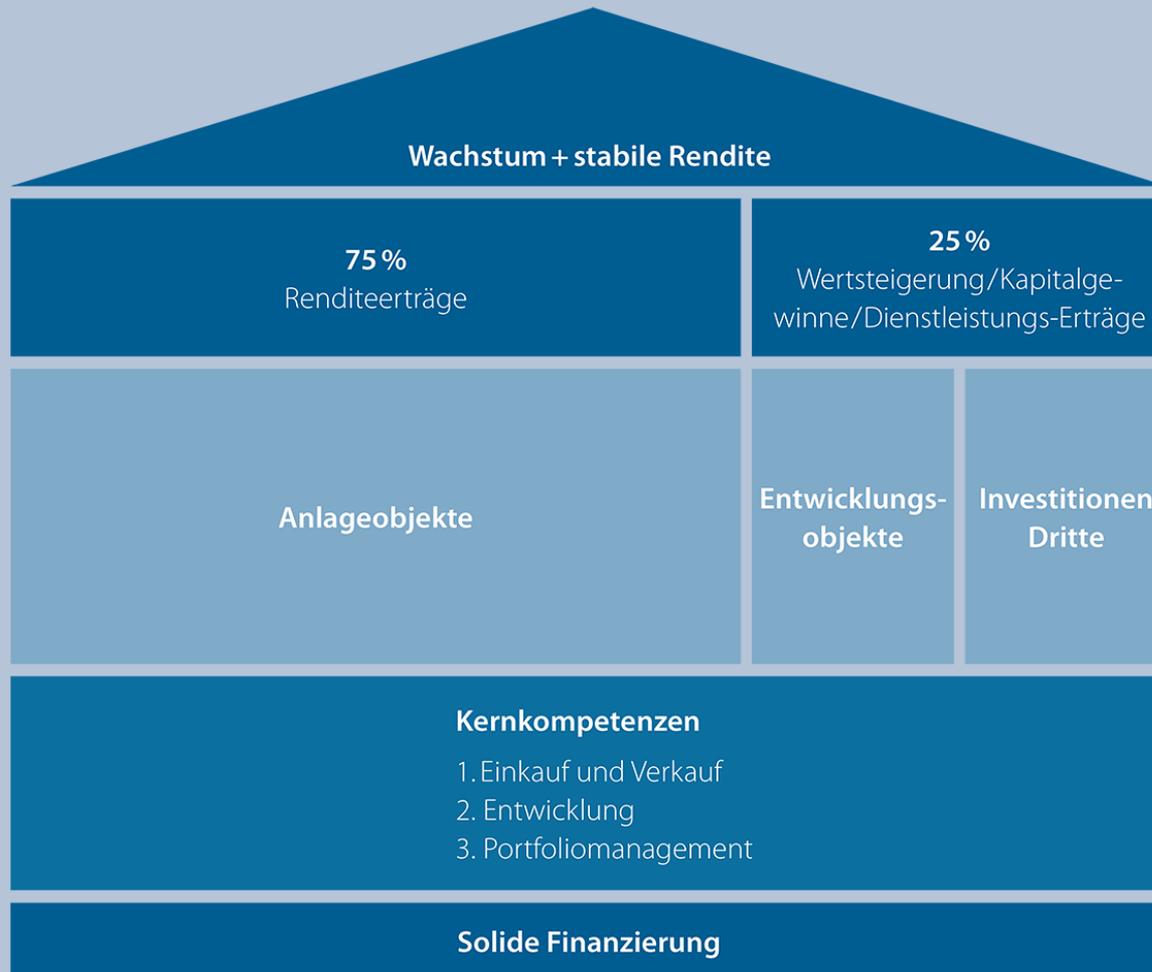
	Adresse	Marktwert per 31.12.12 in TCHF	Nutzung
	Turbinenstrasse, Zürich (Mobimo Tower / Hotel)	131'910	Hotel
	Avenue d'Ouchy 4-6, Lausanne (La Poste)	111'700	Büro / Detailhandel (Entwicklung)
	Turbinenstrasse Baufeld C, Zürich	78'240	Wohnen (im Bau)
	Rue Beau-Séjour, Lausanne	77'240	Wohnen
	Leubernstrasse 3, Kreuzlingen	66'660	Einkaufs- zentrum

# DIE 15 GRÖSSTEN LIEGENSCHAFTEN (MARKTWERT TOTAL CHF 936 MIO.)

	Adresse	Marktwert per 31.12.12 in TCHF	Nutzung
	Voie du Chariot 4-7 Lausanne	60'720	Büro/ Detailhandel
	Hardturmstrasse 3/5, Zürich	58'560	Büro
	Seestrasse 43 – 69, Horgen	54'950	Wohnen
	Manessestrasse 190/192, Zürich	50'850	Wohnen
	Stauffacherstrasse 41, Zürich	48'470	Büro

# DIE 15 GRÖSSTEN LIEGENSCHAFTEN (MARKTWERT TOTAL CHF 936 MIO.)

	Adresse	Marktwert per 31.12.12 in TCHF	Nutzung
	Katzenbachstrasse 221-231, Zürich	46'160	Wohnen
	Port-Franc/Rue de Genève, Lausanne	44'160	Büro/ Detailhandel
	Sternmatt 6, Kriens	37'630	Büro/ Gewerbe
	Seestrasse 93 (Meilenwerk), Horgen	34'700	Oldtimer- zentrum/Hotel/ Dienstleist. (Entwicklung)
	Albula- Hohlstrasse, Zürich	33'920	Wohnen (in Planung)



## Entwicklungsobjekte

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

## Investitionen Dritte

- Mobimo bietet Entwicklungsleistungen als Dienstleister bis hin zu schlüsselfertigen Anlageobjekten für private und institutionelle Investoren an

**Aarau, Polygon**



**Adliswil, Wilacker**



**Zürich, Schilf**

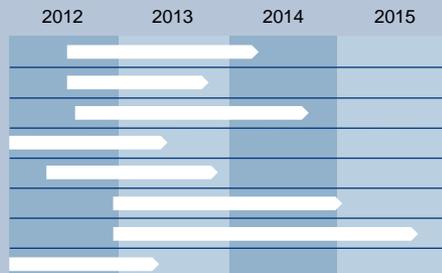


**Investitionssumme ca. CHF 100 Mio.**

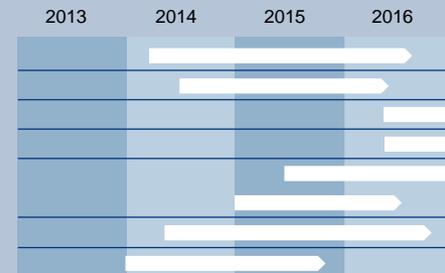
- 68 Eigentumswohnungen (63 WE per 31.12.12 verkauft)
- 4'000m<sup>2</sup> Bürofläche (100% vermietet)

## Entwicklung und Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio

**Im Bau: CHF 440 Mio.**

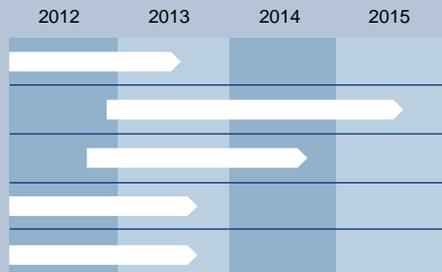


**In Planung: CHF 670 Mio.**

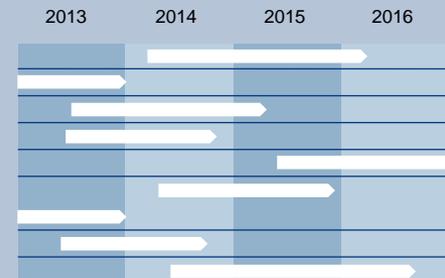


## Entwicklung, Bau und Verkauf von Stockwerkeigentum

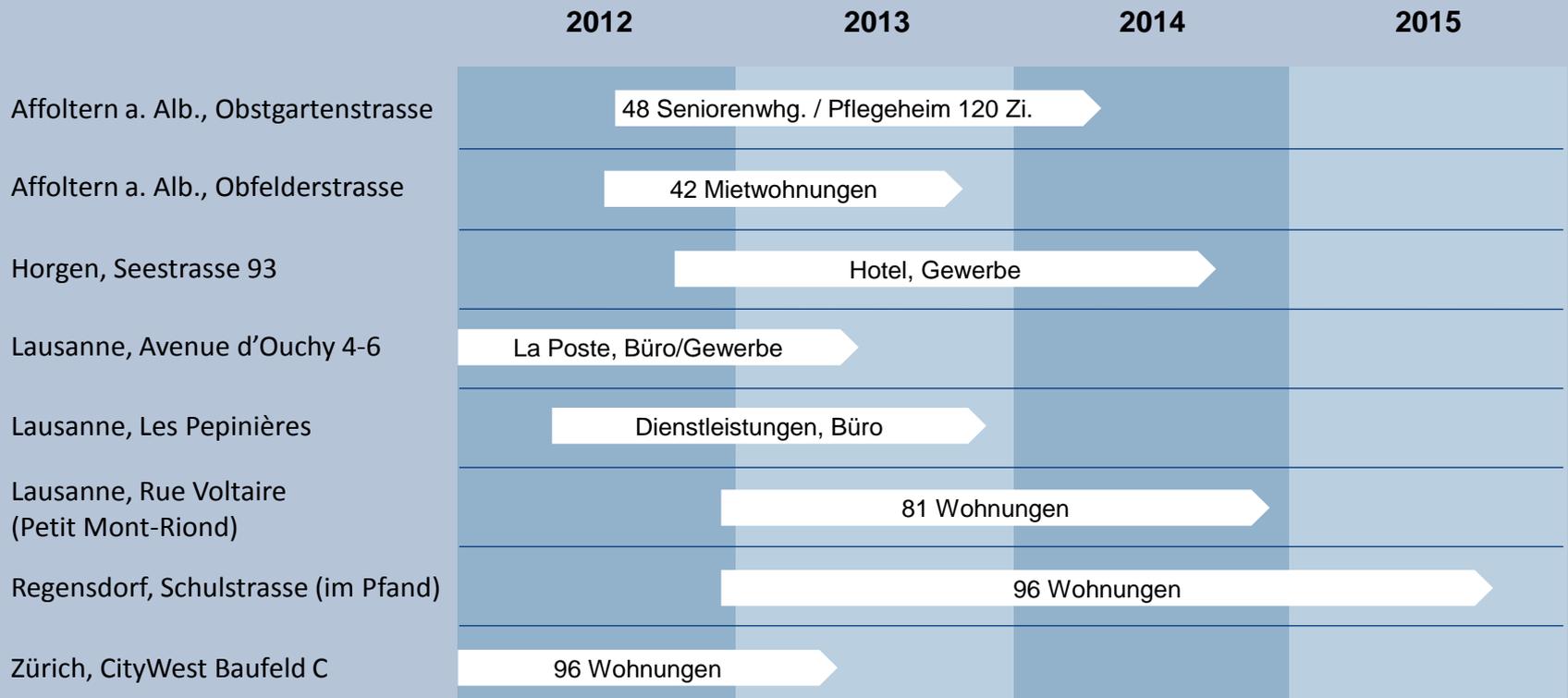
**Im Bau: CHF 220 Mio.**



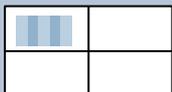
**In Planung: CHF 320 Mio.**



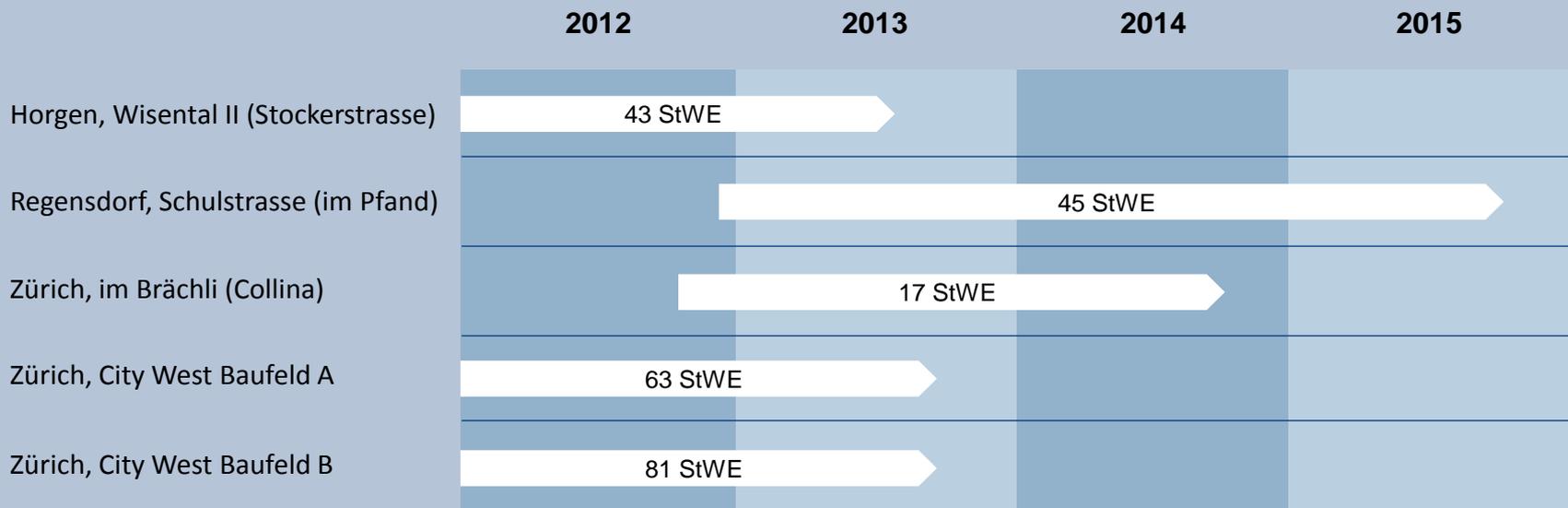
# PROJEKT PIPELINE – ANLAGEOBJEKTE IM BAU (CA. CHF 440 MIO.)



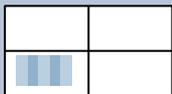
Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



# PROJEKT PIPELINE – STWE PROJEKTE IM BAU (CA. CHF 220 MIO.)



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



**Affoltern a. A., Obstgarten**



**Affoltern a. A., Seniorenz.**



**Lausanne, Pépinères**



**Lausanne, Rue Voltaire  
(Petit Mond Rond)**



**Regensdorf, Im Pfand**



**Zürich, im Brächli (Collina)**



**Investitionssumme ca. CHF 260 Mio.**

- 62 Eigentumswohnungen, 219 Mietwohnungen, 48 Seniorenwohnungen
- 1 Seniorenzentrum mit 120 Zimmern
- 5'600m<sup>2</sup> Gewerbe, Büro etc.

## Horgen, Meilenwerk



## Luzern, Büttenenhalde



## Feldmeilen, Feldgüetliweg



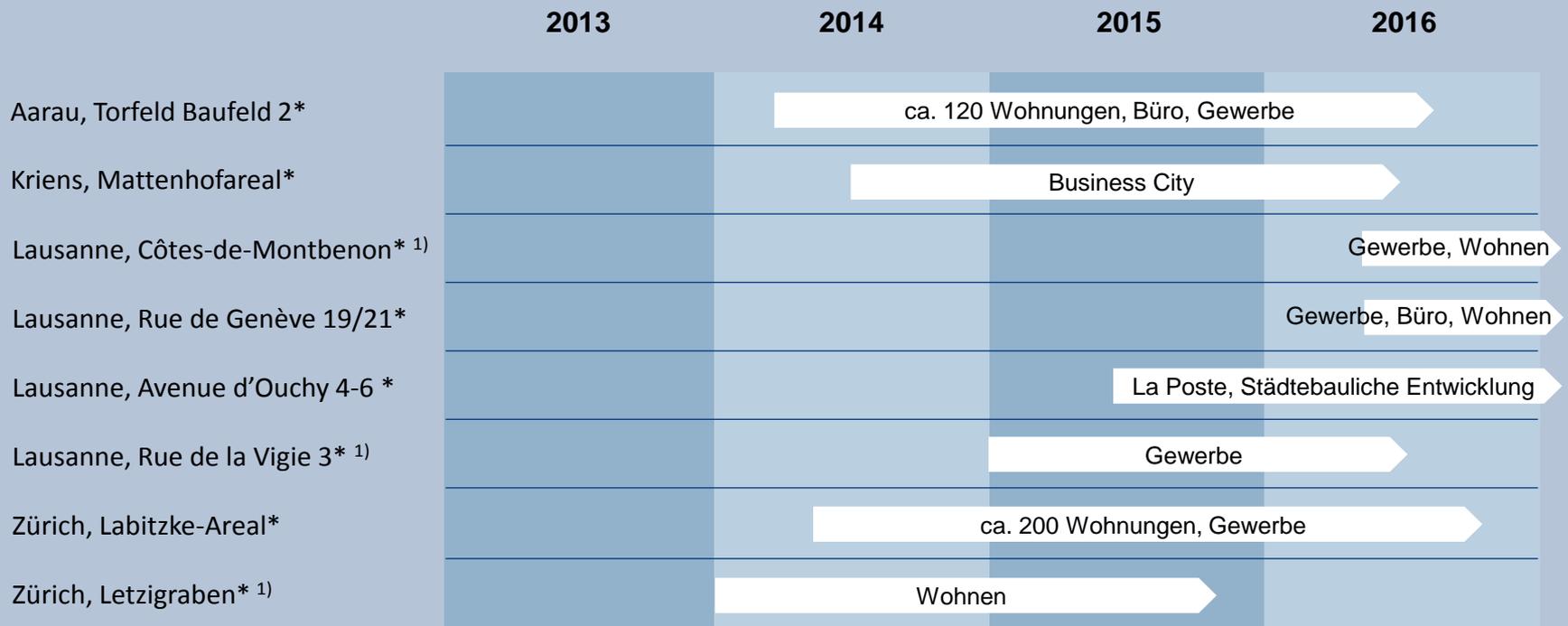
## Zürich, Badenerstrasse 595



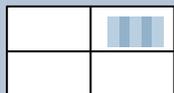
**Investitionssumme ca. CHF 180 Mio.**

- 79 StWE-Wohneinheiten
- 1 «Oldtimerzentrum» 20'000m<sup>2</sup>, Hotel (102 Zimmer)

# PROJEKT PIPELINE – ANLAGEOBJEKTE IN PLANUNG (CHF 670 MIO.)



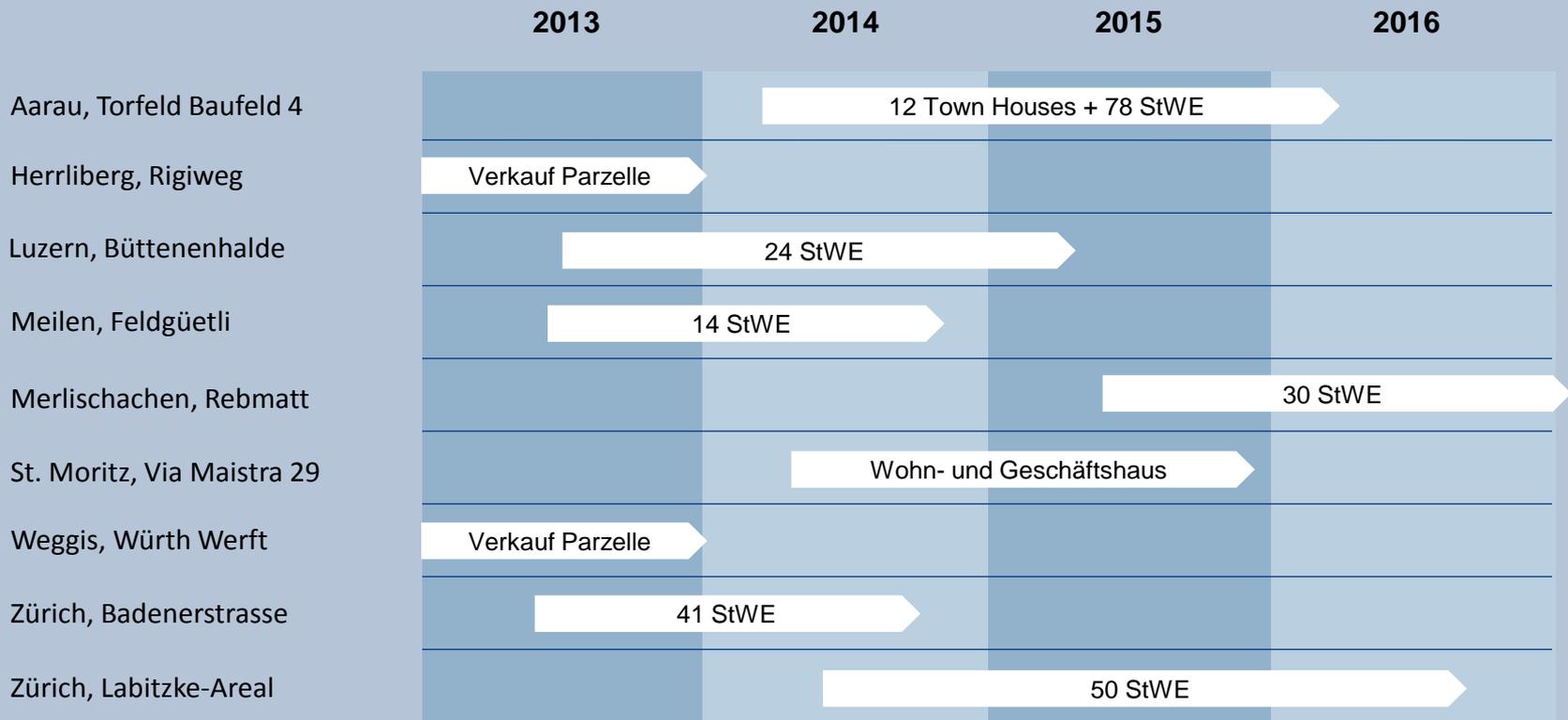
Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



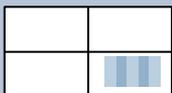
\* Bauland mit Zwischennutzung und Mietertrag

1) Entwicklung aus Portfolio

# PROJEKT PIPELINE – STWE PROJEKTE IN PLANUNG (CHF 320 MIO.)



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



# INVESTITIONEN DRITTE – DÜBENDORF SONNENTALSTRASSE



Grundstücksfläche:  
11'000 m<sup>2</sup>

Nutzung:  
240 Mietwohnungen für Drittinvestor  
geplant

Investment:  
ca. CHF 115 Mio.

Standort:  
Liegt in unmittelbarer Nähe zum  
Bahnhof Stettbach und der Glattal-  
bahn sowie der Autobahnzufahrt

2013

2014

2015

2016

2017

## Aarau



## Lausanne Poste



## Lausanne Flon-Areal



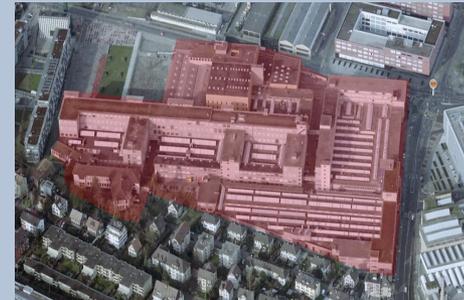
## Luzern Süd



## Biel



## Zürich-Oerlikon



# AREALENTWICKLUNG – AESCHBACH QUARTIER AARAU «AQA»



Grundstücksfläche:  
47'000 m<sup>2</sup> (plus Park 4'000 m<sup>2</sup>)

Nutzung:  
1'100 Arbeitsplätze  
380 Wohnungen (STWE und Miete)  
Retail, Gastronomie, Gewerbe

Investment (ohne Gastrosocial)  
ca. CHF 170 Mio.

Standort:  
Zentral, beim Bahnhof Aarau

2013

2014

2015

2016

2017



Grundstücksfläche:  
19'000m<sup>2</sup> (davon 12'000 m<sup>2</sup> Mobimo)

Nutzung:  
Büro, Hotel,  
Wohnungen (STWE/ Miete)  
Retail, Gastronomie  
(*Gemeinschaftsprojekt mit der SBB*)

Investment:  
ca. CHF 200 Mio.

Standort:  
Direkt beim Bahnhof Lausanne

2018

2019

2020

2021

2022

# AREALENTWICKLUNG – LAUSANNE «FLON VISION 2025»



Grundstücksfläche:  
55'000 m<sup>2</sup>

Nutzung:  
Weitergehende Entwicklung und  
Ergänzung des Flon-Quartiers

Investment:  
ca. CHF 200 Mio.

Standort:  
Zentral, liegt in unmittelbarer  
Nähe zur Metrostation

2017

2018

2019

2020

2021

# AREALENTWICKLUNG – LUZERN SÜD MATTENHOF



Grundstücksfläche:  
28'000 m<sup>2</sup>

Nutzung:  
Büro, Wohnen, Hotel  
Retail, Gastronomie, Gewerbe

Investment:  
ca. CHF 255 Mio.

Standort:  
Liegt direkt am Bahnhof Mattenhof  
sowie in unmittelbarer Nähe zur  
Autobahnzufahrt.

2013

2014

2015

2016

2017

# AREALENTWICKLUNG – BIEL AGGLOLAC



Bruttogeschossfläche:  
110'000 m<sup>2</sup>

Nutzung:  
Entwicklung eines neuen  
Stadtquartiers mit den Nutzungen  
Wohnen, Arbeiten, Gastronomie,  
Hotel, Retail, Gewerbe  
(PPP-Projekt mit den Städten Nidau  
und Biel)

Investment:  
ca. CHF 350 Mio.

Standort:  
Liegt unmittelbar am See und in der  
Nähe des Bahnhofs

2019

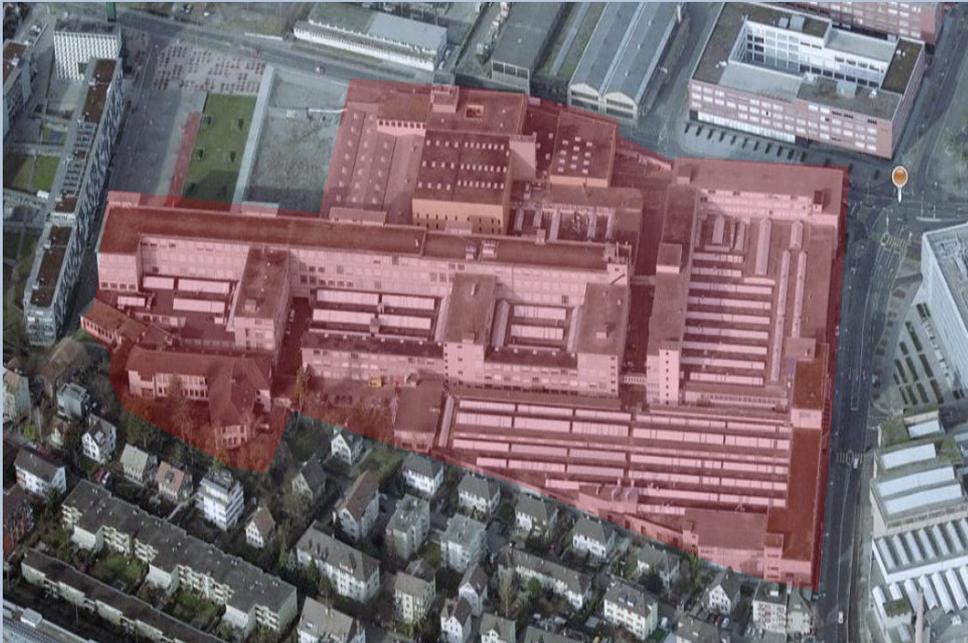
2020

2021

2022

2023

# AREALENTWICKLUNG – RHEINMETALL ZÜRICH



Grundstücksfläche:  
53'000 m<sup>2</sup>

Nutzung:  
Wohnen, Büro, Gewerbe  
Gastronomie, Event

Investment:  
ca. CHF 500 Mio.

Standort:  
In unmittelbarer Nähe zum  
Bahnhof Oerlikon

2017

2018

2019

2020

2021

- Preis- und Kostentreibende Faktoren
- Tiefe Finanzierungskosten
- Funktionierender Kreditmarkt
- Intakte Nachfrage nach Sachwerten
- Antizyklisches Verhalten der öffentlichen Hand
- Keine Wertkorrekturen in Sicht
- Gefragtes Wohneigentum, weiterhin Chancen für den Verkauf von Eigentumswohnungen, Konkurrenz zur Miete
- Schweiz bleibt attraktiv als Einwanderungsland
- Regulatorische Einschränkungen
- Der Wettbewerb nimmt zu: Standort und Qualität gewinnen
- Spardruck der Unternehmen bleibt
- Druck auf Büro-Mieten

- Steigende Zinsen
  - Absicherung durch langfristige Finanzierungen und langfristige Zinsabsicherungen
  - Nachfrage nach Wohneigentum geht zurück. Verdrängungswettbewerb: überzeugende Produkte an guten Lagen gewinnen. Mobimo ist mit ihren Angeboten gut positioniert
  - Neubauten: kein Bau ohne Vermietung bzw. Vorverkauf
  - Kaufgelegenheiten
- Anhebung Referenzzinssatz
  - Überwälzung auf Wohnungsmieten bzw. Geschäftsmieten (Anpassen an Landesindex / Konsumentenpreise)

- Wertkorrektur auf Immobilienportfolio
  - Genügend Eigenkapital um allfällige Wertkorrekturen zu verkraften
- Rückgang Immigration
  - Rückgang Mietnachfrage. Verlangsamung Wohnungsnachfrage. Reduktion bzw. Verlangsamung Produktion
- Rückläufige Flächennachfrage
  - Eigenes Bewirtschaften
  - Mittleres Preissegment

- Nachhaltigkeitsbericht
- Richtlinien gemäss GRI (Global Reporting Initiative)
- Zertifikat B
- Unser Immobiliengeschäft und Nachhaltigkeitsüberlegungen werden von den gleichen Grundsätzen und Wertvorstellungen geleitet

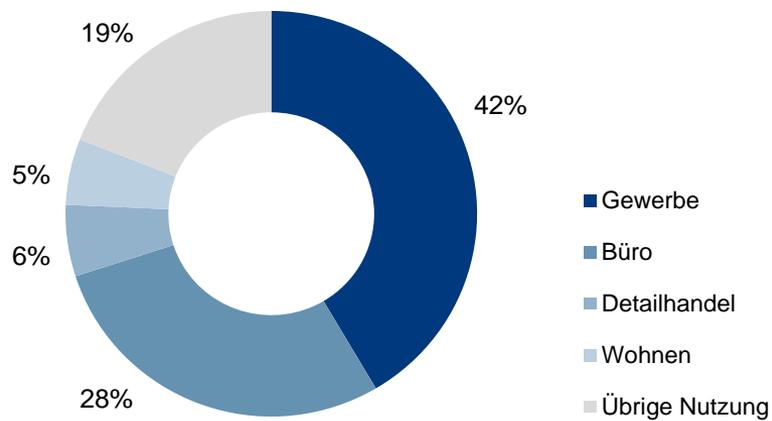
- Realisierung der verschiedenen Bauvorhaben
- Steigerung Mietertrag
- Vermarktung Stockwerkeigentum
- Weiteraufbau Geschäftsfeld «Investitionen Dritte»
- Weiterentwicklung Projektpipeline
- Kontinuierliche Qualitätsoptimierung im Portfolio
- Solides Risikomanagement

- **Stabiler Ertrag** Hochwertiges Portfolio an sehr guten Lagen. Diversifiziert. Tiefer Leerstand.
- **Wachstum und steigender Ertrag** Attraktive Investitionspipeline an Topstandorten gesichert
- **Sicherheit** Hohe Eigenkapitalquote und langfristige Finanzierung
- **Know-How** Kompetentes und engagiertes Mobimo-Team
- **Rendite** Aktie mit attraktiver Rendite



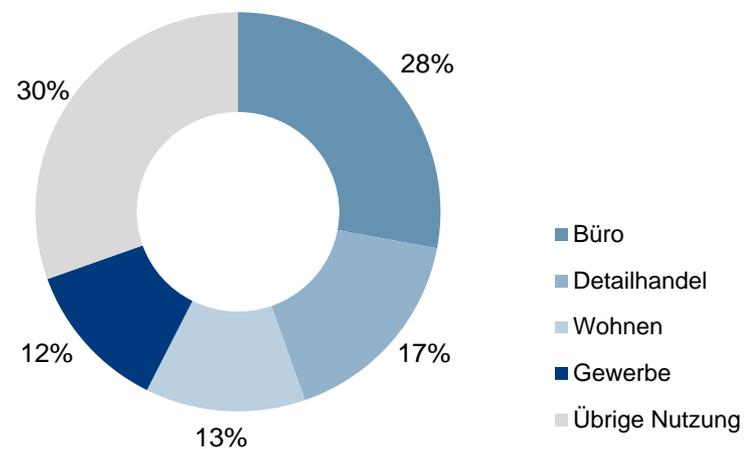
# NUTZUNGSaufTEILUNG REGION ZÜRICH UND LAUSANNE

## Nutzungsaufteilung Region Zürich (nach m<sup>2</sup>)



Büro-Leerstandquote: **3,32%**  
(per 31.12.2012)

## Nutzungsaufteilung Lausanne (nach m<sup>2</sup>)



Büro-Leerstandquote: **0,09%**  
(per 31.12.2012)

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)

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.