



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 Gewerbegebäuden

Mobimo:

Positive Auswirkung

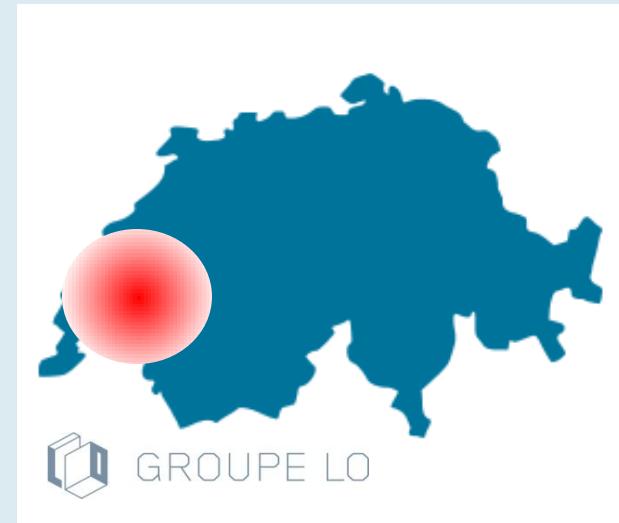
- + Stockwerkeigentumsangebot attraktiv
- + Mehr Entwicklung für eigenes Anlageportfolio
- + Qualitätsverdichtung im Portfolio
- + Einzige, unabhängige börsenkotierte Immobilien-Gesellschaft
- + Starkes, gut eingespieltes und stabiles Management

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

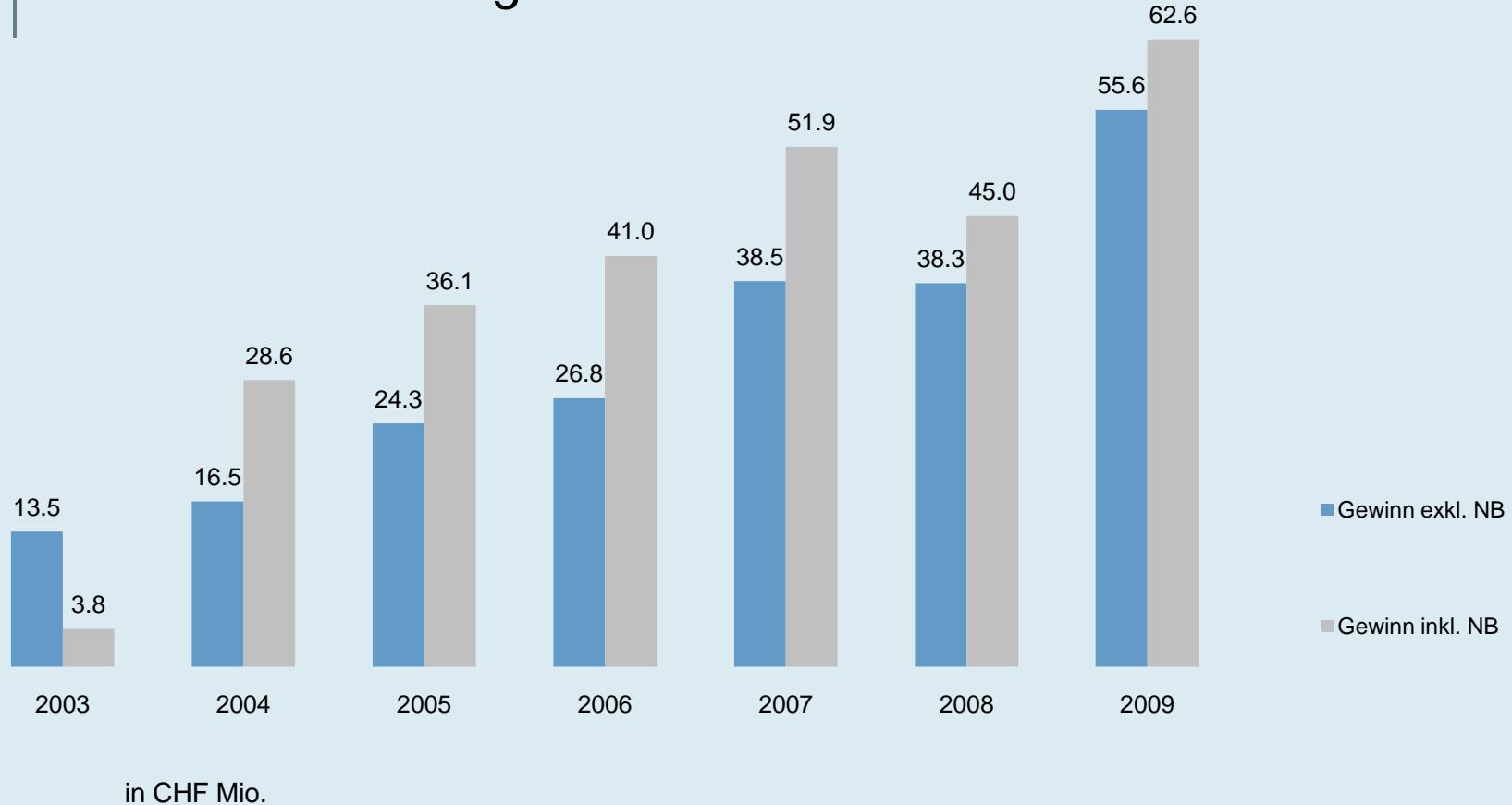
Finanzkennzahlen I

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

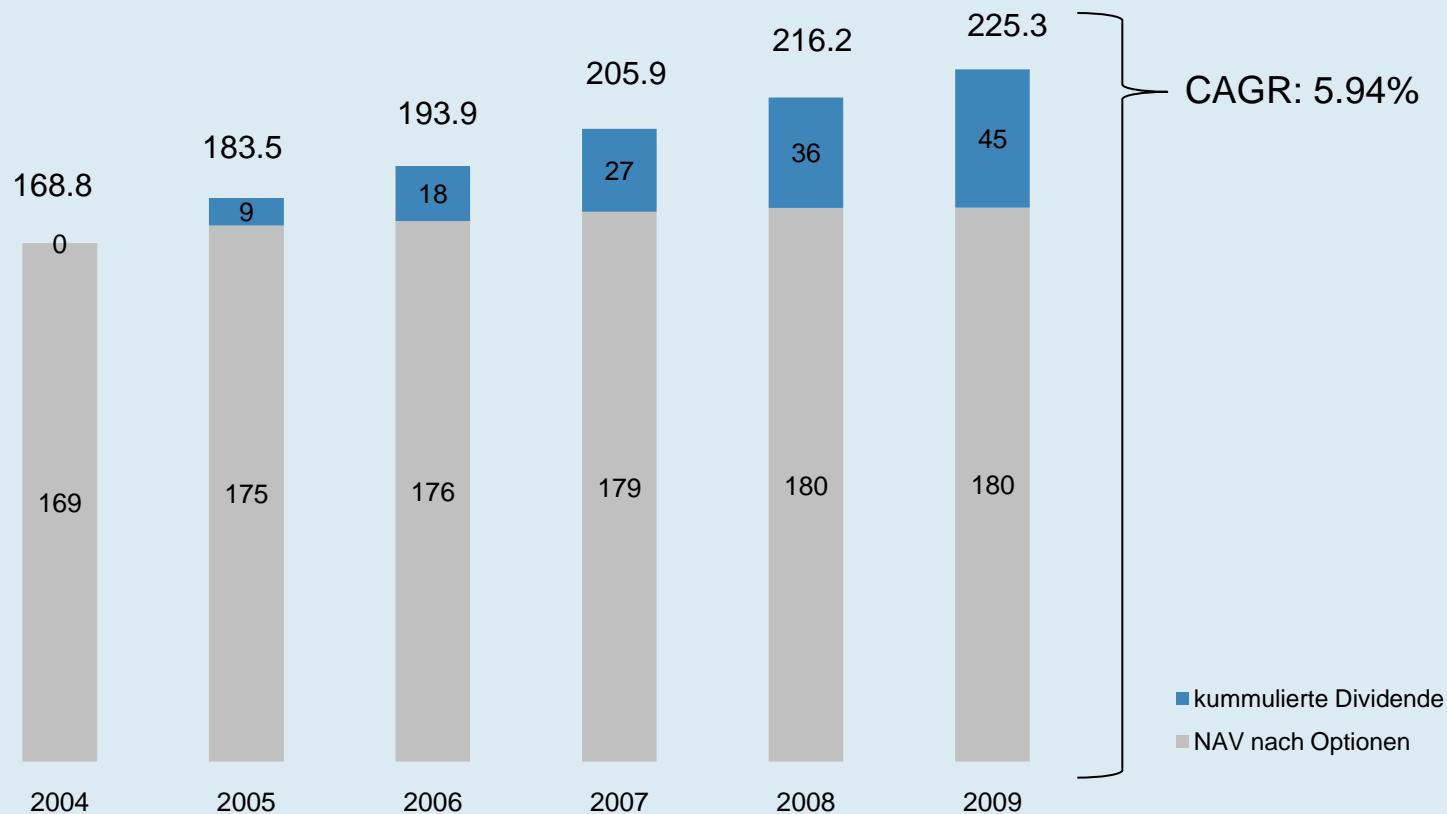
Finanzkennzahlen II

	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



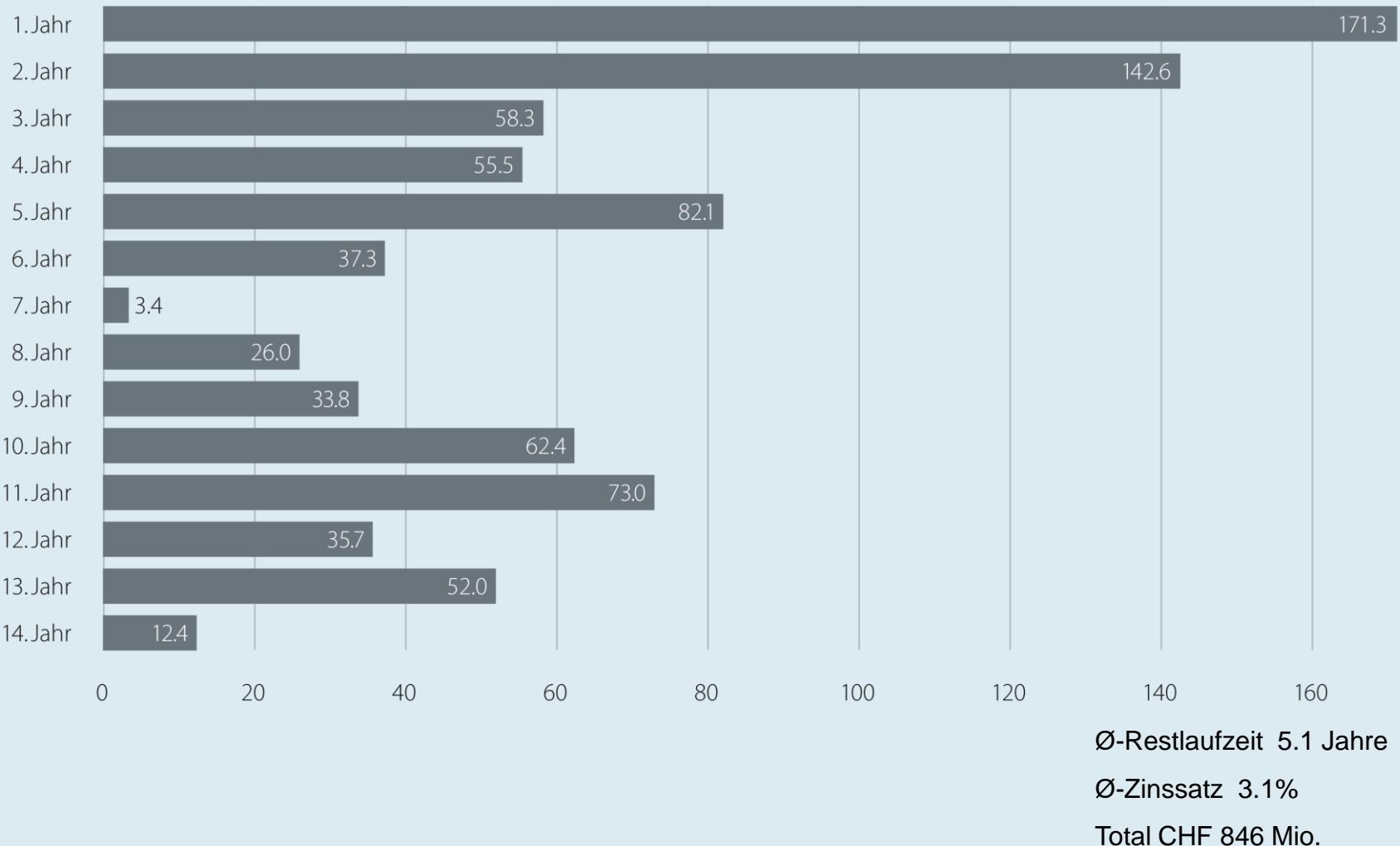
Entwicklung NAV Mobimo 2004 -2009



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

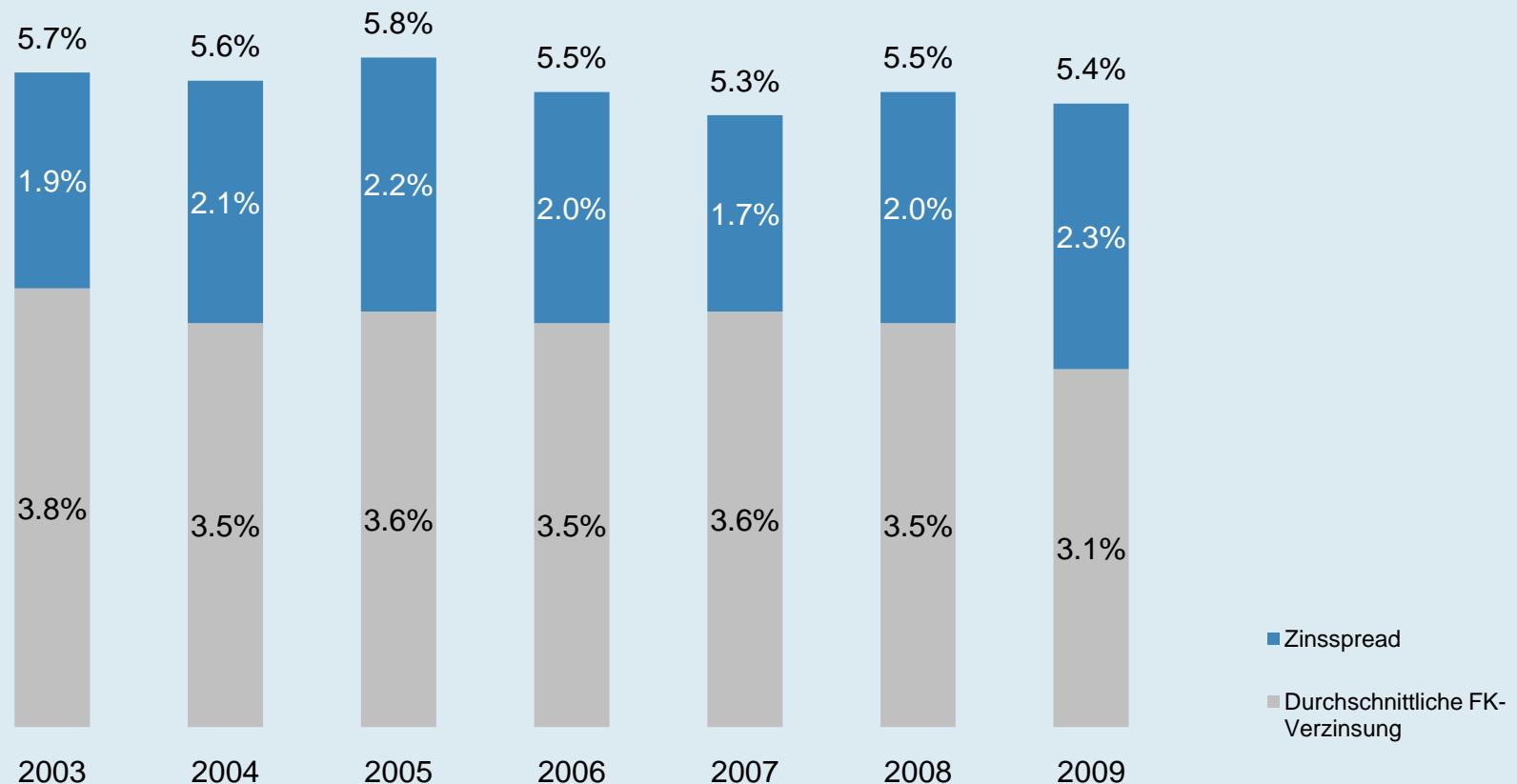
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten



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)



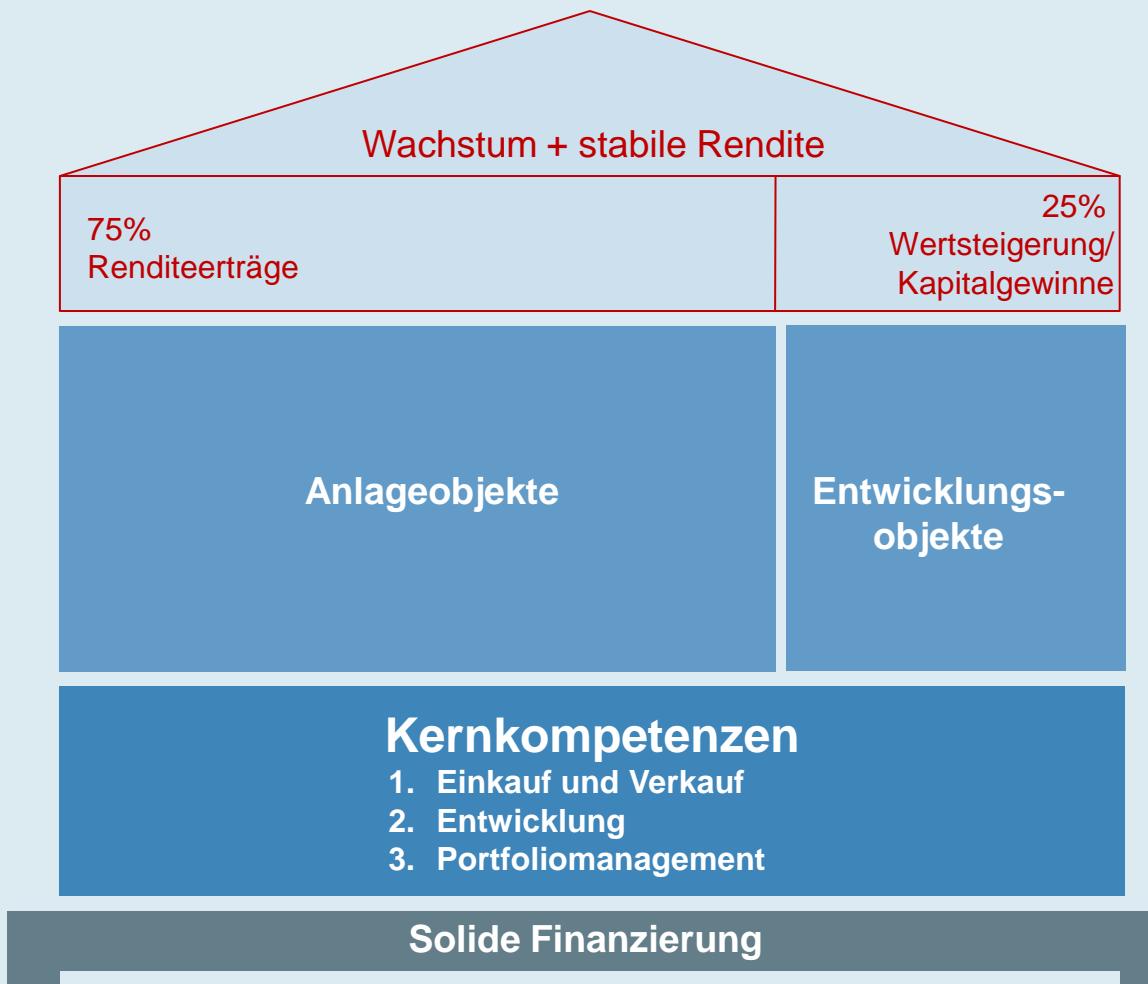
Ausgewählte Themen

- **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

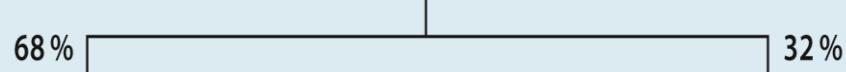
Das Mobimo Business Modell



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

Gesamtportfolio

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



68 % | 32 %

Anlageobjekte

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

Entwicklungsobjekte

CHF 595 Mio. (CHF 439 Mio.)



61% | 7 %



11% | 21 %

Geschäfts liegenschaften

CHF 1 148 Mio. (CHF 892 Mio.)

Wohnliegenschaften

CHF 135 Mio. (CHF 157 Mio.)

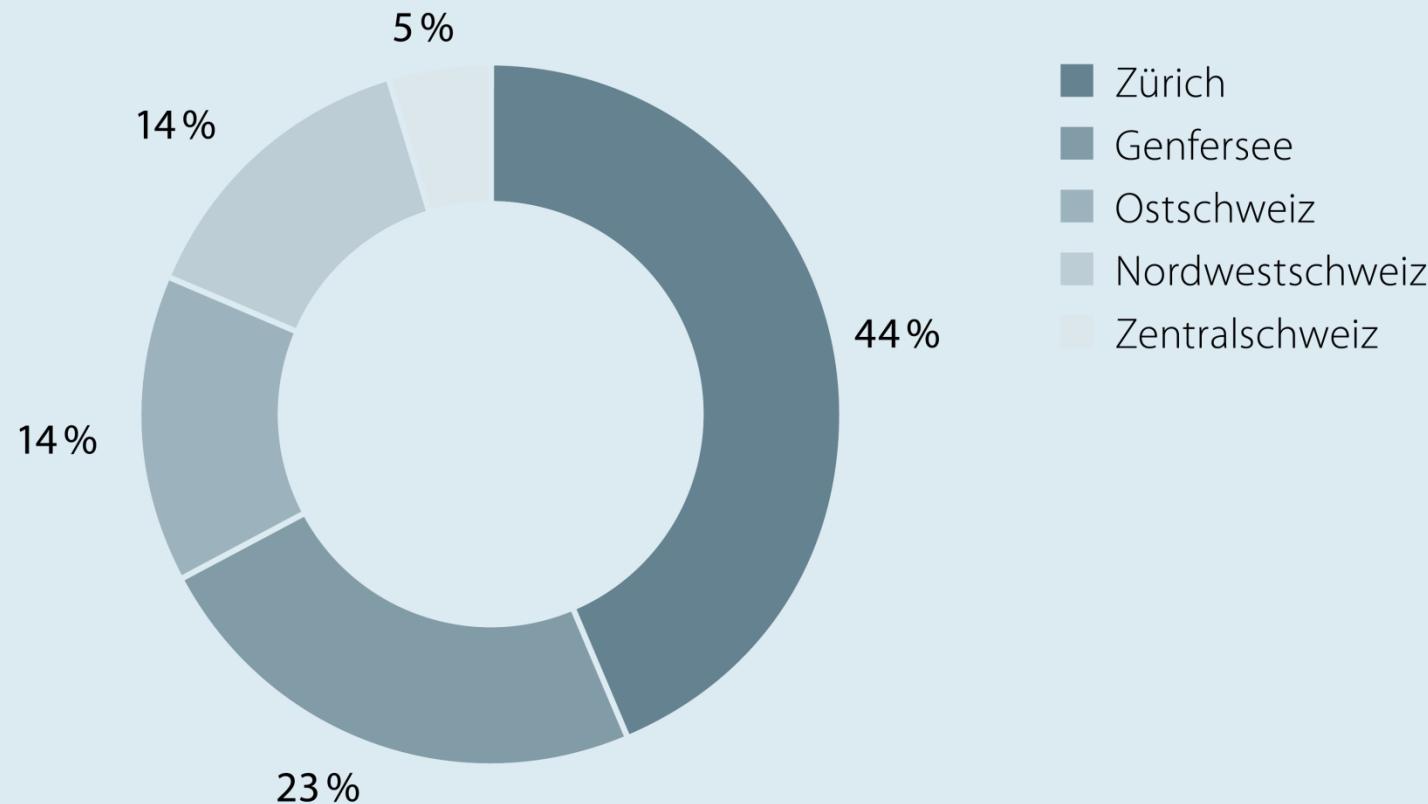
Geschäfts liegenschaften

CHF 211 Mio. (CHF 104 Mio.)

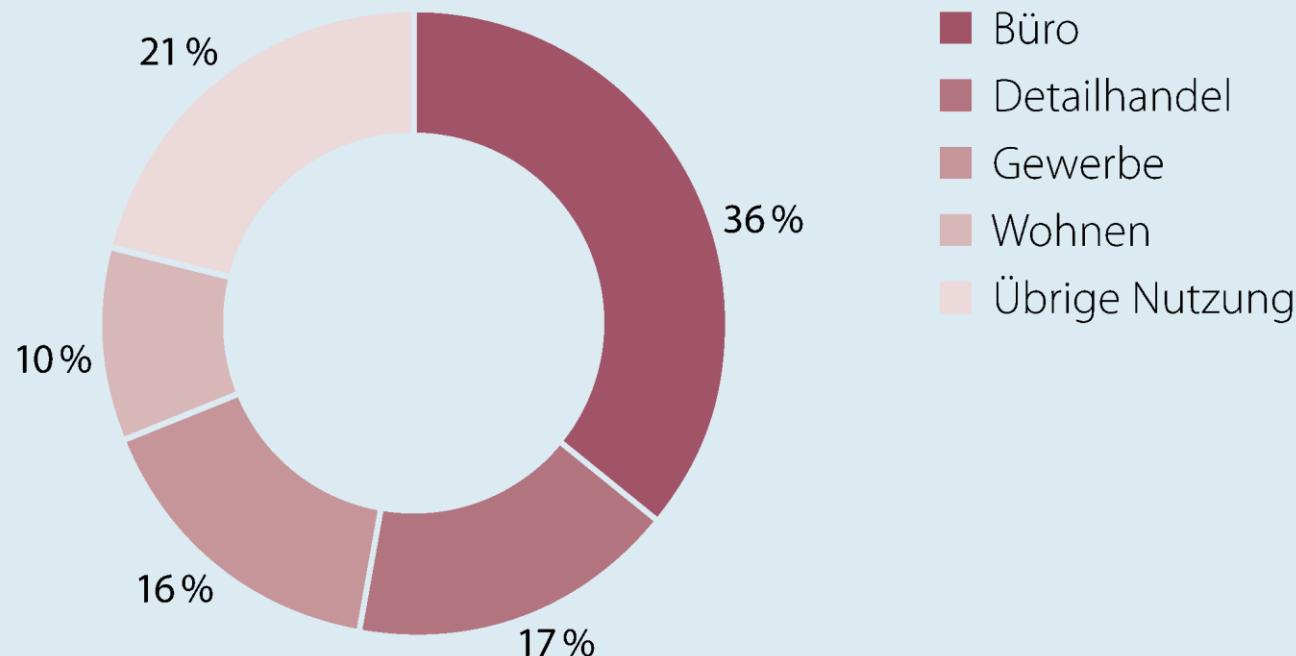
Wohnliegenschaften

CHF 384 Mio. (CHF 335 Mio.)

Anlageliegenschaften nach Wirtschaftsräumen



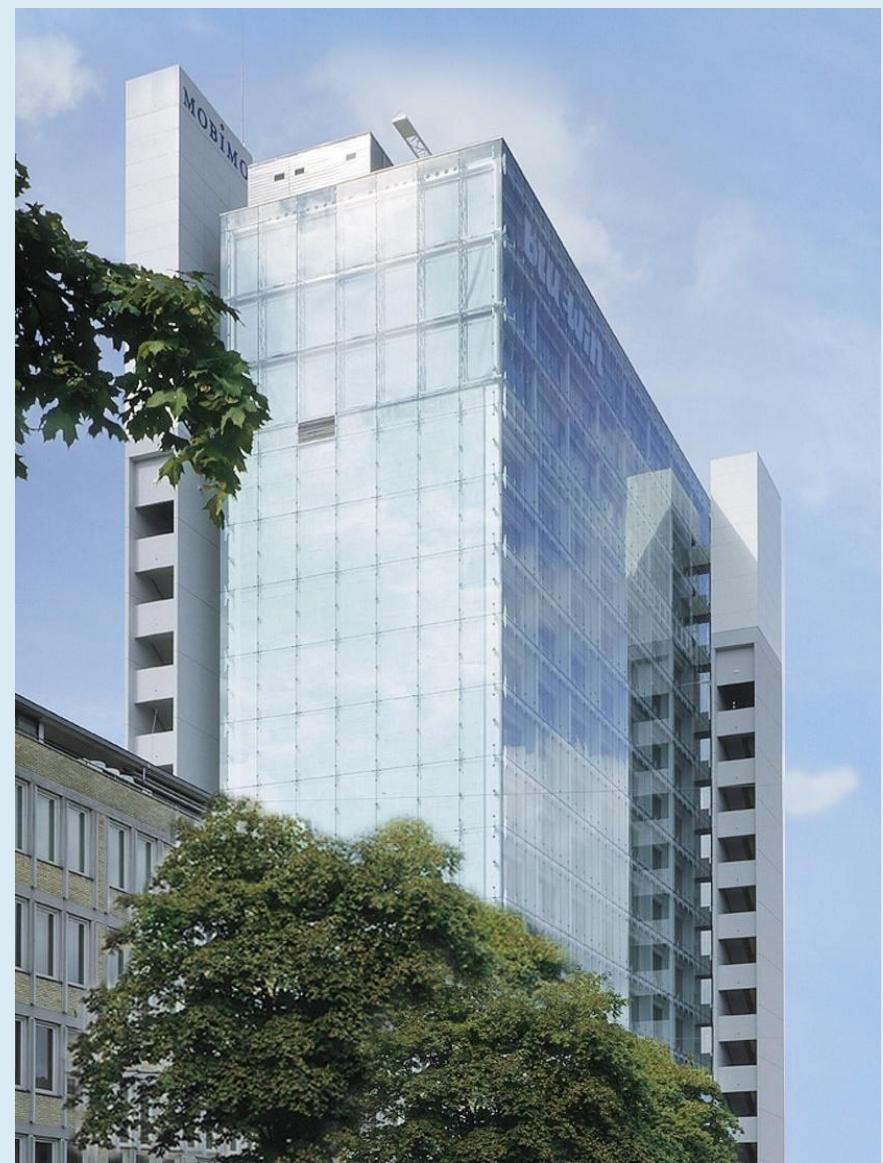
Soll-Mietertrag nach Nutzungsarten



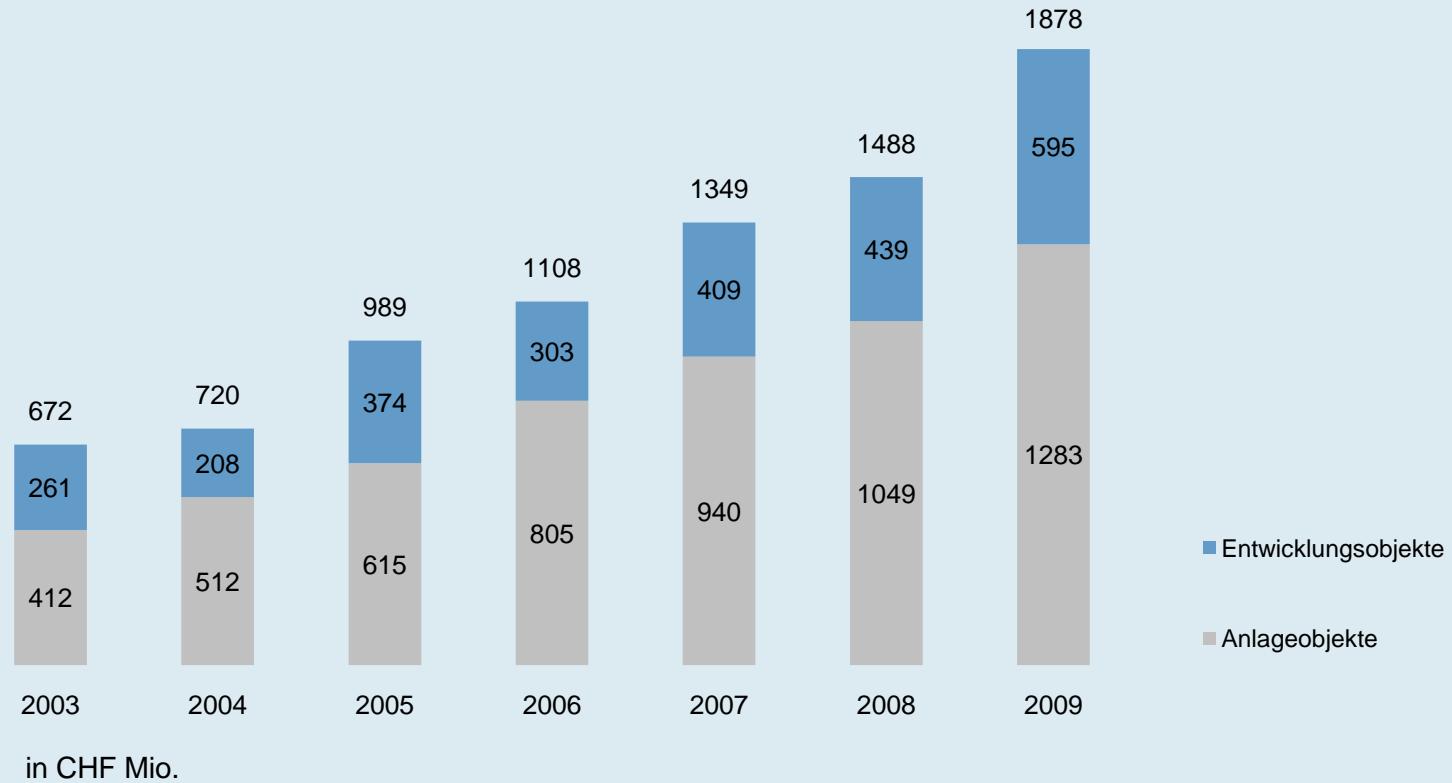
Beispiel Anlageobjekt

Zürich, Hardturmstrasse 3 (Hochhaus)

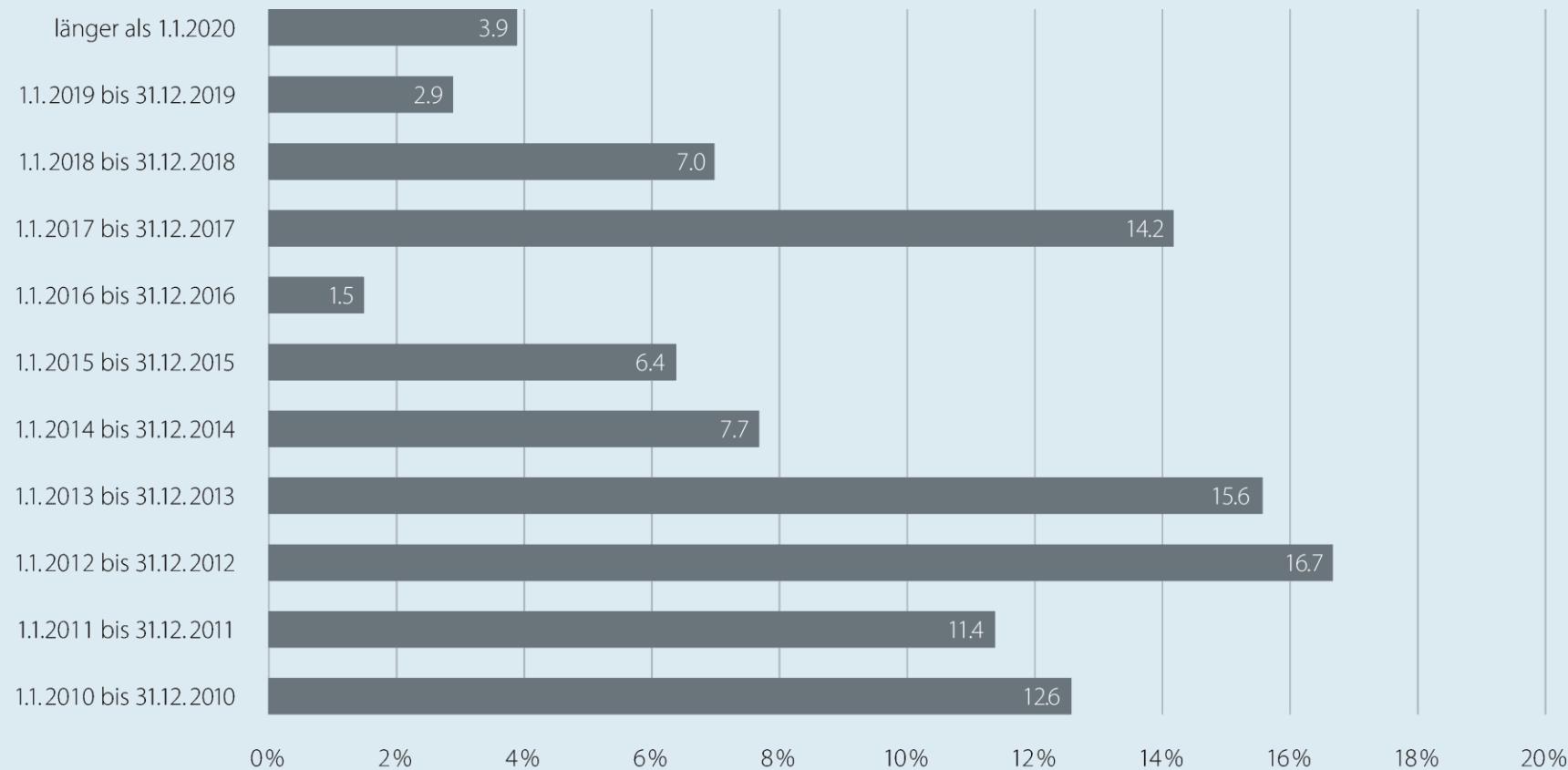
- Geschäftsliegenschaft
- Marktwert CHF 57 Mio.
- Erwerbsdatum November 1999
- MV-Dauer bis 30.06.2013
- Leerstand 0.0%



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

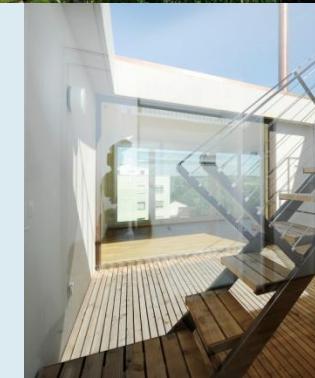
Herliberg, Schipfplateau



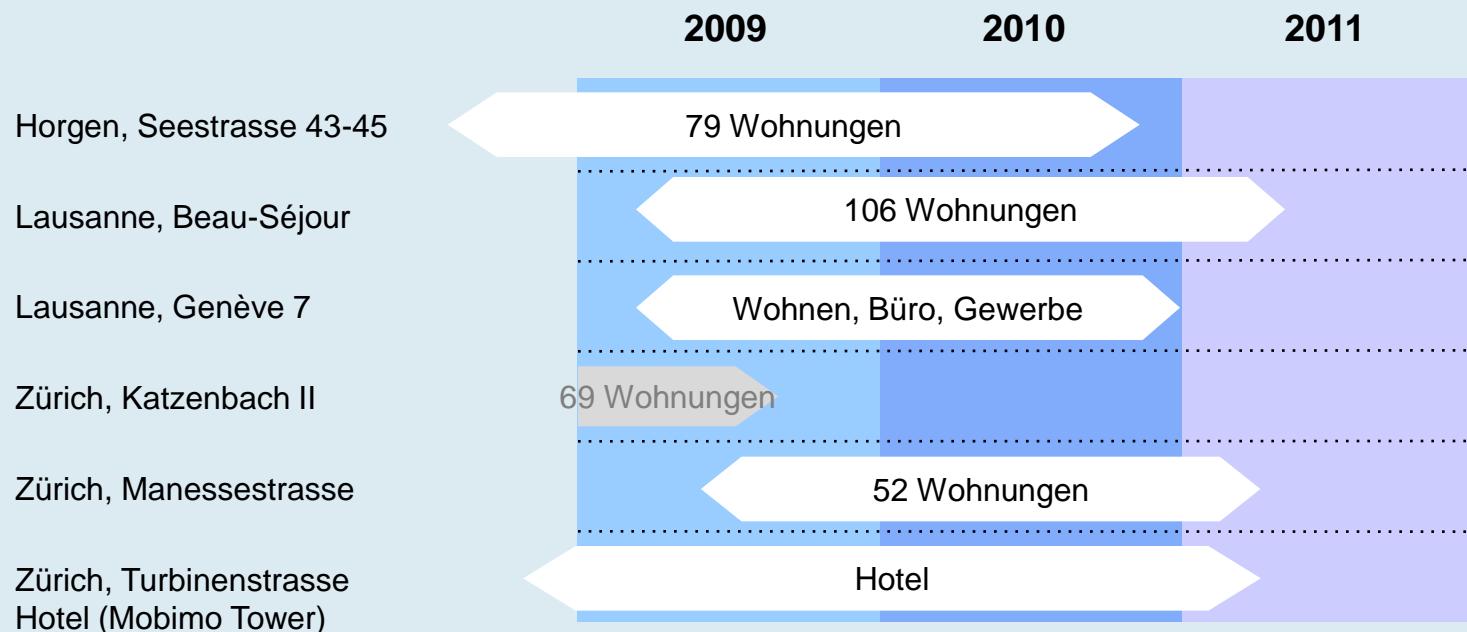
Thalwil, Smeraldino



Zürich Katzenbach, Oh!mega



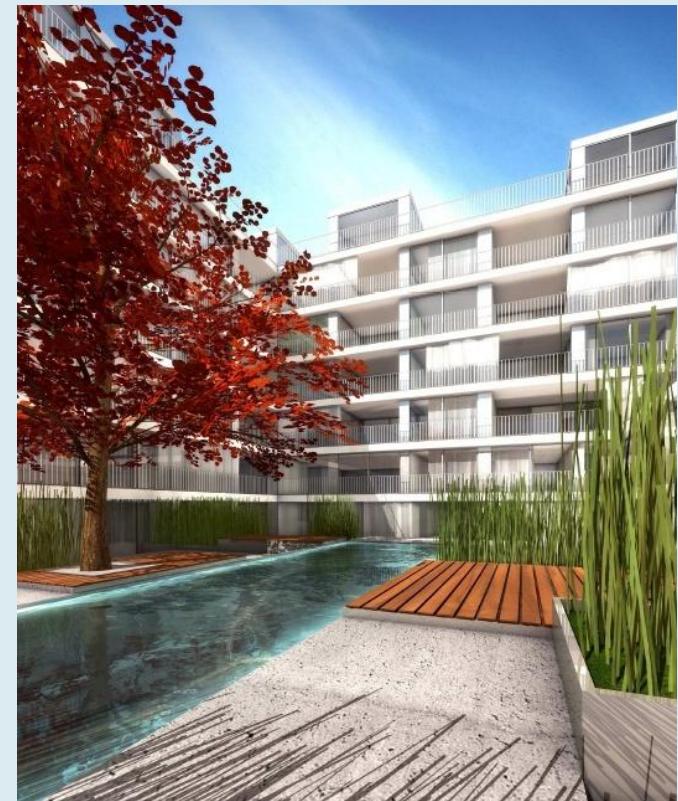
Projekt Pipeline – Anlageobjekte im Bau (ca. CHF 310 Mio.)



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

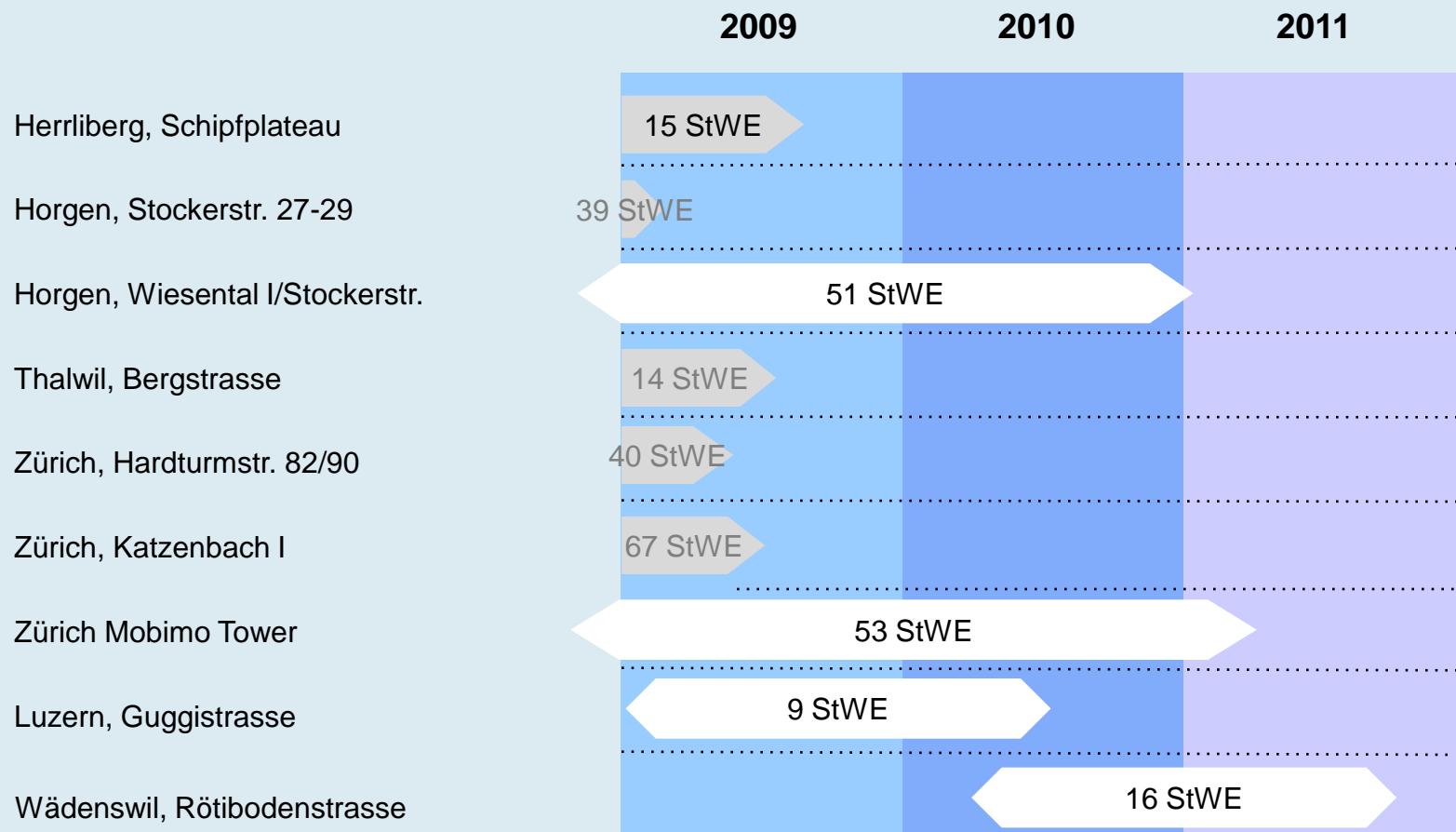


Entwicklungsobjekt für das eigene Portfolio

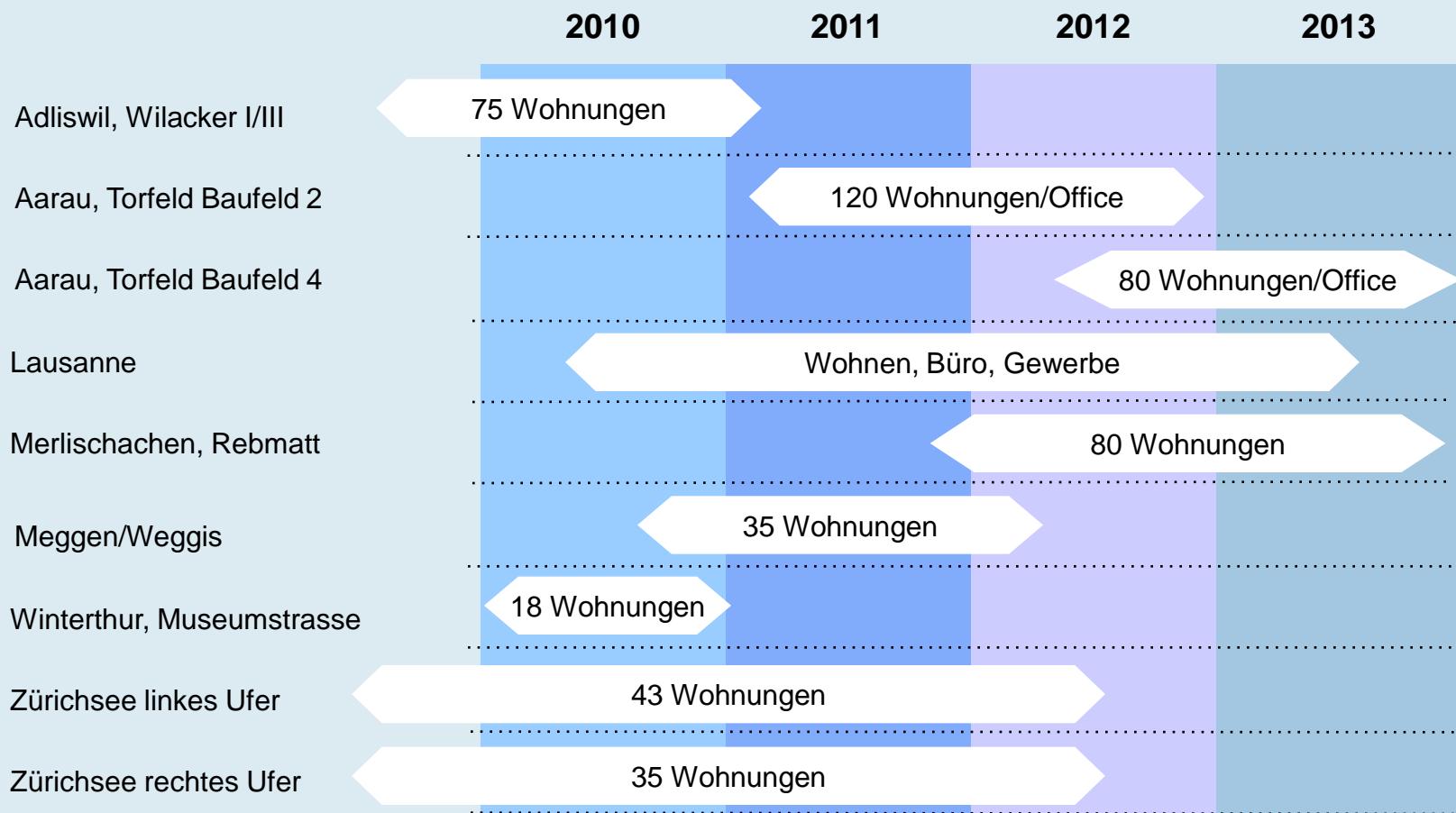
Lausanne, Beau-Séjour



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



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



Ausblick

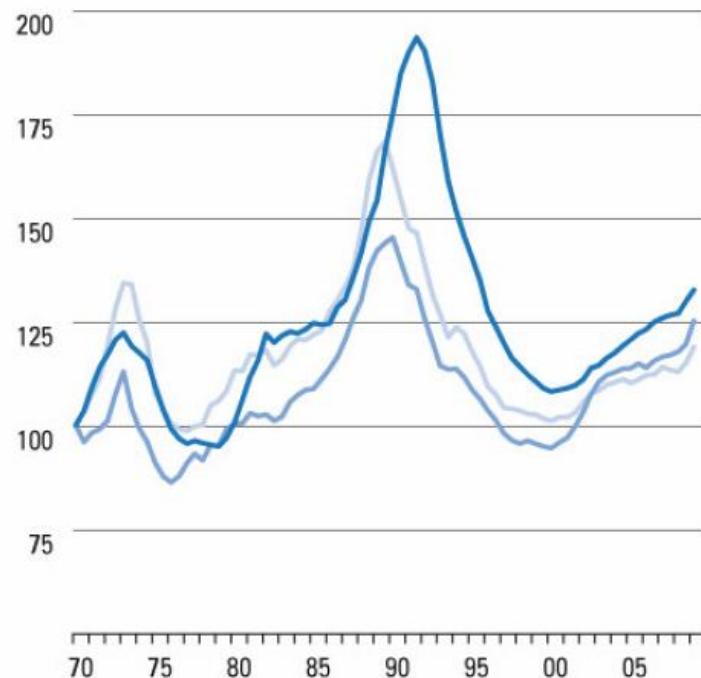
Marktbeurteilung und
operative
Schwerpunkte
2010

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

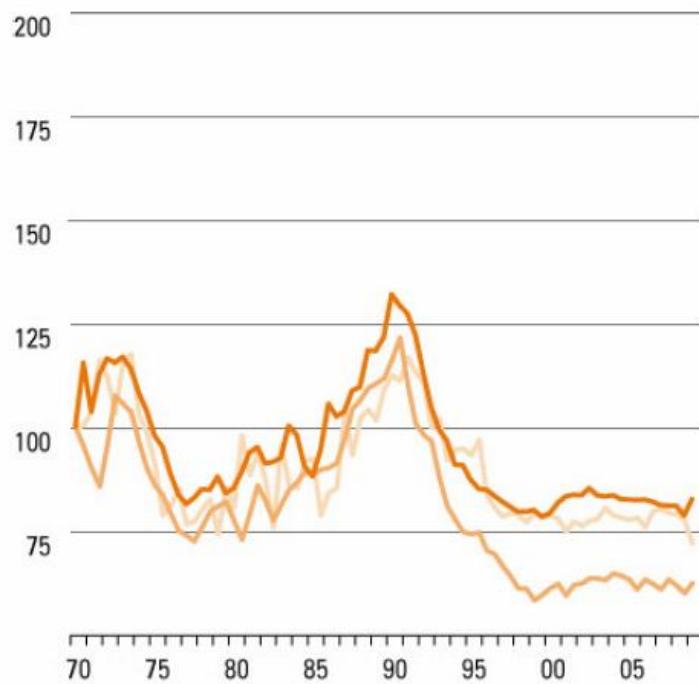
Keine spekulativen Preisexzesse in der Schweiz

Wohnbereich



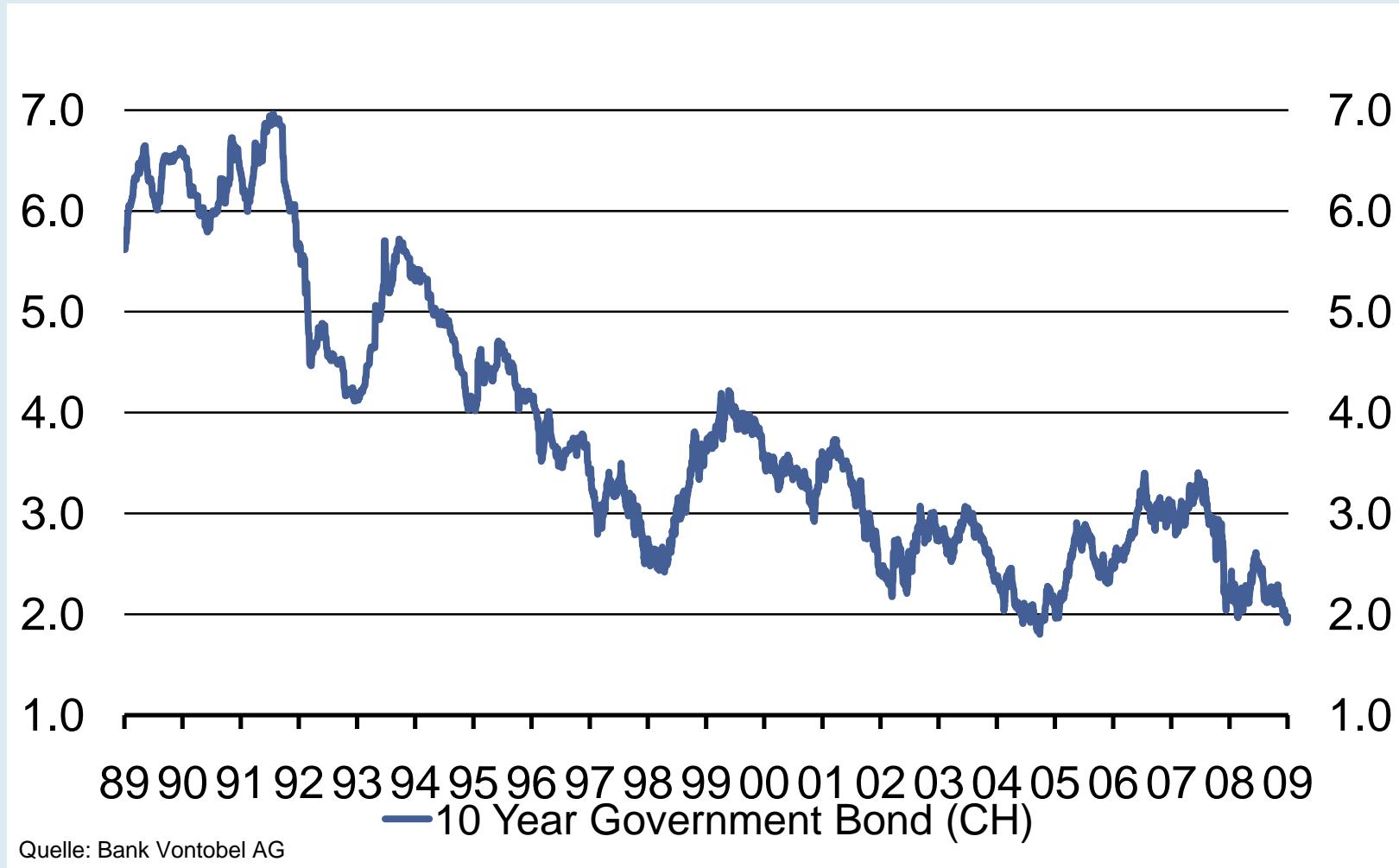
— Mietwohnungen
— Eigentumswohnungen
— Einfamilienhäuser
Quellen: BFS; Wüest & Partner

Geschäftsbereich



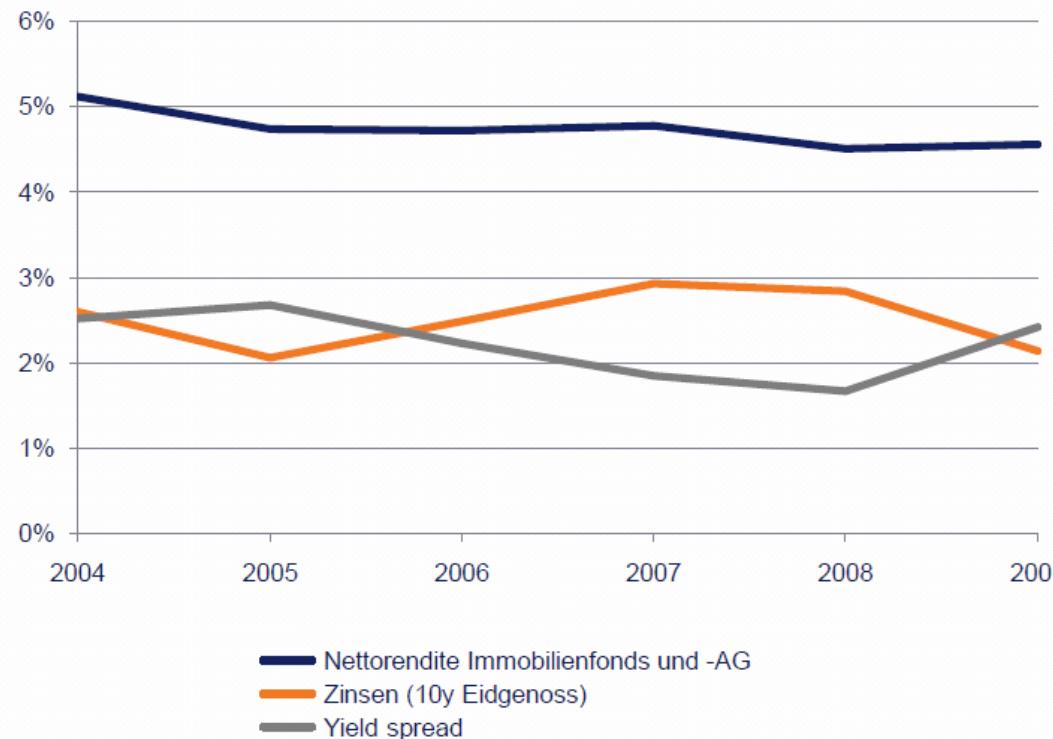
— Büroflächen
— Verkaufsflächen
— Gewerbeflächen
Quellen: BFS; Wüest & Partner

Finanzierungskosten auf historisch tiefem Niveau



Aktuelle „yield spreads“ sind interessant

Nettorenditen sind deutlich über dem Zinsniveau von 10-Jahres Staatsanleihen



Operative Schwerpunkte 2010

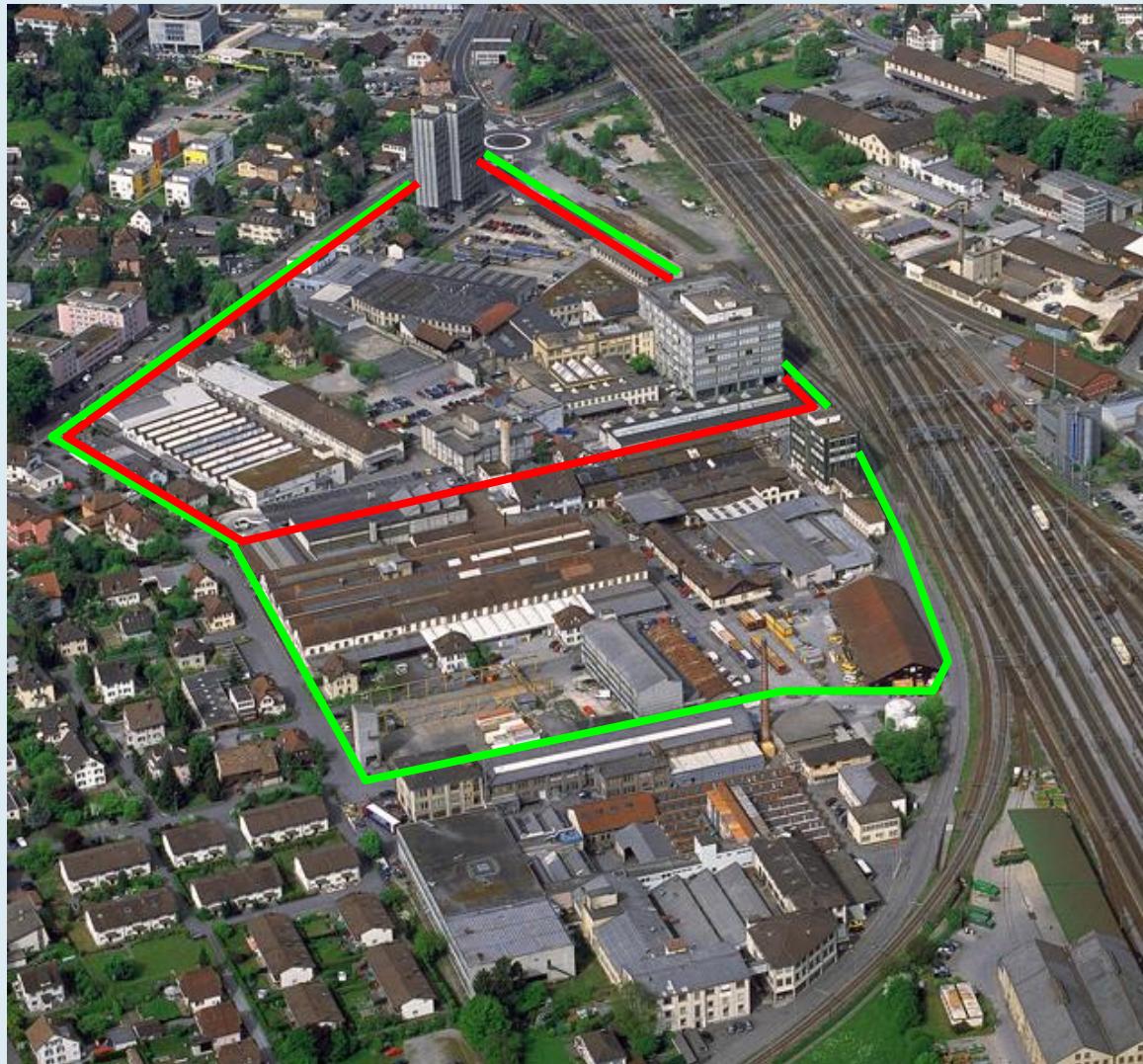
- Flächenvermarktung
- Weiterentwicklung Projektpipeline
- Integration LO
- Verkauf von Stockwerkeigentum
- Qualitätsverbesserung Portfolio

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



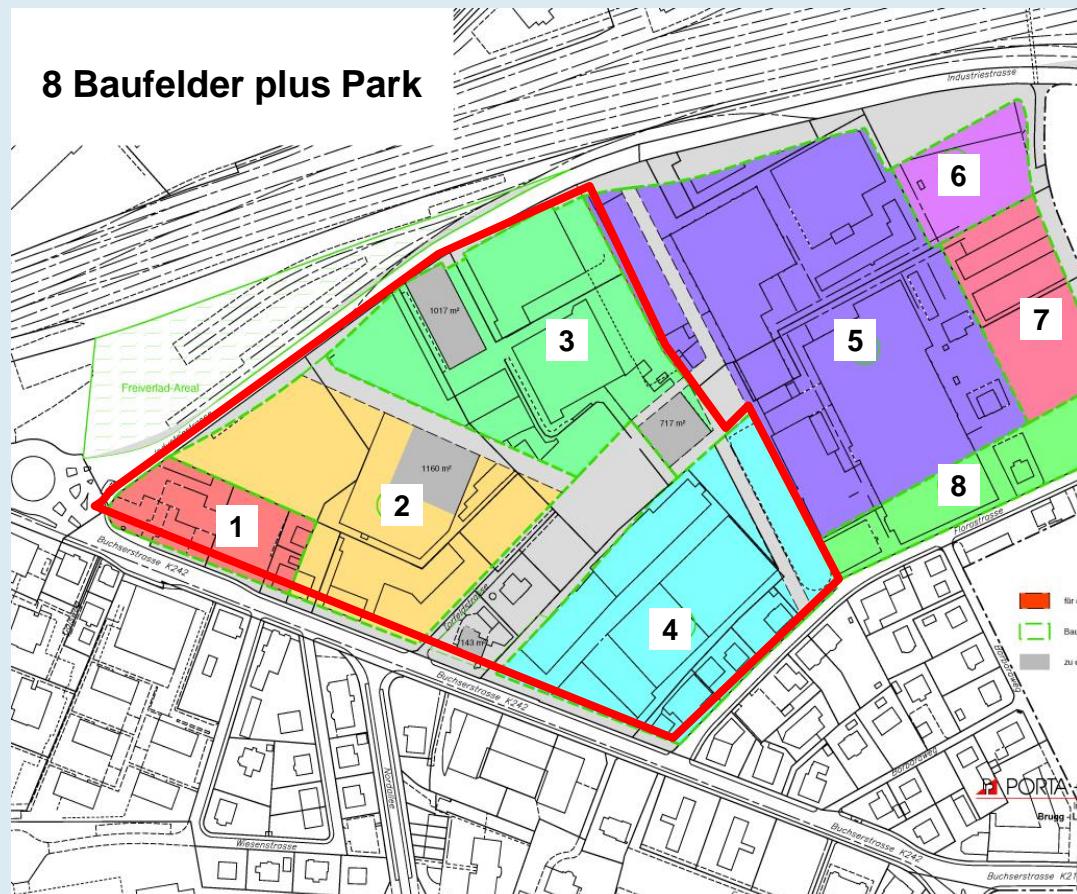
Torfeld Aarau - Arealübersicht



- Gesamtareal
100'000 m²
- Mobimo
55'000 m²

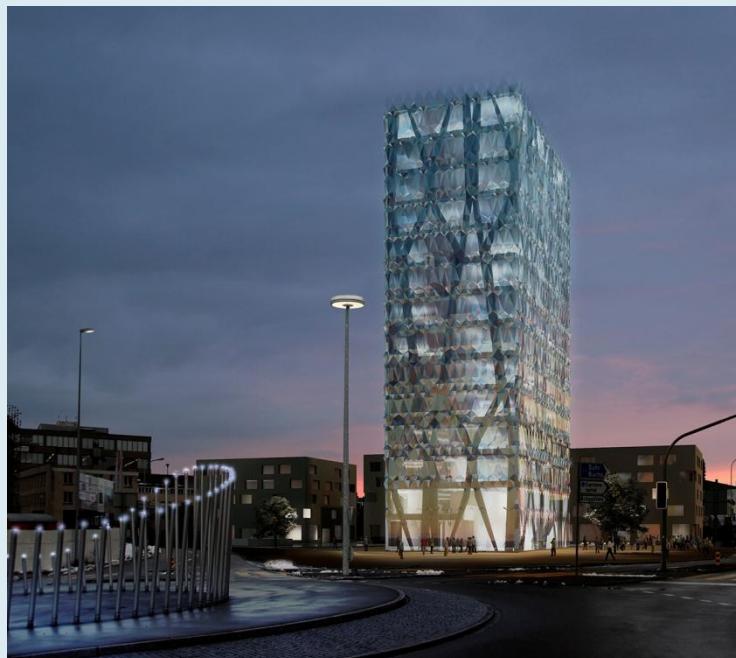
Torfeld Aarau - Gestaltungsplan

Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten



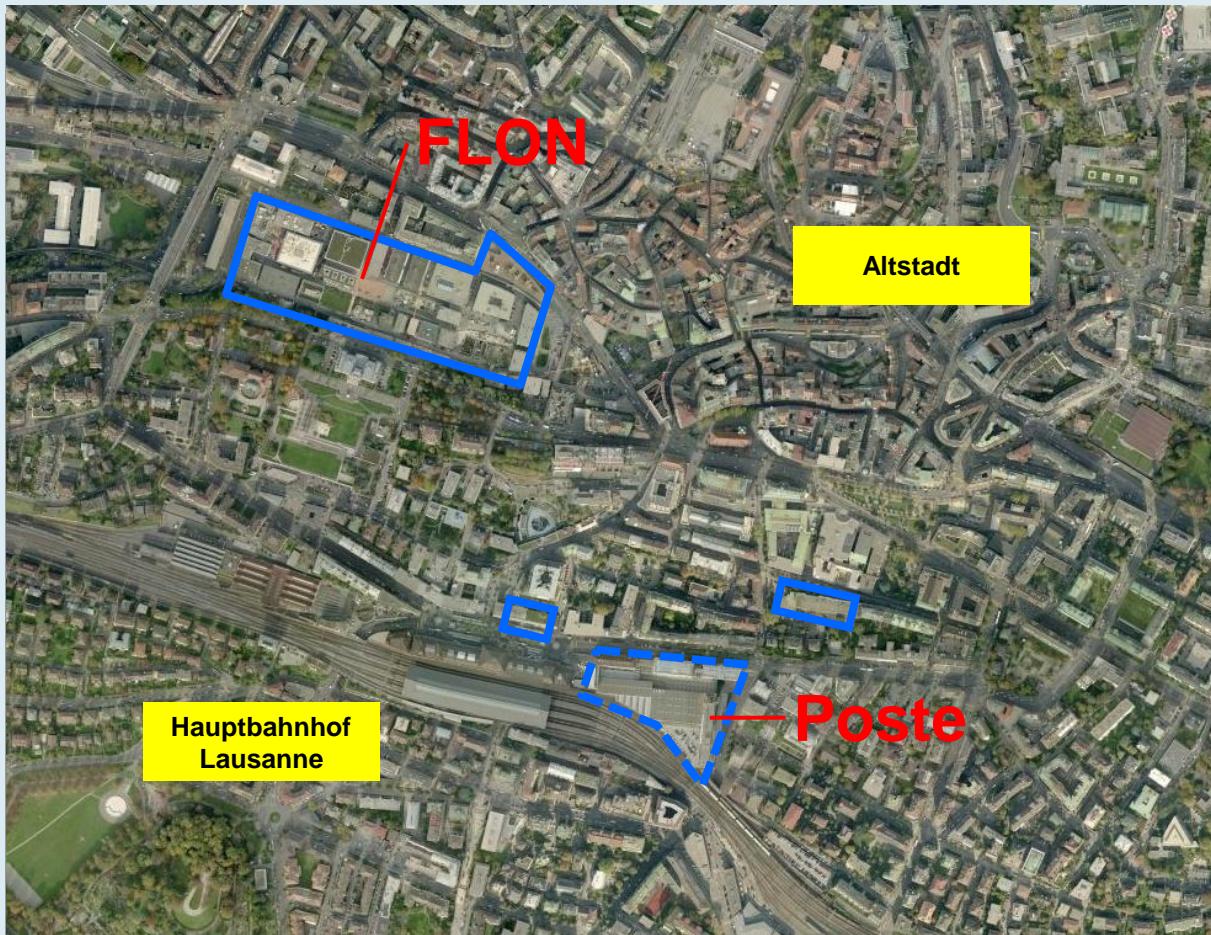
BF	BGF (m ²)	Nutzung/Wohnanteil (WA)
1	13'000	Nutzung offen WA offen
2	21'300	Nutzung offen WA mind. 70%
3	31'700	Nutzung offen WA offen
4	14'400	Nutzung offen WA mind. 80%
5	10'000	Fussballstadion (10'000 Besucher) mit Mantelnutzung (11'000 m ² Verkauf, Freizeit, Gastro)
6	6'800	Nutzung offen Kein Wohnen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

Torfeld Aarau - 1. Projektstudien



Ansicht vom Kreisel
(aus Unterführung zum Bahnhof)

Aktuelle Arealentwicklungen in Lausanne FLON / La Poste



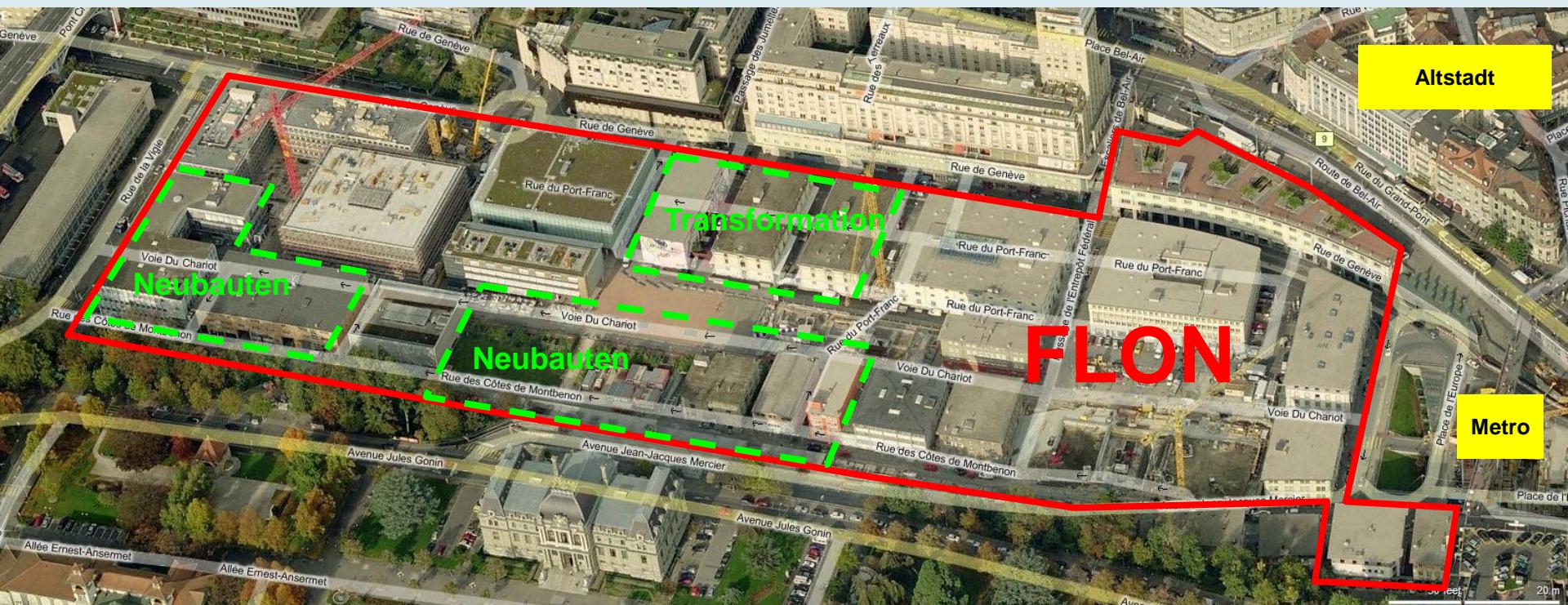
— Entwicklungen
Mobimo

FLON
Arealgrösse
55'000 m²

Poste
Arealgrösse
12'000 m²

Arealentwicklung FLON – Ausbauphase 2

Mietflächen: 90'000 m² (Gewerbe- und Ladenflächen, Bürogebäude, Wohnungen und Begegnungszonen), Parkhaus: 925 Stehplätze



— — — Parzellengrenzen FLON

— — — Entwicklungspotential

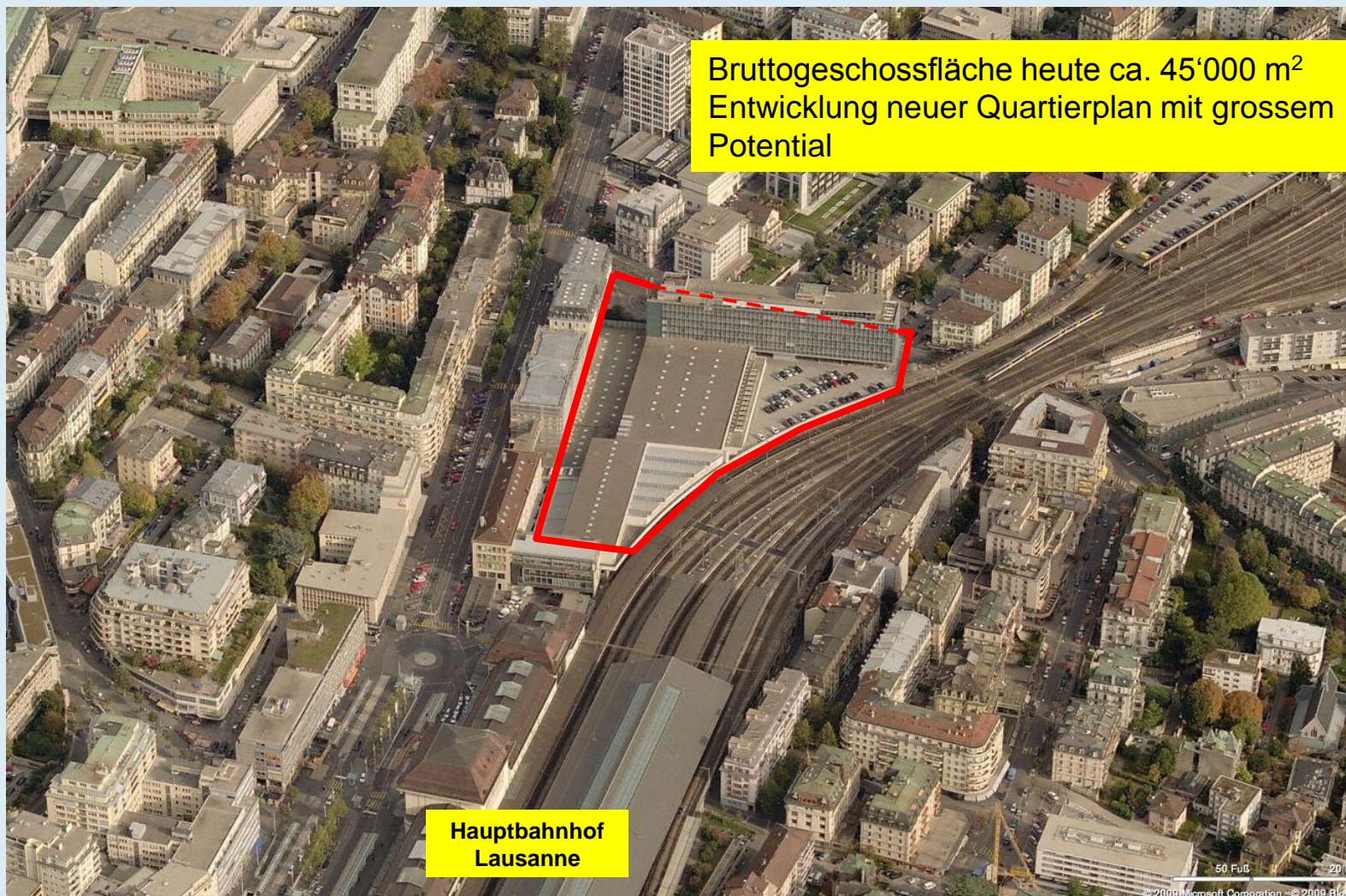
Arealentwicklung FLON- nach Abschluss Ausbauphase 2

.....Boutiquen, Shops, Einkaufen, Restaurants, Bars, Galerien, Kinokomplex.....

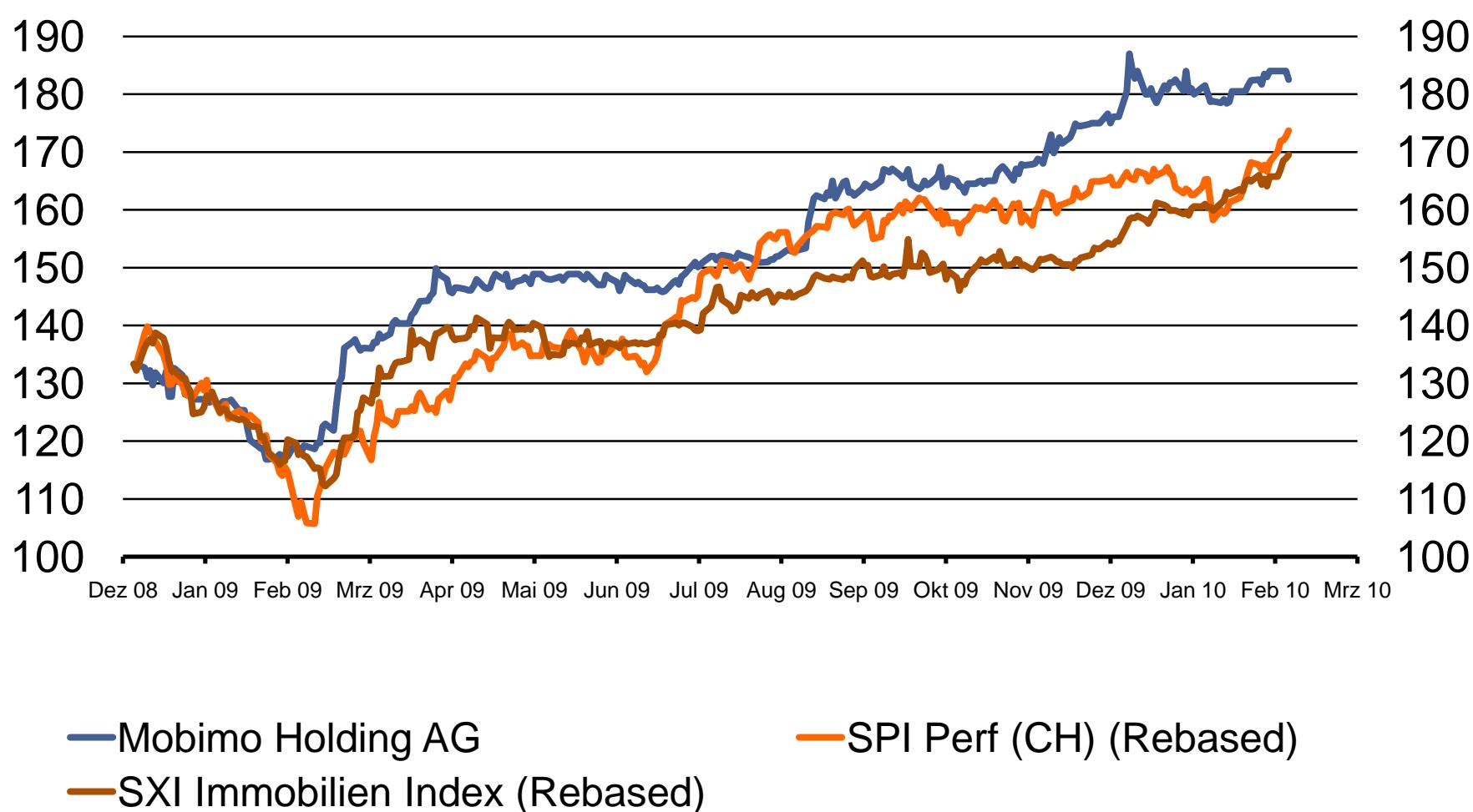


.....und vor Ausbauphase 3

Arealentwicklung Poste (04Real AG) – Übersicht Areal



Aktienkurs



Kontaktdaten:

Christoph Caviezel, CEO
Tel: 044 397 11 56
christoph.caviezel@mobimo.ch

Manuel Itten, CFO
Tel: 044 397 11 44
manuel.itten@mobimo.ch

Edwin van der Geest
Medien und IR
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.