

Analystenkonferenz
Geschäftsergebnis 2010

08. März 2011



Agenda

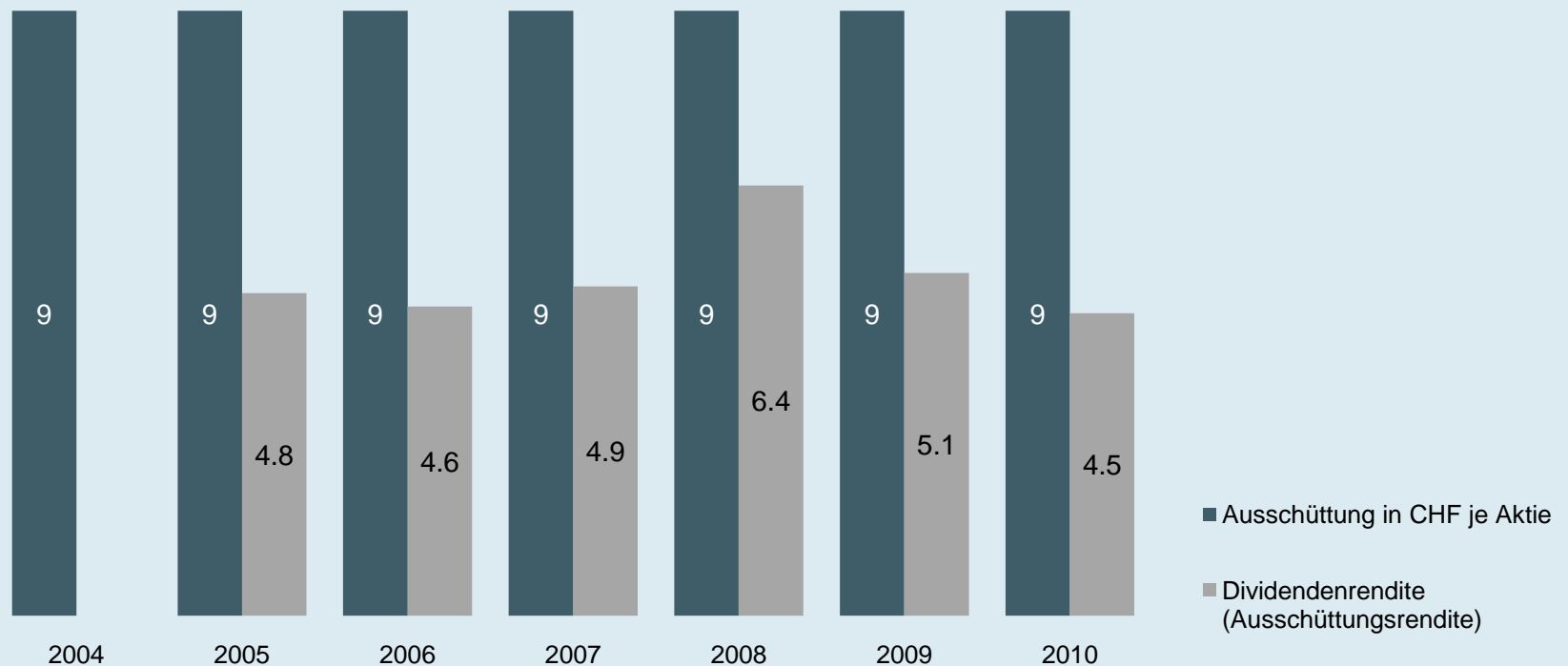
- Begrüssung / Einleitung Urs Ledermann, VRP
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2010 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

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 ¹⁾	9	9	-

¹⁾ 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

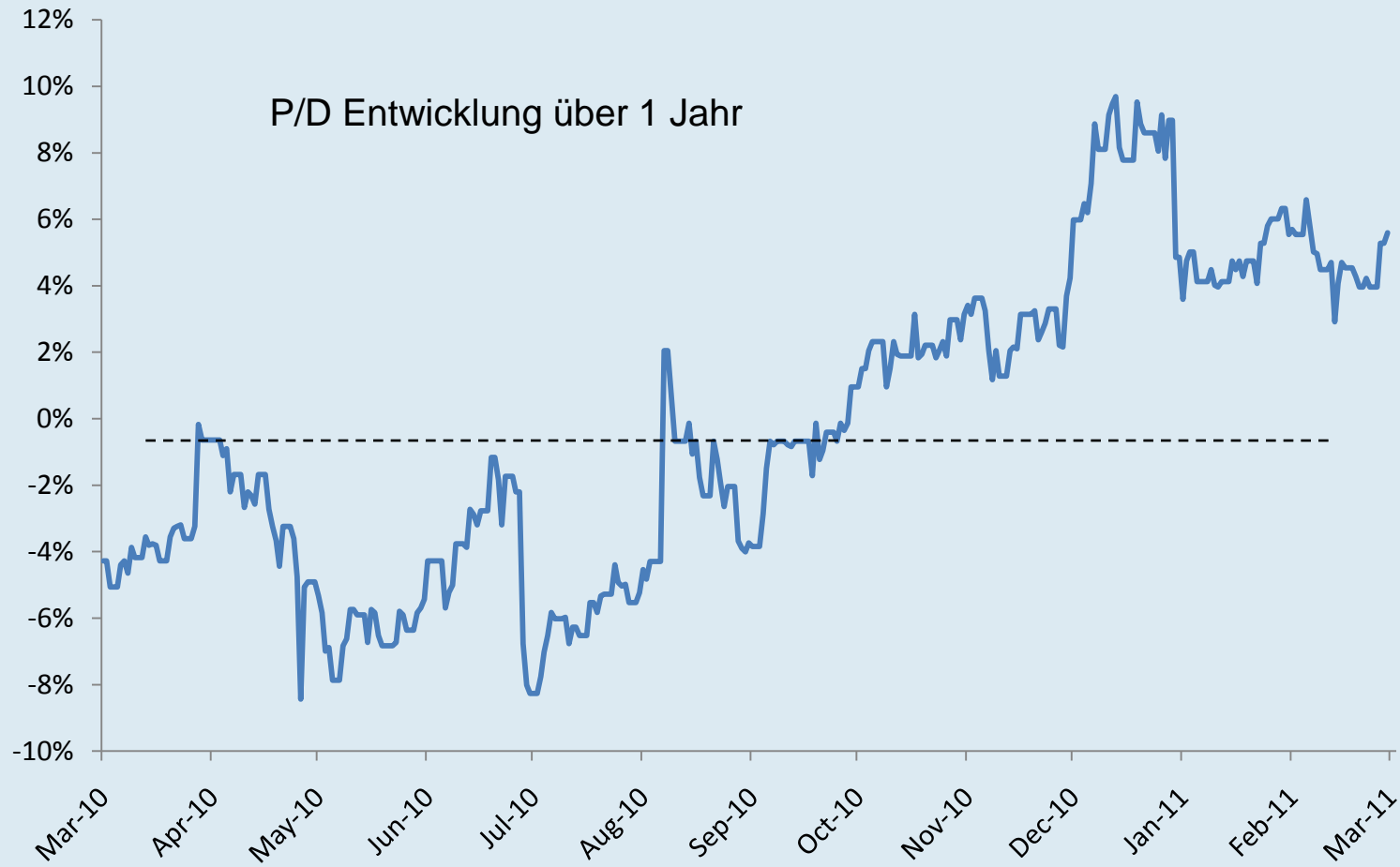
Marktumfeld und Mobimo's Positionierung

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

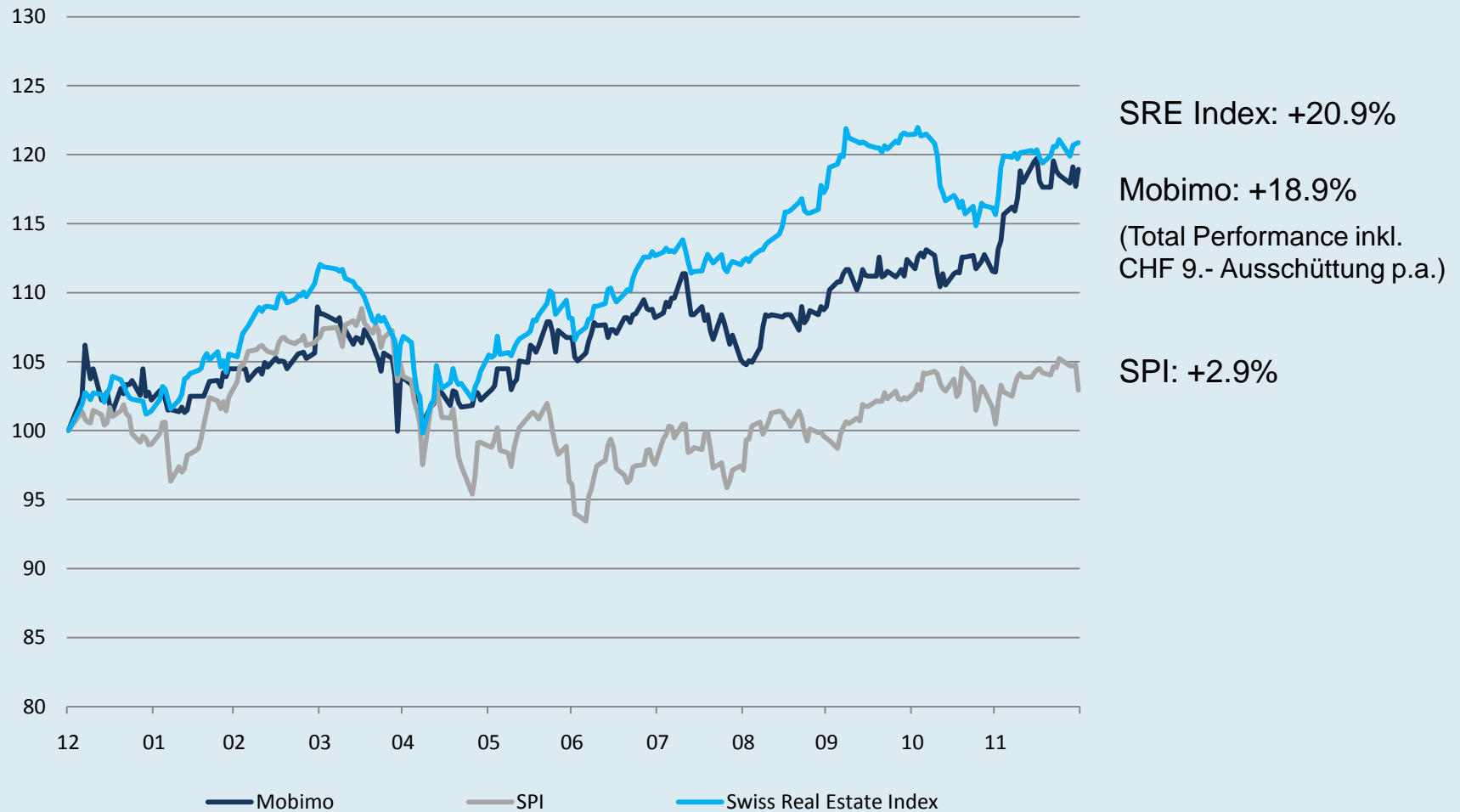
Mobimo 2010 aus Sicht der Verwaltungsrats

- 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 2010¹⁾



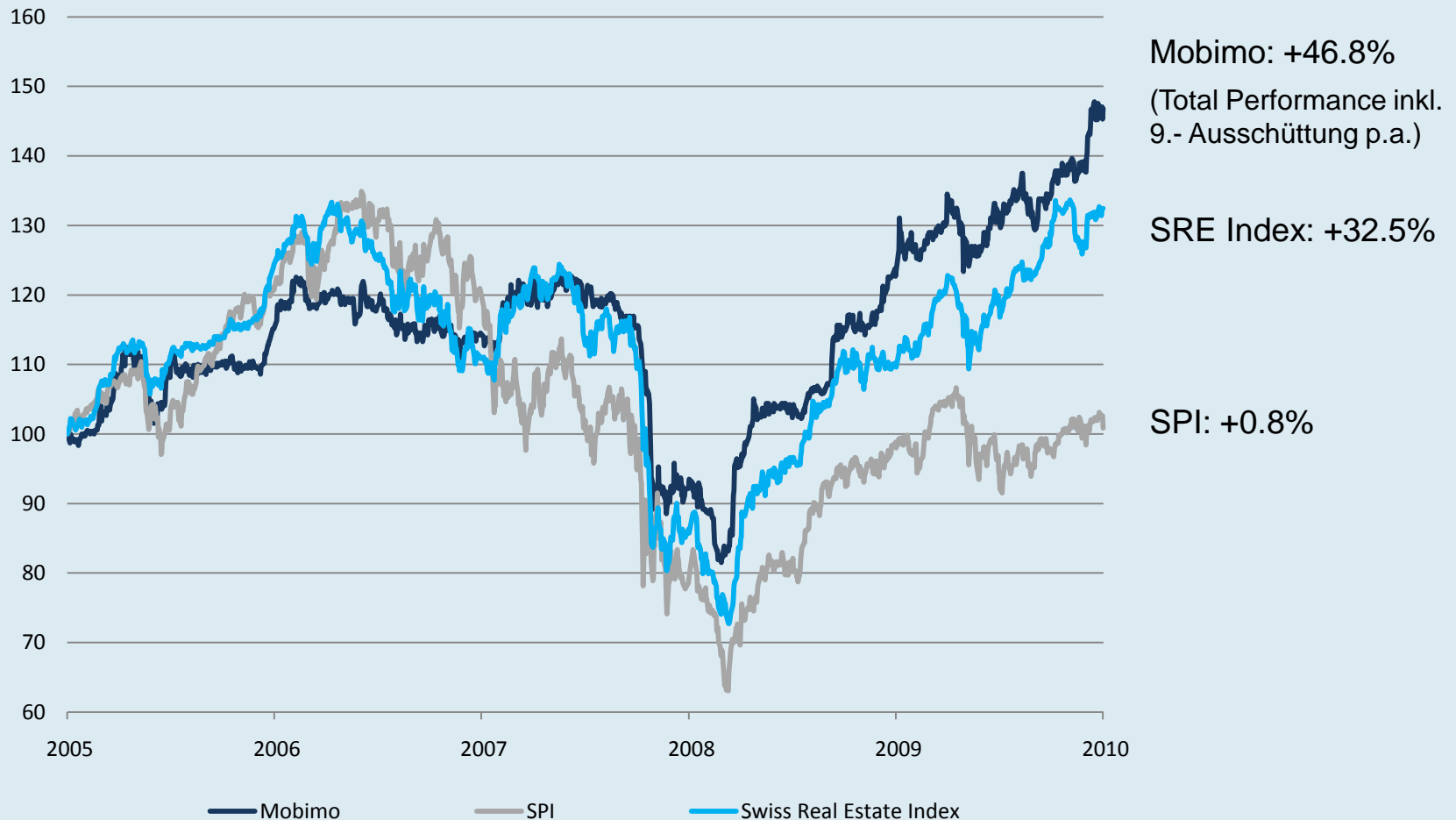
¹⁾ Dividendenbereinigt

Aktienkursentwicklung über 3 Jahre¹⁾



¹⁾ Dividendenbereinigt

Aktienkursentwicklung über 5 Jahre¹⁾



¹⁾ 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 ¹⁾	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

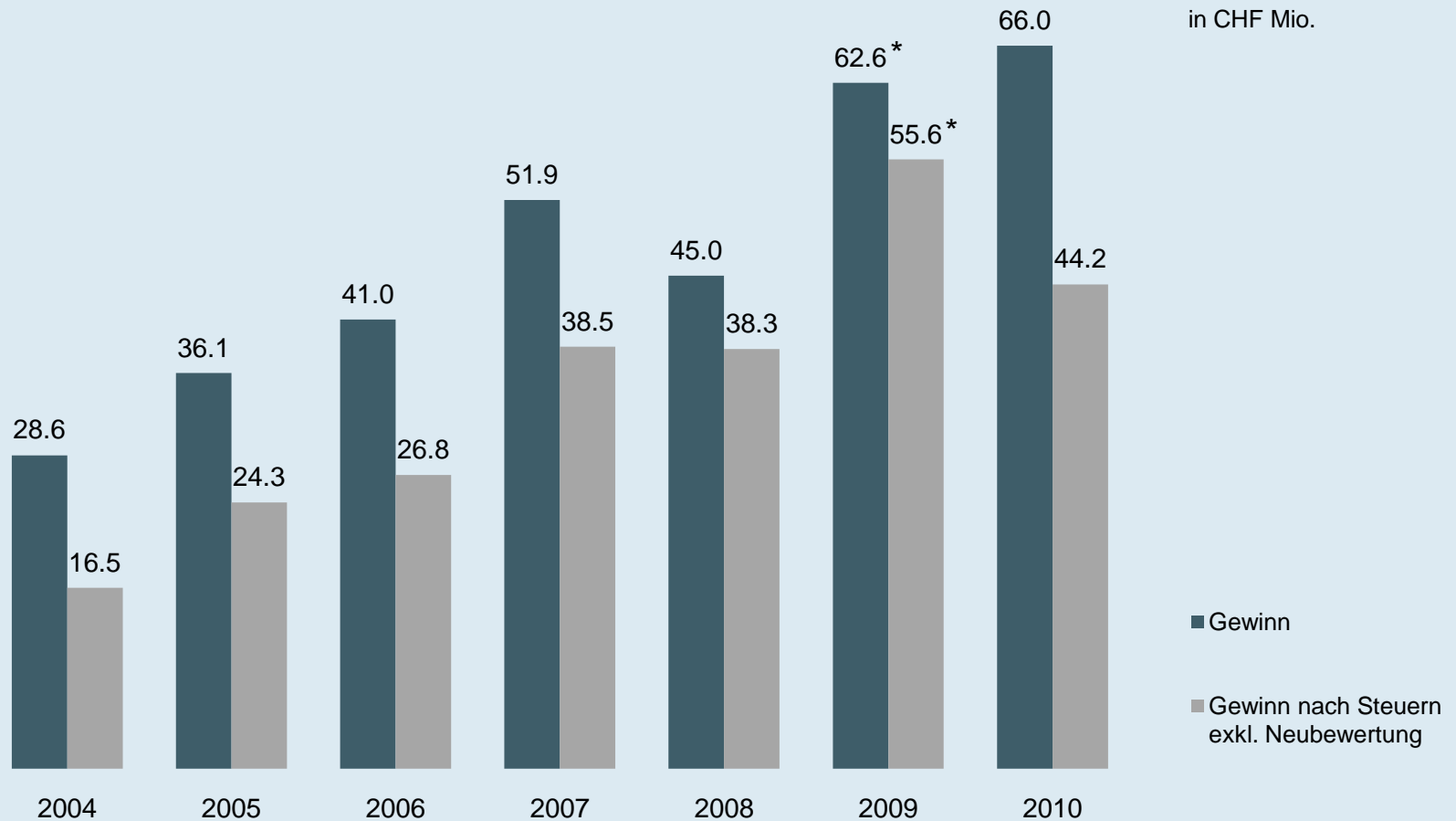
¹⁾ CHF 23,4 Mio. des positiven Neubewertungserfolgs basieren auf operativen Leistungen; davon wurden CHF 16,0 Mio. in den Anlageliegenschaften im Bau und CHF 7,4 Mio. hauptsächlich aufgrund der erfolgreichen Vermietung erzielt. Zusätzliche CHF 5,7 Mio. stammen aus marktbedingten Diskontsatzanpassungen.

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. ¹⁾	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

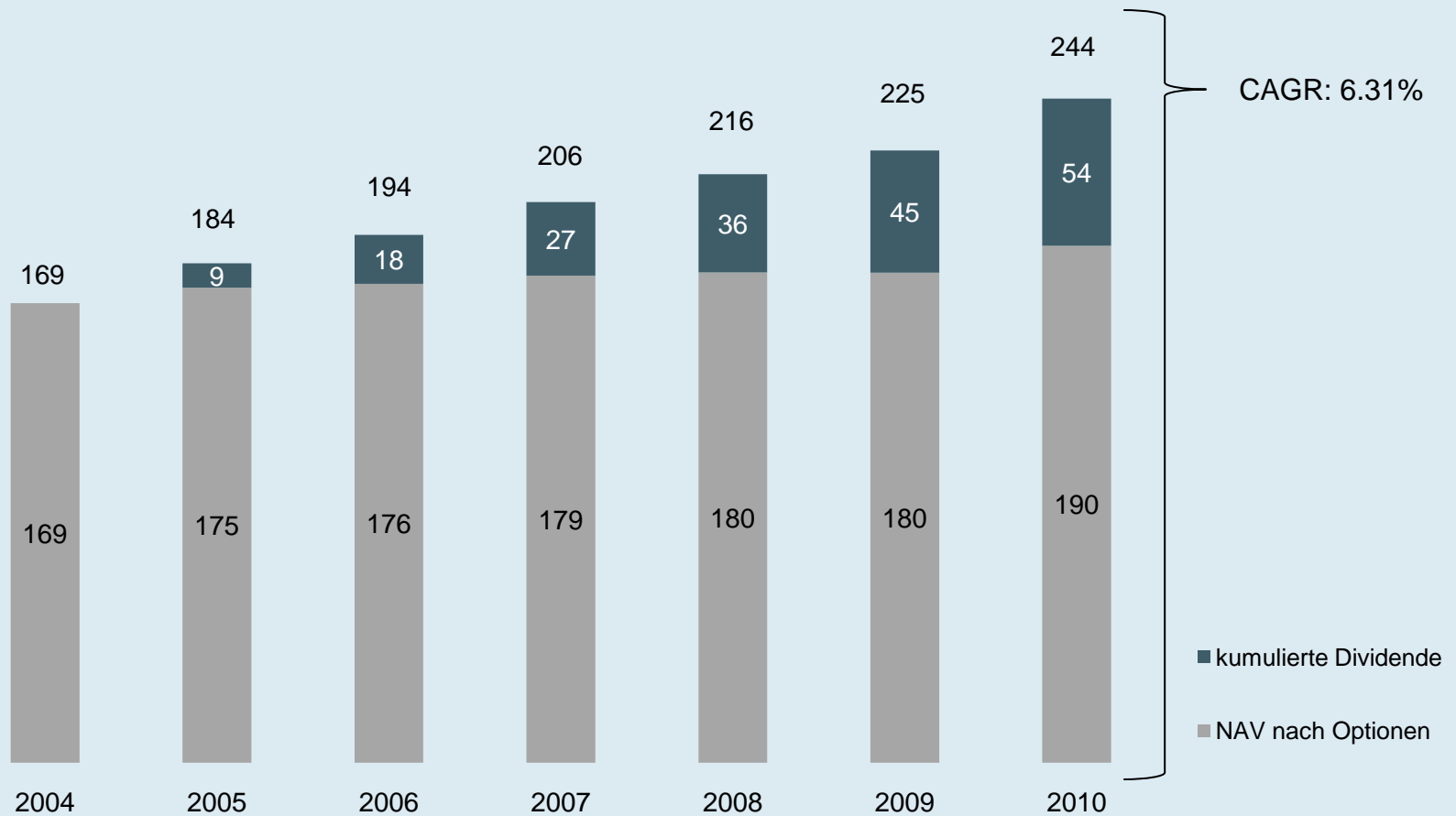
¹⁾ inkl. Sondereffekt aus der Akquisition der LO Holding Lausanne-Ouchy SA

Gewinnentwicklung



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

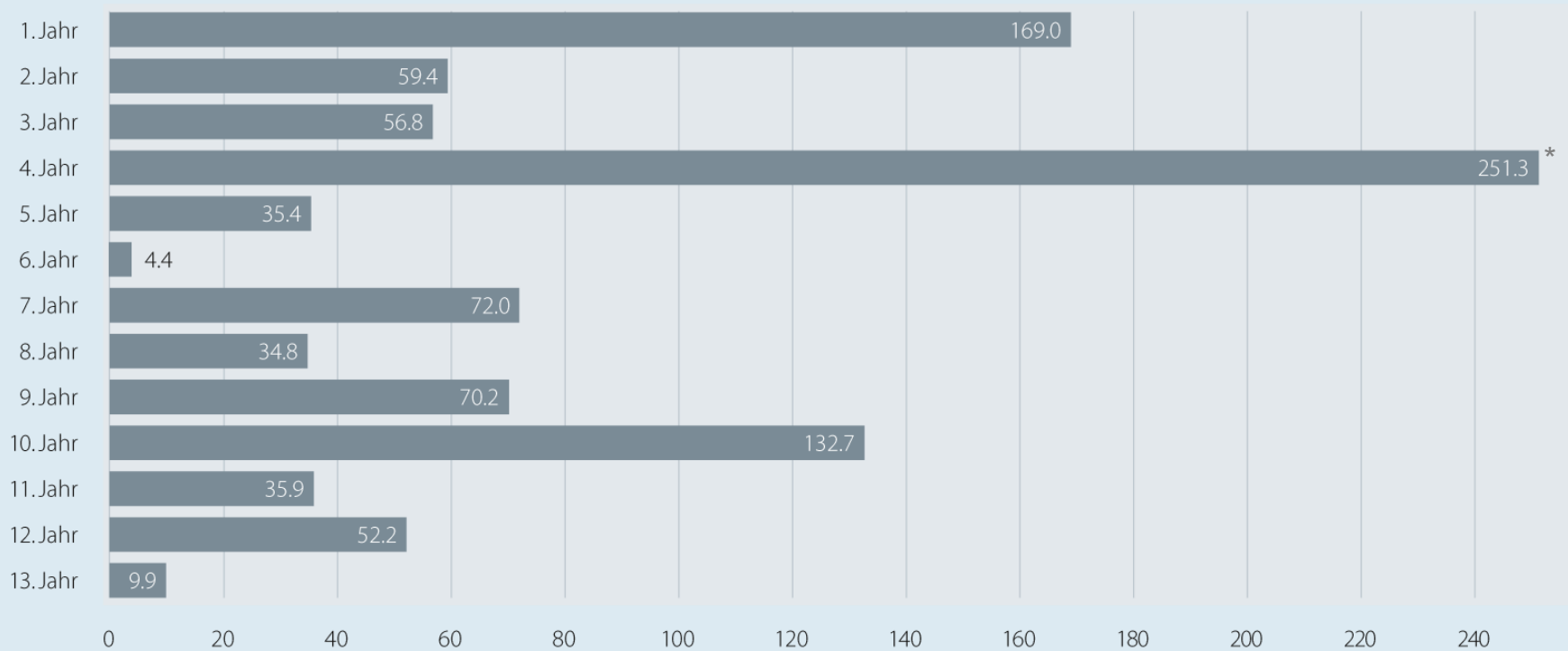
Entwicklung NAV Mobimo 2004 -2010



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



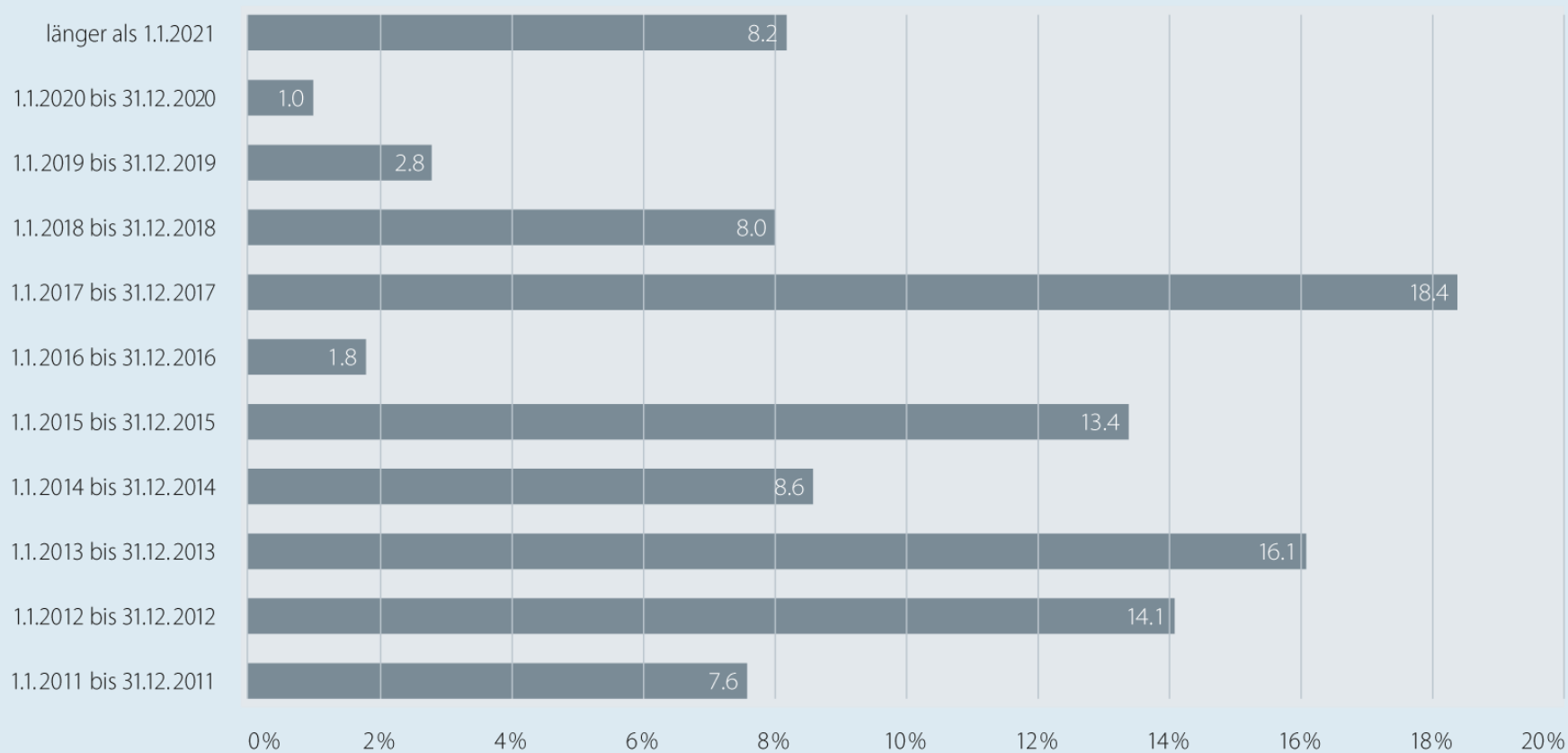
Ø-Restlaufzeit: 5.1 Jahre

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 Mietverträge¹⁾



Ø-Restlaufzeit: 5.2 Jahre

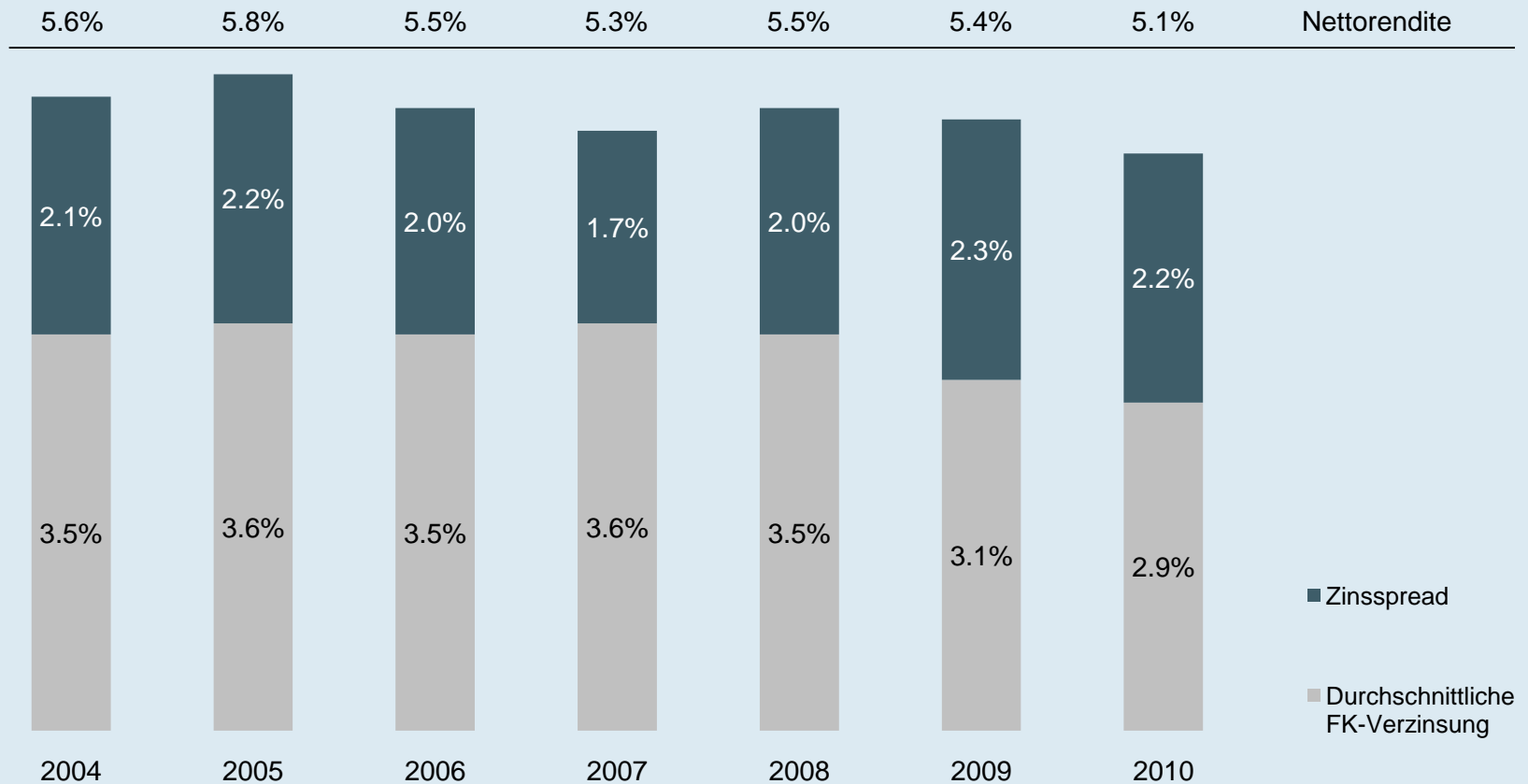
¹⁾ Ohne unbefristete Mietverträge

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)



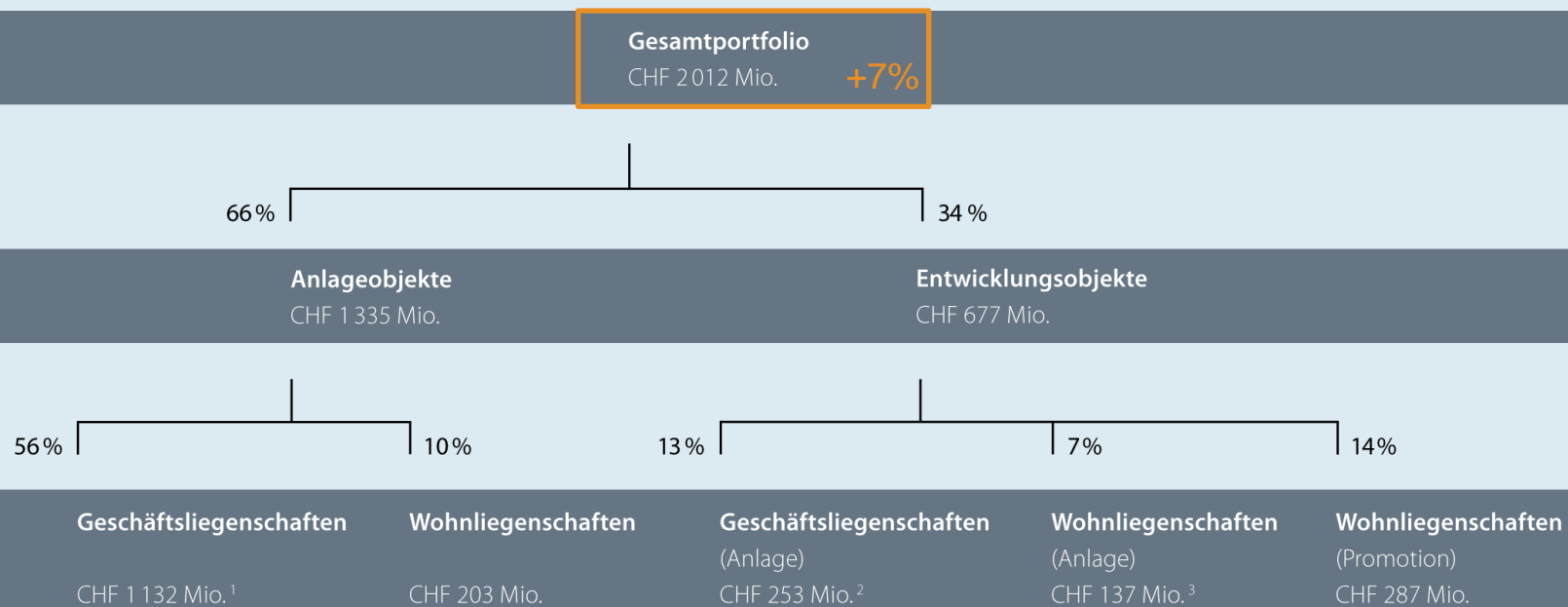
Ausgewählte Themen

- **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

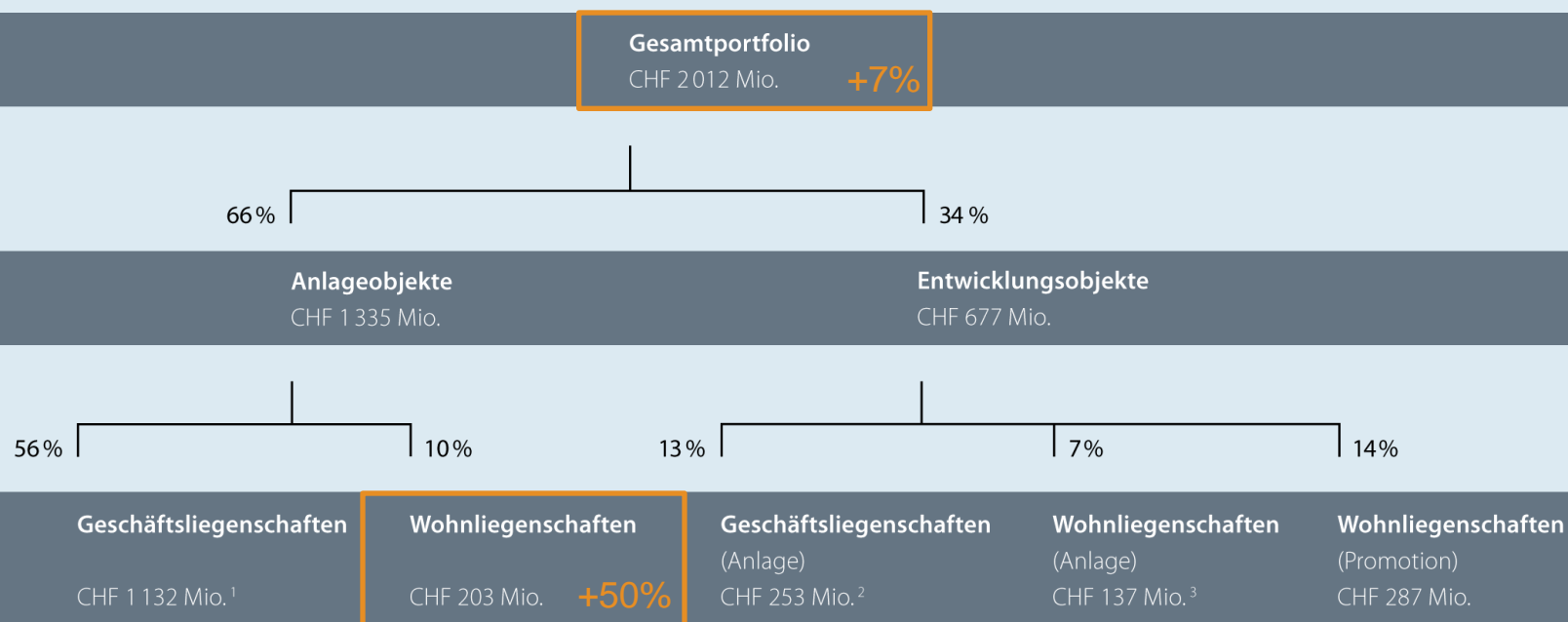
Agenda

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

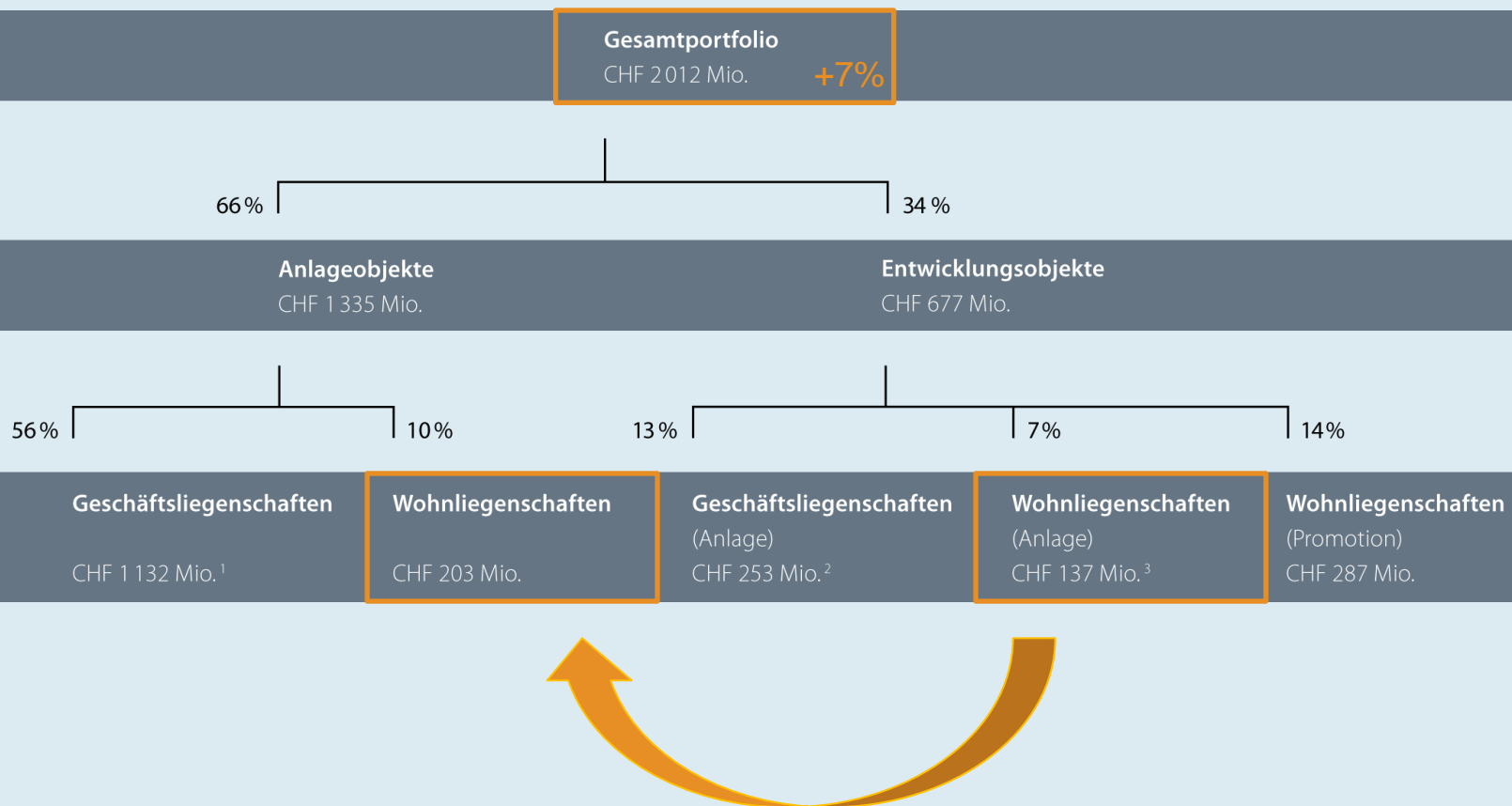
Das Portfolio der Mobimo per 31.12.2010



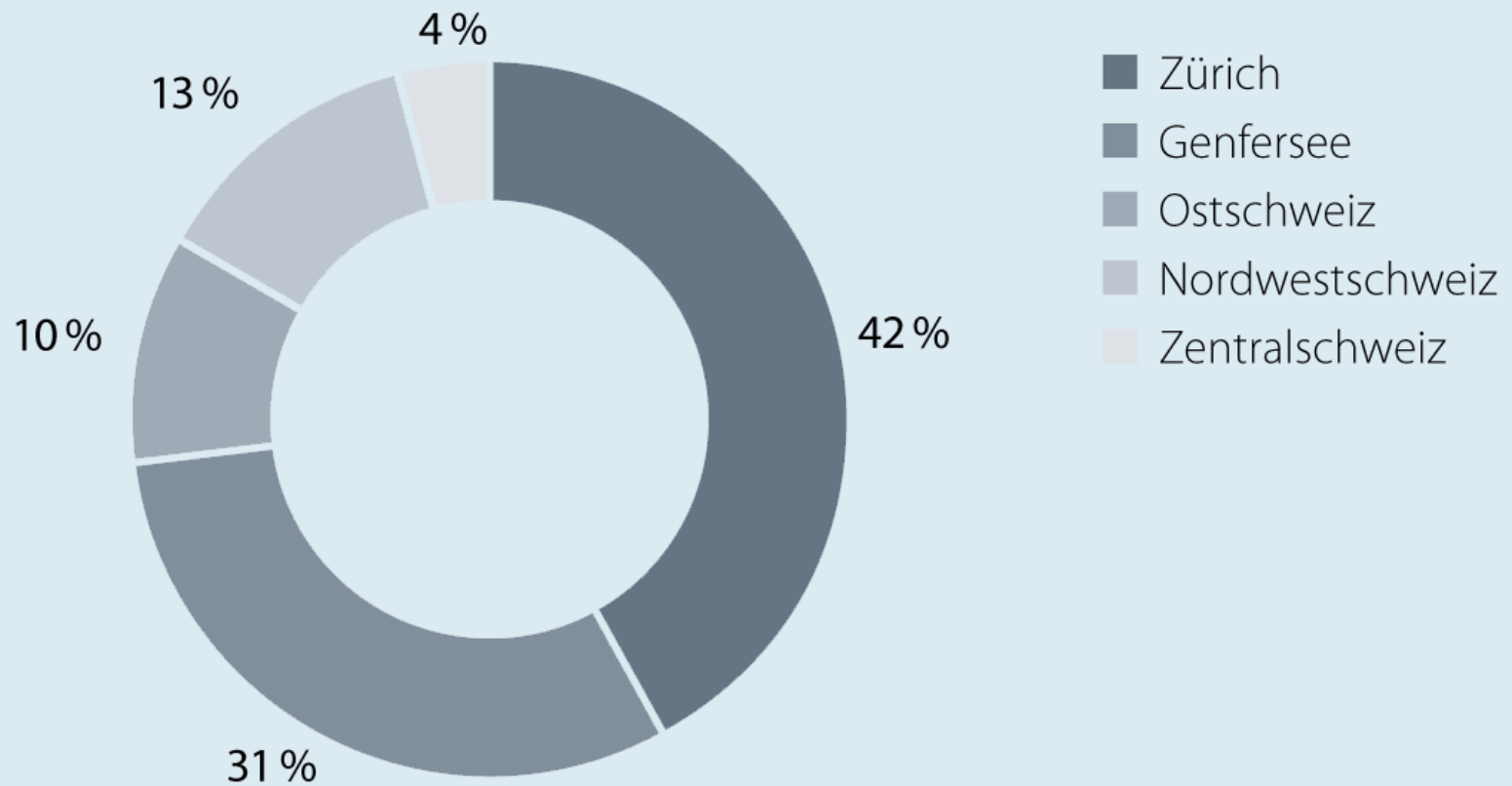
Das Portfolio der Mobimo per 31.12.2010



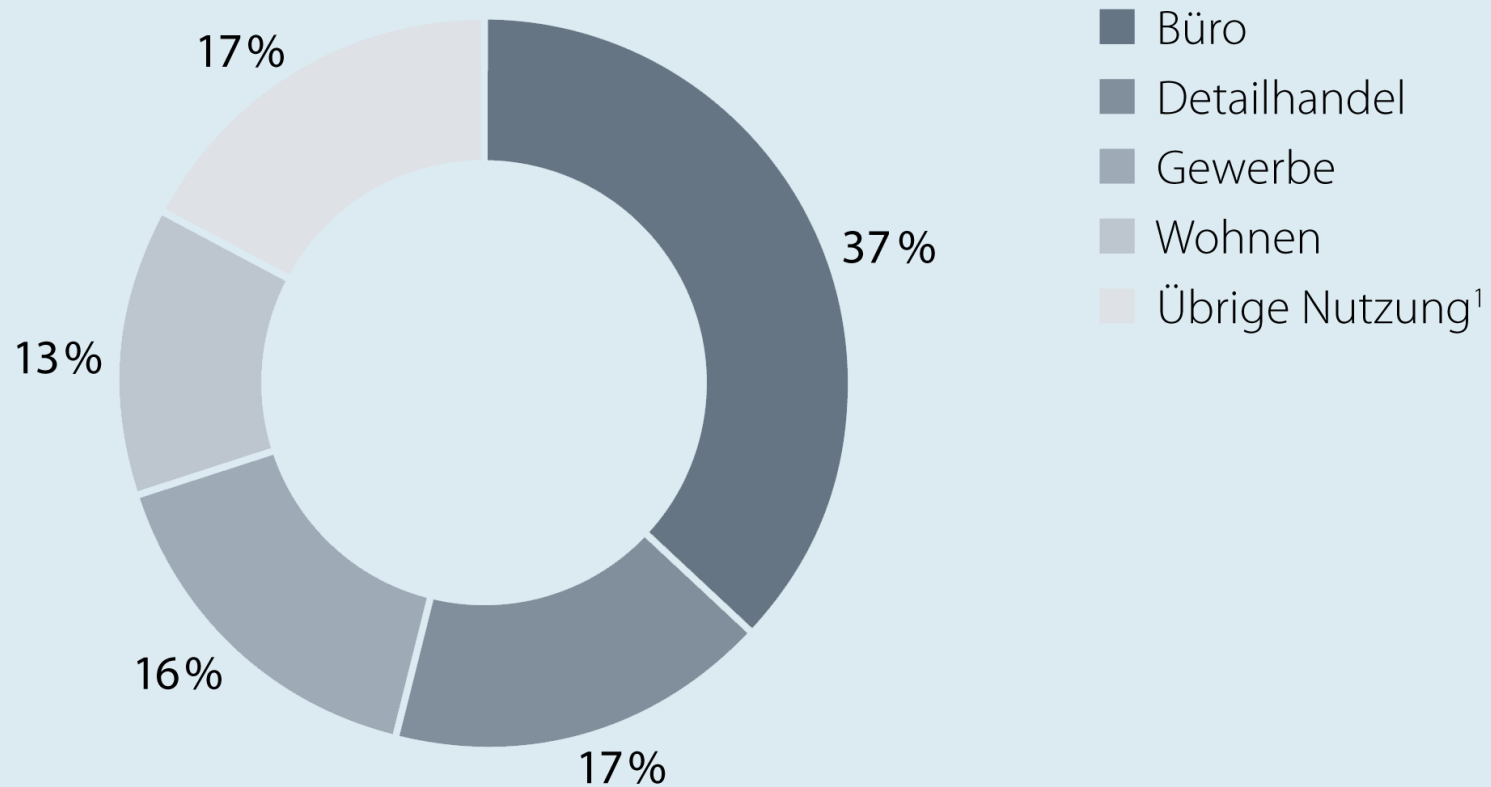
Das Portfolio der Mobimo per 31.12.2010



Anlageliegenschaften nach Wirtschaftsräumen

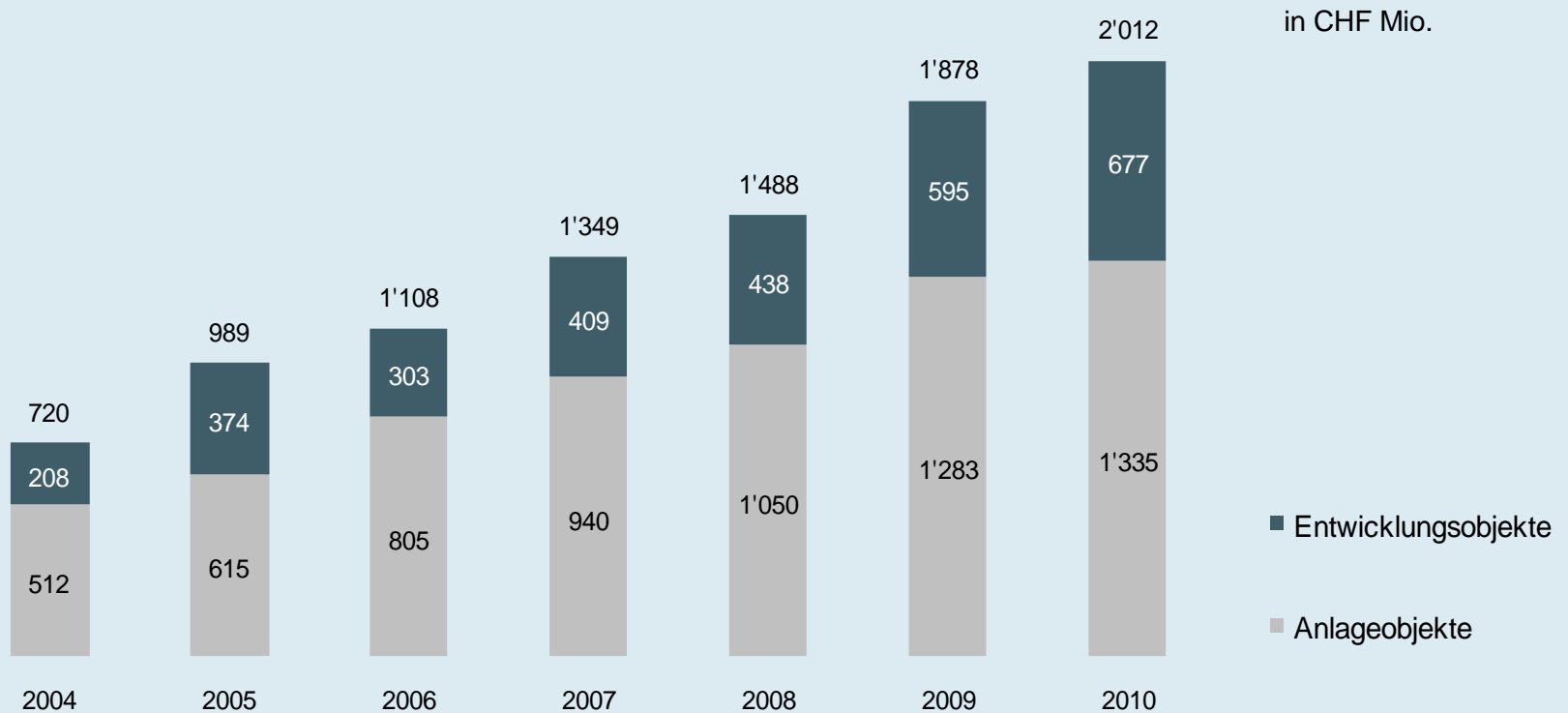


Soll-Mietertrag nach Nutzungsarten



¹) 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 vermietet
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



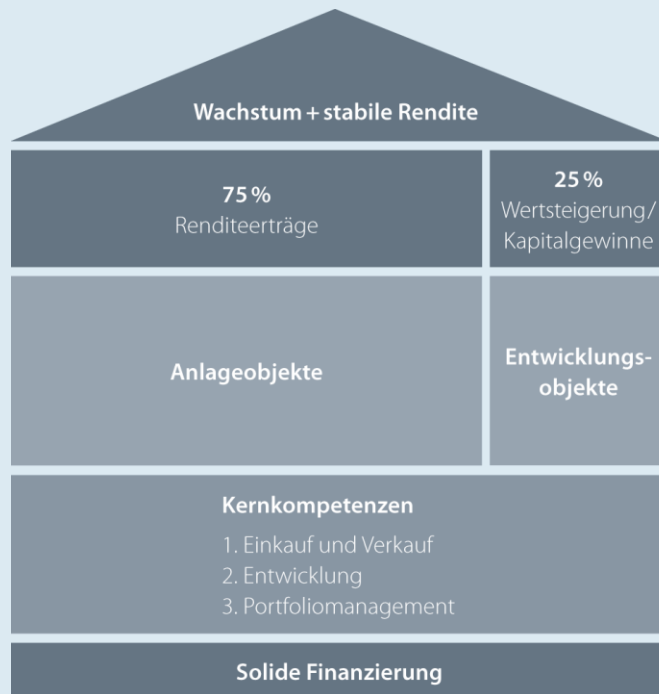
Anzahl Wohnungen: 47
Verkauft per 31.12.10: 37

Horgen „Sto54“, Stockerstrasse 54



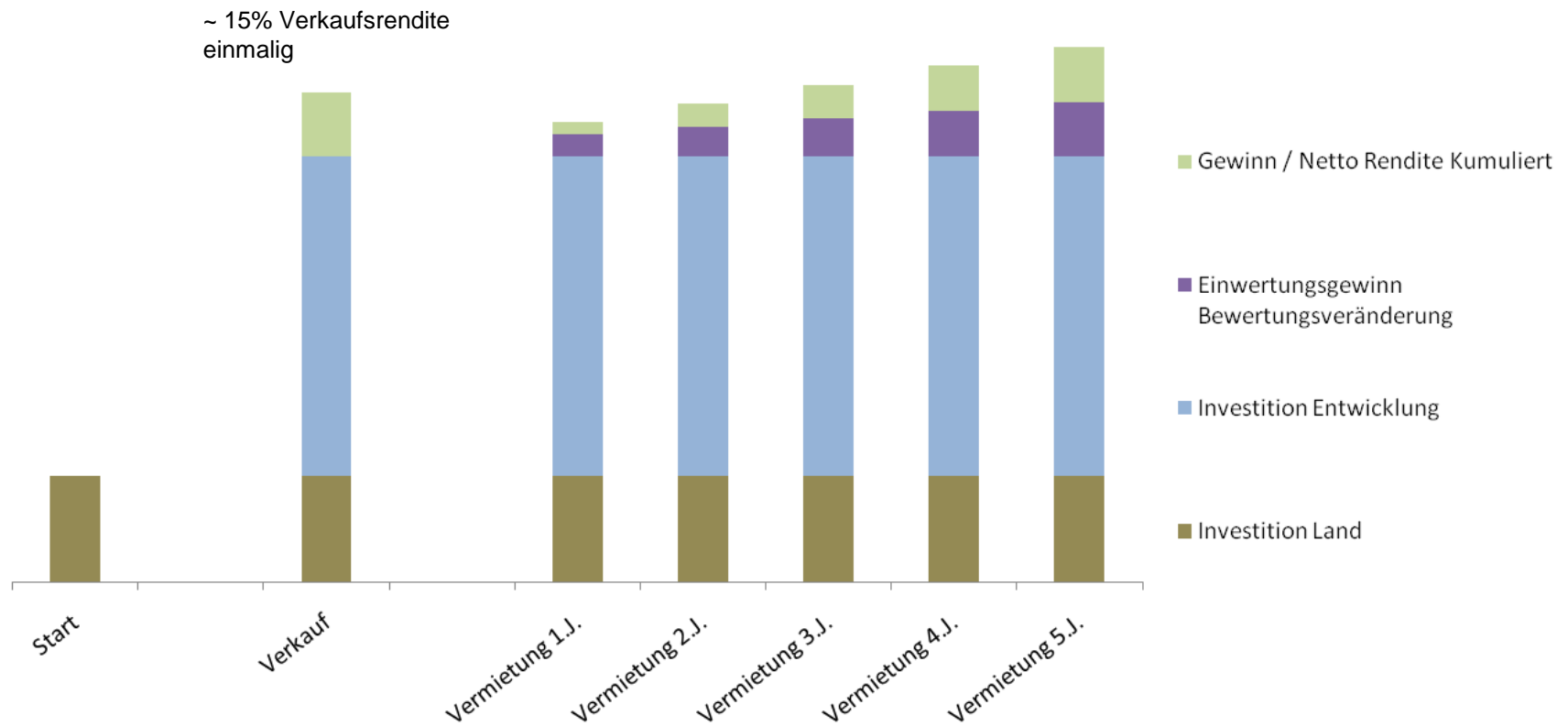
Anzahl Wohnungen: 4
Verkauft per 31.12.10: 3

Entwicklung - eine Kernkompetenz der Mobimo

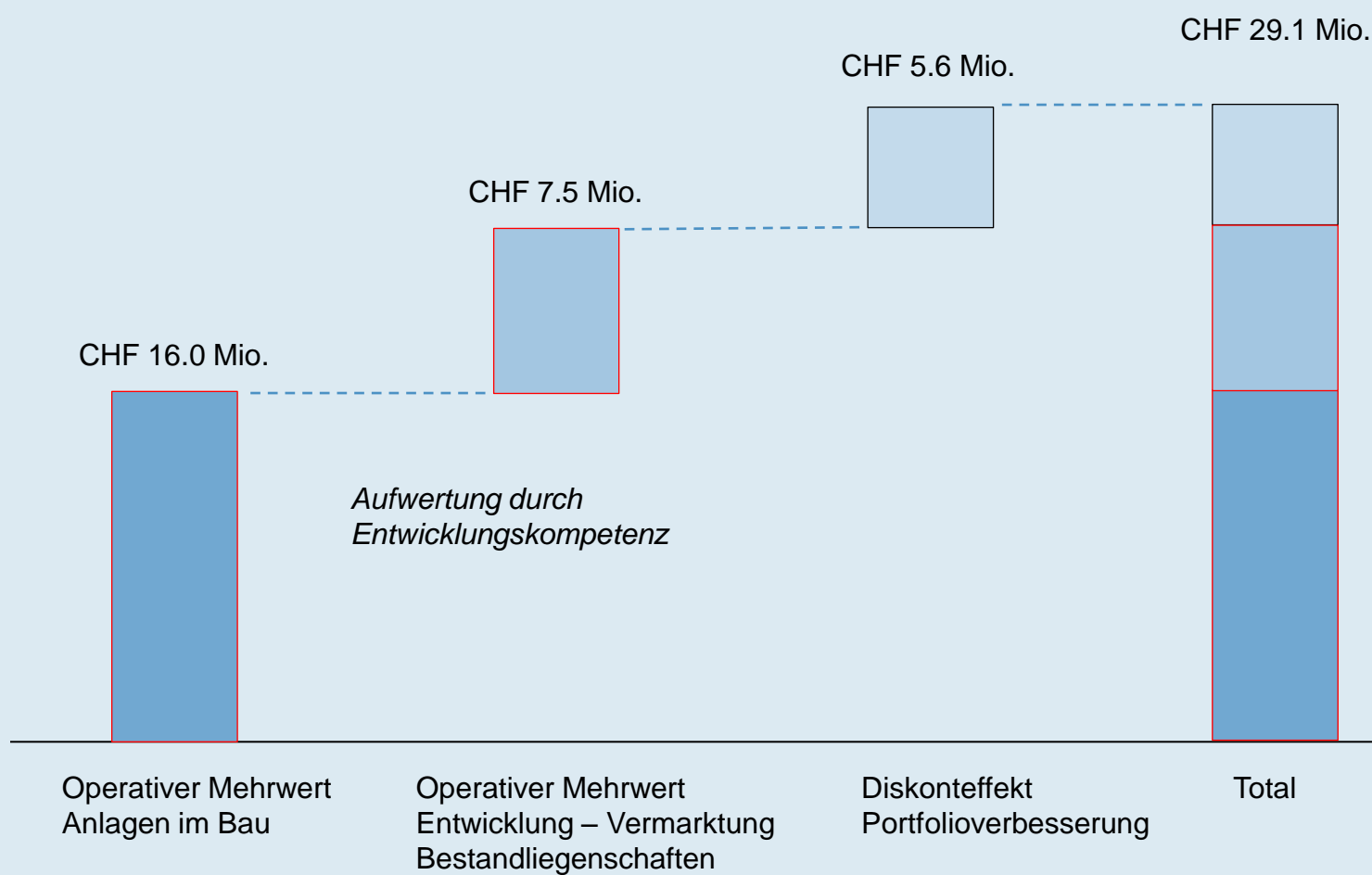


- Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio
- Bau und Verkauf von Stockwerkeigentum
- Mehrwerterzielung auf dem bestehenden eigenen Immobilienbestand

Mehrwert dank Entwicklung

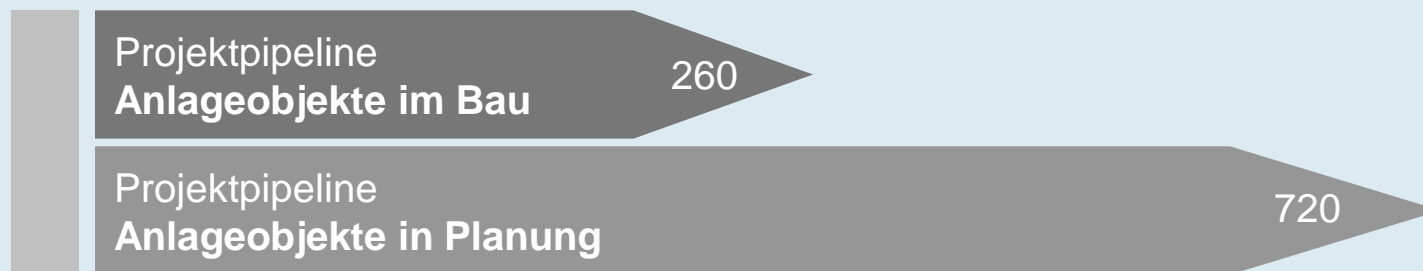


Mehrwert dank Entwicklung (GJ 2010)



Entwicklung: In der Strategie definierte Aufgaben

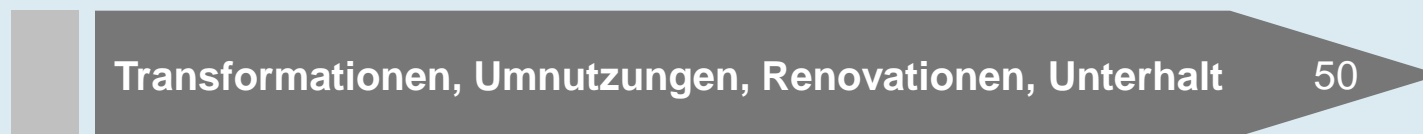
Entwicklung und Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio



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

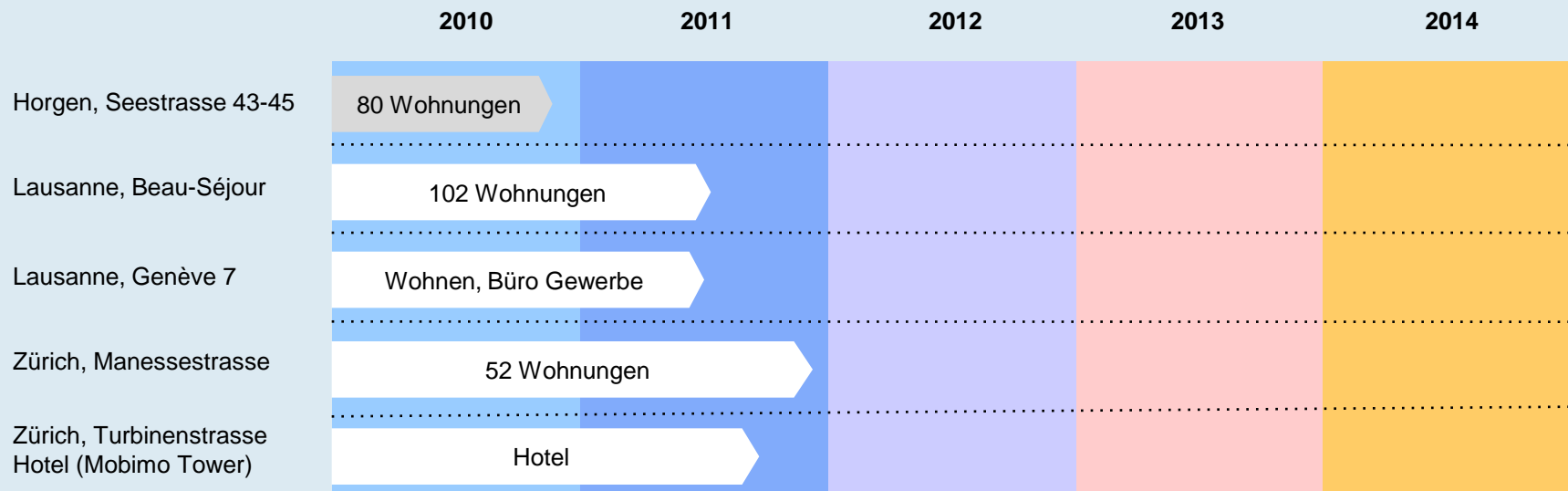
Stockwerkeigentum

- 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
- Loyal Partner
- Kompetenz und solide Leistung
- Mehrwert

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



Lausanne, Beau-Séjour



- Wohnen 102 Wohnungen (Miete)
 - Investitionskosten CHF 56 Mio.
 - Architekt Richter – Dahl Rocha, Lausanne
 - Vermietungsstatus 99 WE vermietet per 28.2.11
-
- Zielsegment gehobene Mitte, junge Familien, Singles
 - Standort 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, gute Verkehrsanbindung und Anschluss an ÖV

2010

2011

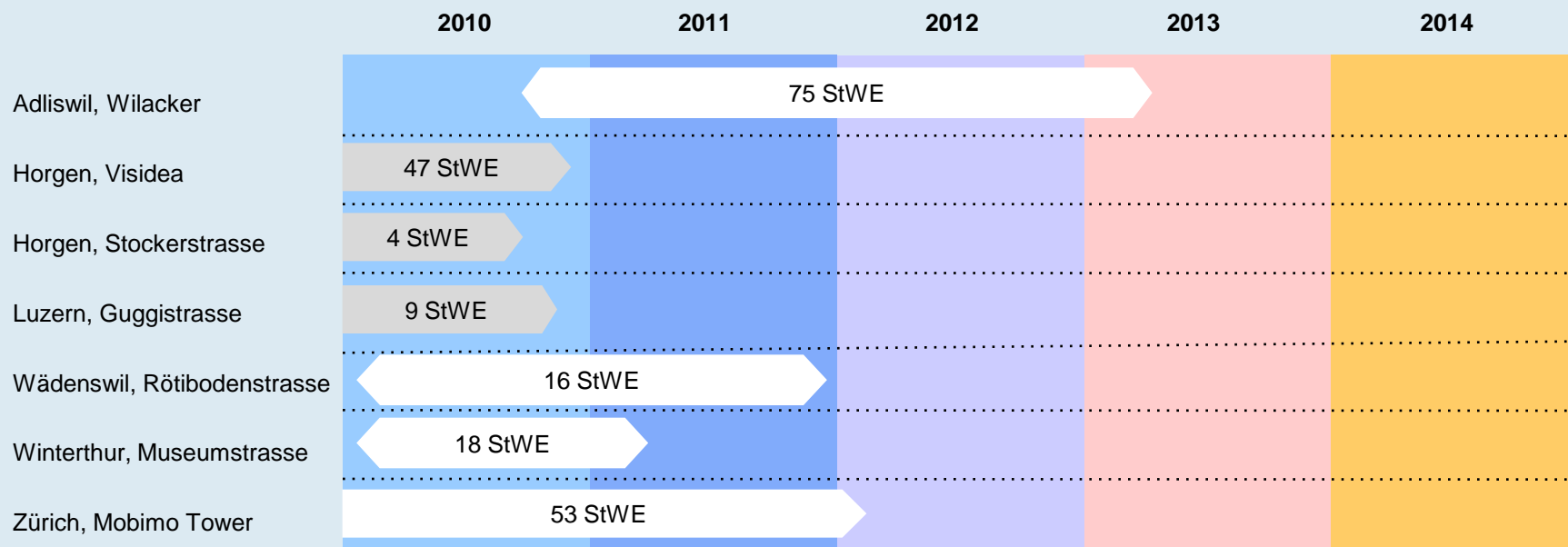
2012

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 |
| • Verkaufstatus | 32 WE verkauft per 28.2.11 |
| • Zielsegment | gehobene Mitte und Familien |
| • Standort | im Naherholungsgebiet oberhalb Zentrum Adliswil, Nähe zu Zürich, Anschluss ÖV |

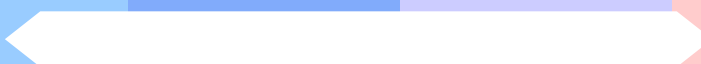
2010

2011

2012

2013

2014



Winterthur, Museumstrasse



- Umnutzung 18 Wohnungen (StWE)
- Investitionskosten CHF 18 Mio.
- Architekt Hemmi Fayet AG
- Verkaufsstatus 14 WE verkauft per 28.02.11



- Zielsegment gehobene Mitte, DINKS ¹⁾, Singles und Senioren
- Standort sehr zentral, bevorzugte Wohnlage in Winterthur, Anbindung an Stadtzentrum

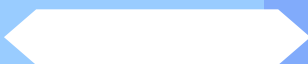
2010

2011

2012

2013

2014



¹⁾ double income no kids

Zürich, Mobimo Tower



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

2010

2011

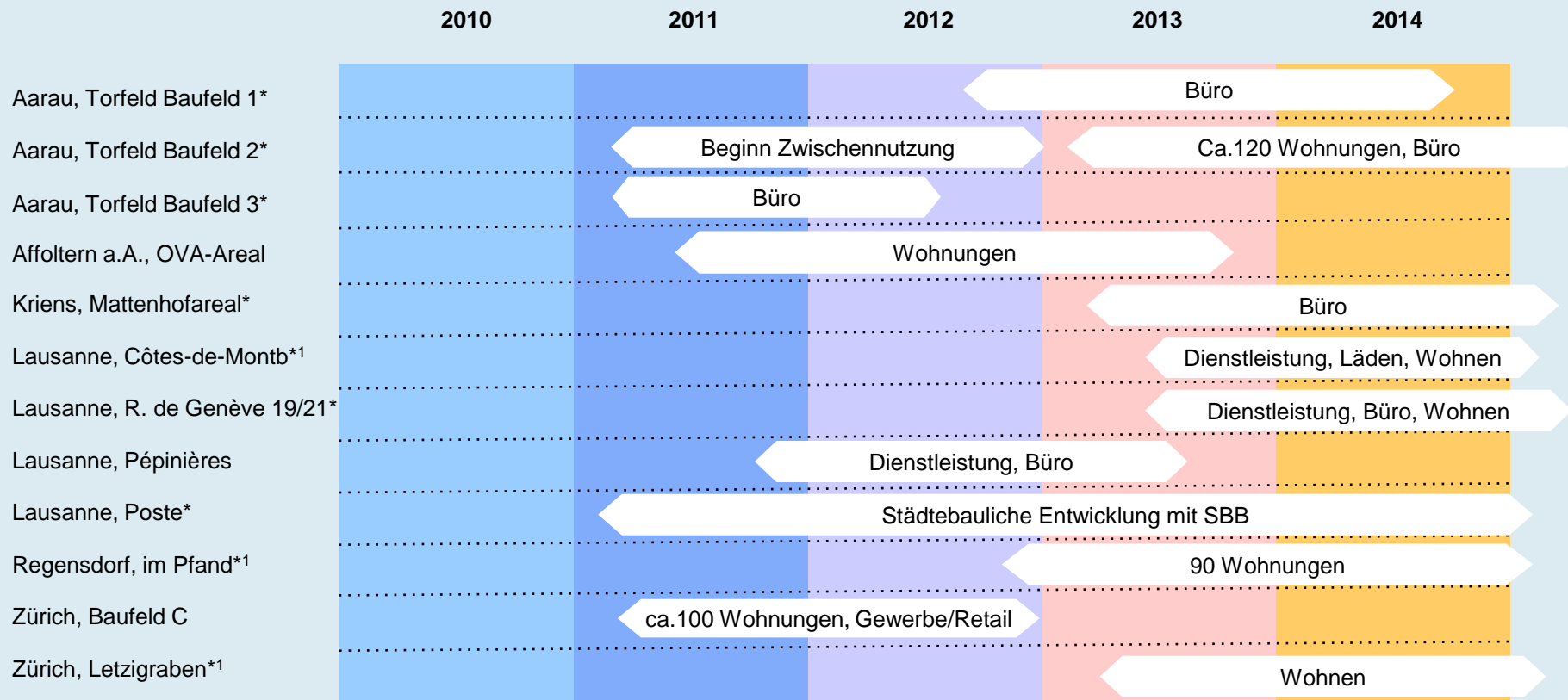
2012

2013

2014

¹⁾ double income no kids

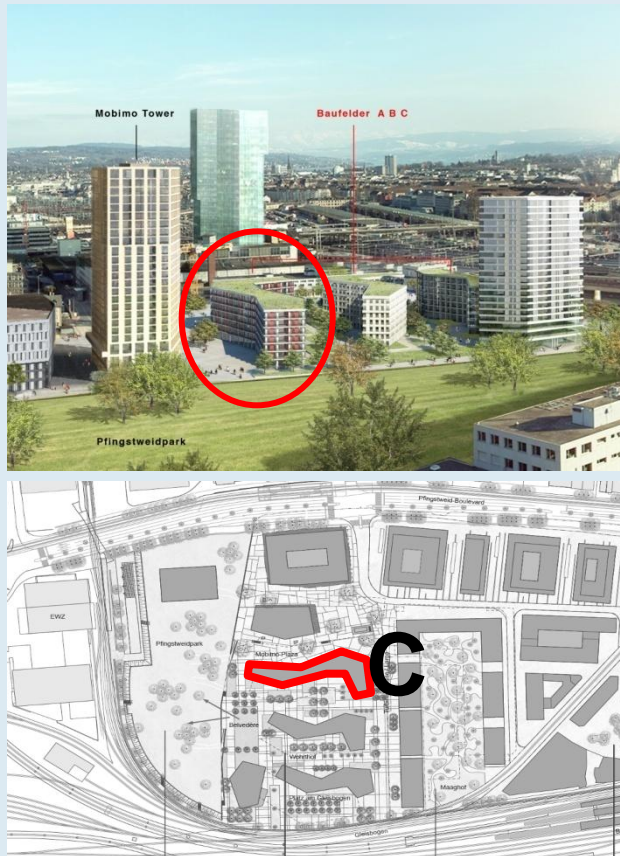
Projekt Pipeline – Anlageobjekte in Planung (ca. CHF 720 Mio.)



* Bauland mit Zwischennutzung und Mietertrag

¹) Entwicklung aus Portfolio

Zürich, Baufeld C



- Wohnen 96 Wohnungen (Miete)
1'500 m² Gewerbe, Retail
- Investition CHF 80 Mio.
- Timing Abhängig von Baubewilligung
- Zielsegment gehobene Mitte,
DINKS ¹⁾ und Singles
- Standort Lage in Zürich-West/Kreis 5
am Pfingstweidpark, städtisch,
urban, gute Anbindung an ÖV

¹⁾ double income no kids

2010

2011

2012

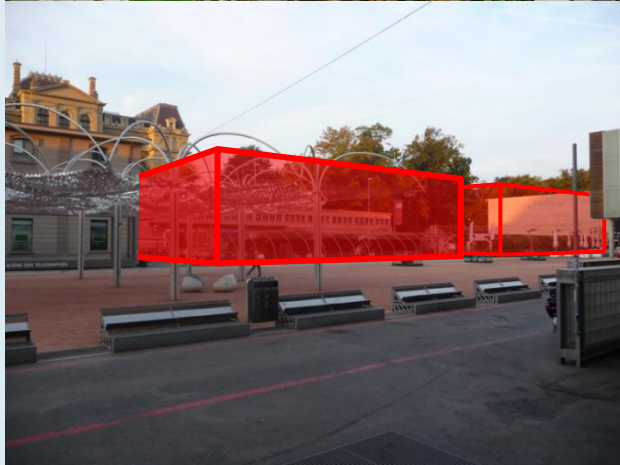
2013

2014

2015



Lausanne, Pépinières



- Restaurant, Läden
Musikschule
Lofts
5'200 m²
2'100 m²
700 m²
- Investition
CHF 35 Mio.
- Architekt
Burckhardt+Partner SA (GP)
- Zielsegment
Publikumsorientierte Nutzungen
(Freizeit, Restaurant, Dienstleistung, Büro, Schule)
- Standort
An der Esplanade du Flon
2. Destination FLON

2010

2011

2012

2013

2014

2015



Aarau, Torfeld Baufeld 1



- Büro Verkauf 10'400 m² NWF
400 m² 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

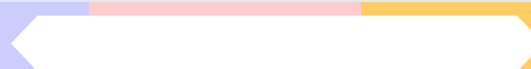
2011

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

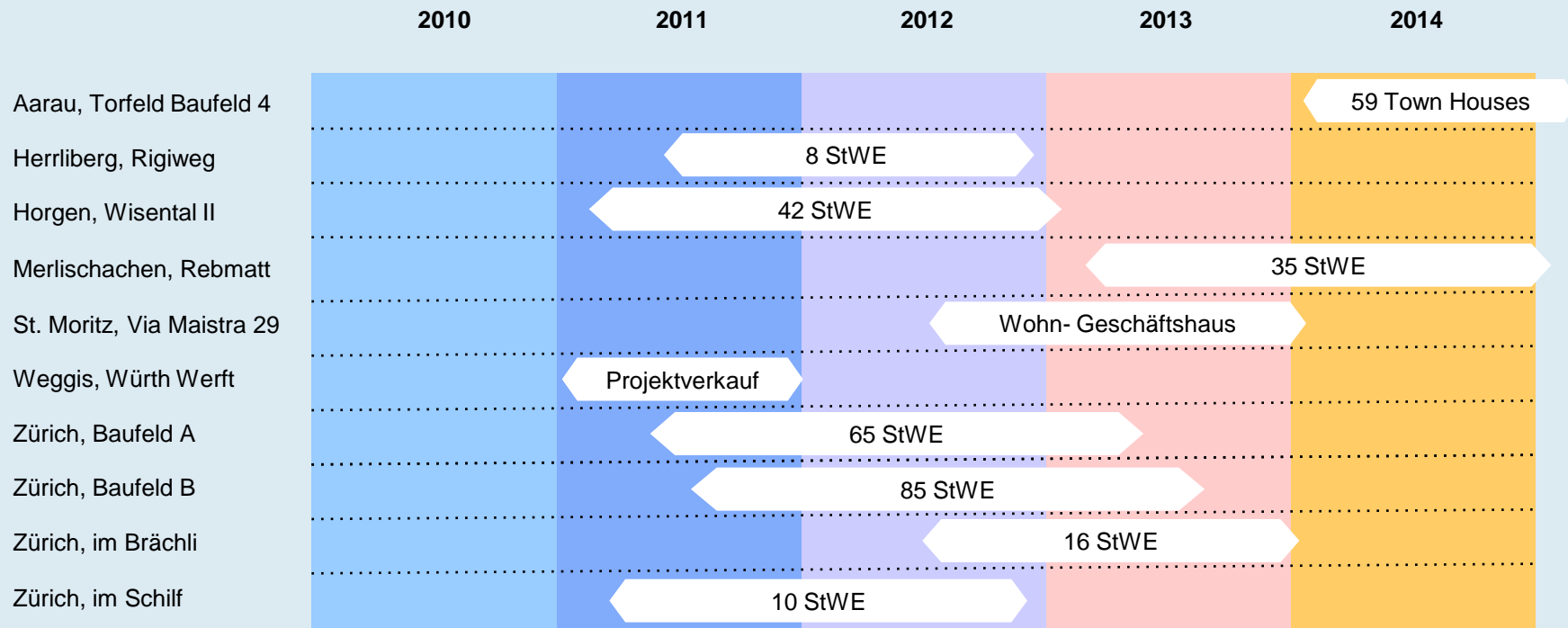
2013

2014

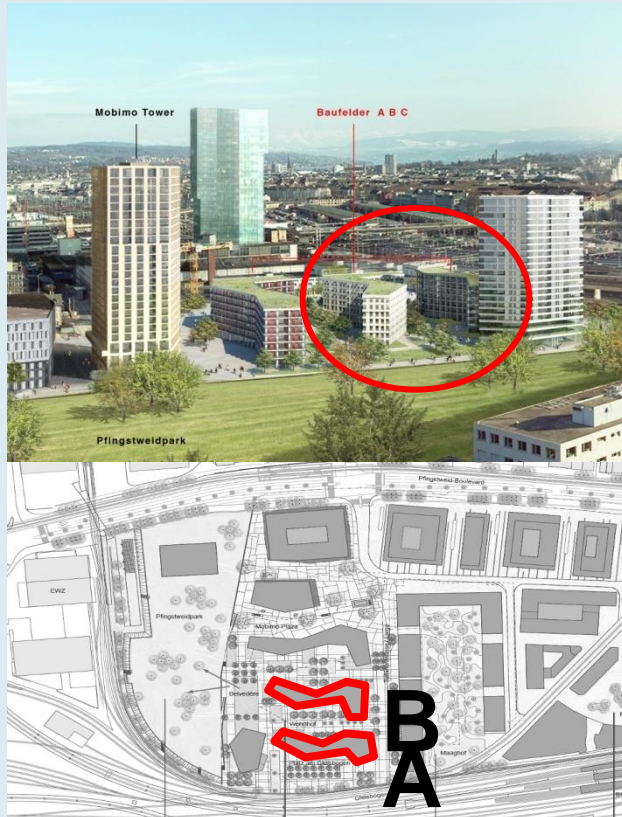
2015



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 ¹⁾ und Singles
- Standort Lage in Zürich-West/Kreis 5 am Pfingstweidpark, städtisch, urban, gute Anbindung an ÖV

¹⁾ double income no kids

2010

2011

2012

2013

2014

2015

Baufeld B

Baufeld A

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

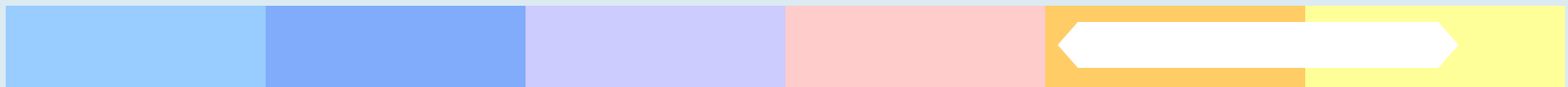
2011

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

Kontakt Daten:

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.