

PRÄSENTATION GESCHÄFTSERGEBNIS 2011

MOBIMO HOLDING



Dr. Christoph Caviezel, CEO
Manuel Itten, CFO

6. März 2012

REKORDERGEBNIS 2011

in CHF	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
Reingewinn	80,5 Mio	66,0 Mio	+22%
Gewinn pro Aktie	15.46	13.01	+19%
Wert des Gesamtportfolios	2'171 Mio.	2'012 Mio.	+8%
Ausschüttung ¹⁾	9	9	-

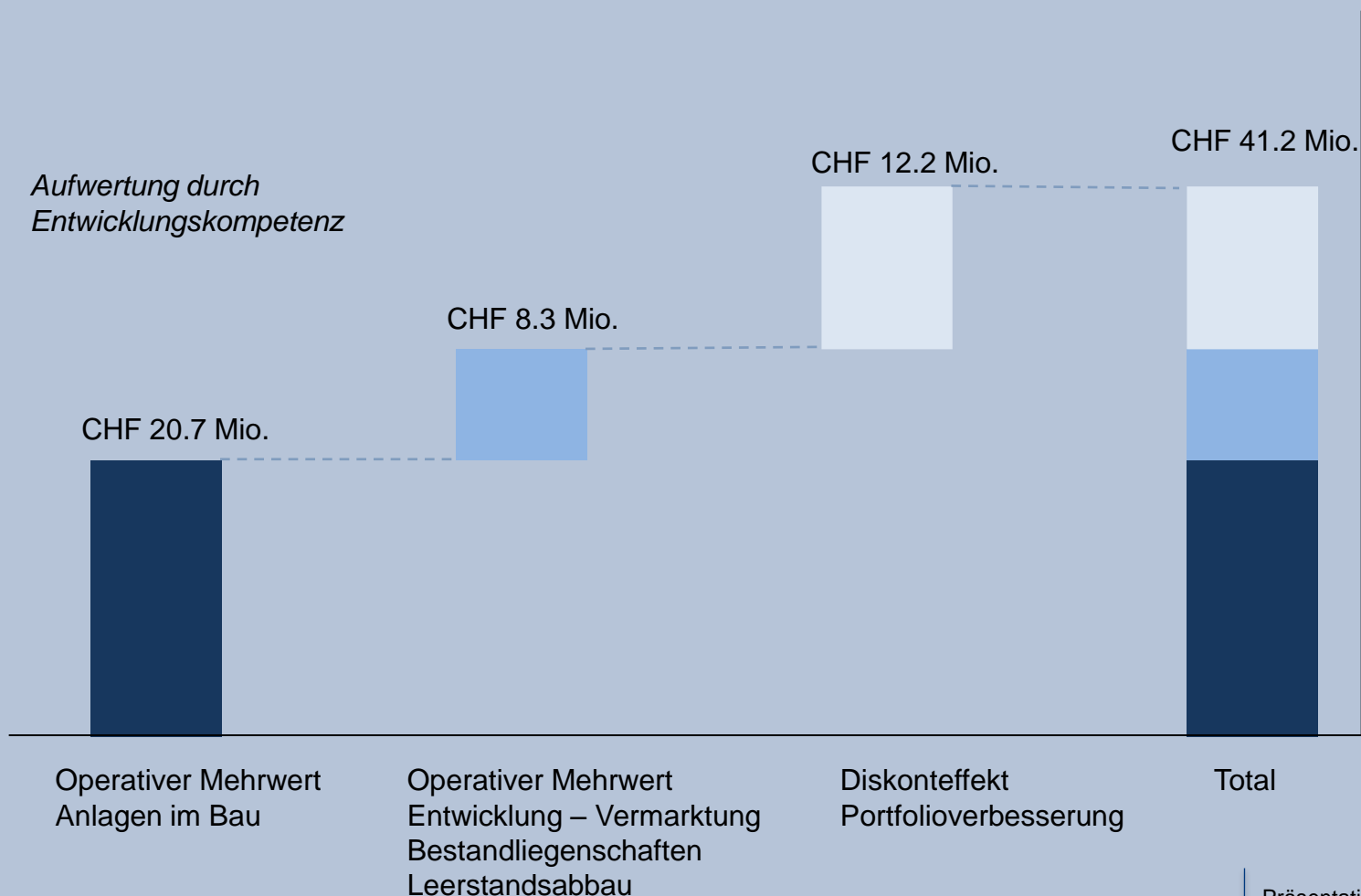
1) Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2011 von CHF 9.- pro Aktie gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 18. April 2012

- **Portfoliostruktur mit hoher Qualität**
 - Gesamtportfolio um 50% gewachsen (von CHF 1'483 Mio. auf CHF 2'171 Mio.)
 - Diversifikation vorangetrieben:
 - Geografisch: Integration LO -> Eintritt in Westschweiz (heute 28% des Portfolios)
 - Wohnanteil von 10% auf 19% verdoppelt
 - Steigerung der Portfolioqualität durch Veräusserung nicht strategischer Liegenschaften (> 250 Mio.)
 - Tiefer Leerstand des Anlageportfolios: 3.3% (von 6.1% im 2008)
- **Starke Marktposition als Entwickler etabliert**
 - Investitionsmöglichkeiten für über CHF 1 Mrd. gesichert
 - Unabhängigkeit vom Transaktionsmarkt
 - Substantieller Bewertungstreiber
 - «Investitionen für Dritte» als neues Standbein
- **Stabile Finanzierung – attraktive Aktie**
 - Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten auf 9.2 Jahre erhöht (von 5.9 Jahre)
 - Eigenkapitalrendite von 6.0% auf 8.5% erhöht
 - Erfolgreiche Kapitalerhöhungen (2009, 2011) und Platzierung von Wandelanleihen (2010)
 - 100% Free-float
 - Liquidität der Aktie von CHF 0.9 Mio. (2009) auf CHF 2.3 Mio. pro Tag erhöht.
 - Hohe Berechenbarkeit durch stabile Ausschüttung von CHF 9.00 gefestigt

in CHF Mio.	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Erfolg Vermietung	76,0	79,2	63,1
Erfolg Neubewertung ¹⁾	41,2 ¹⁾	29,1	9,3
Erfolg Promotion	22,3	8,4	25,2
Verkaufserfolg Anlagen	2,5	5,4	1,7
Steueraufwand	-11,9	-11,9	-16,0
Gewinn	80,5	66,0	62,6

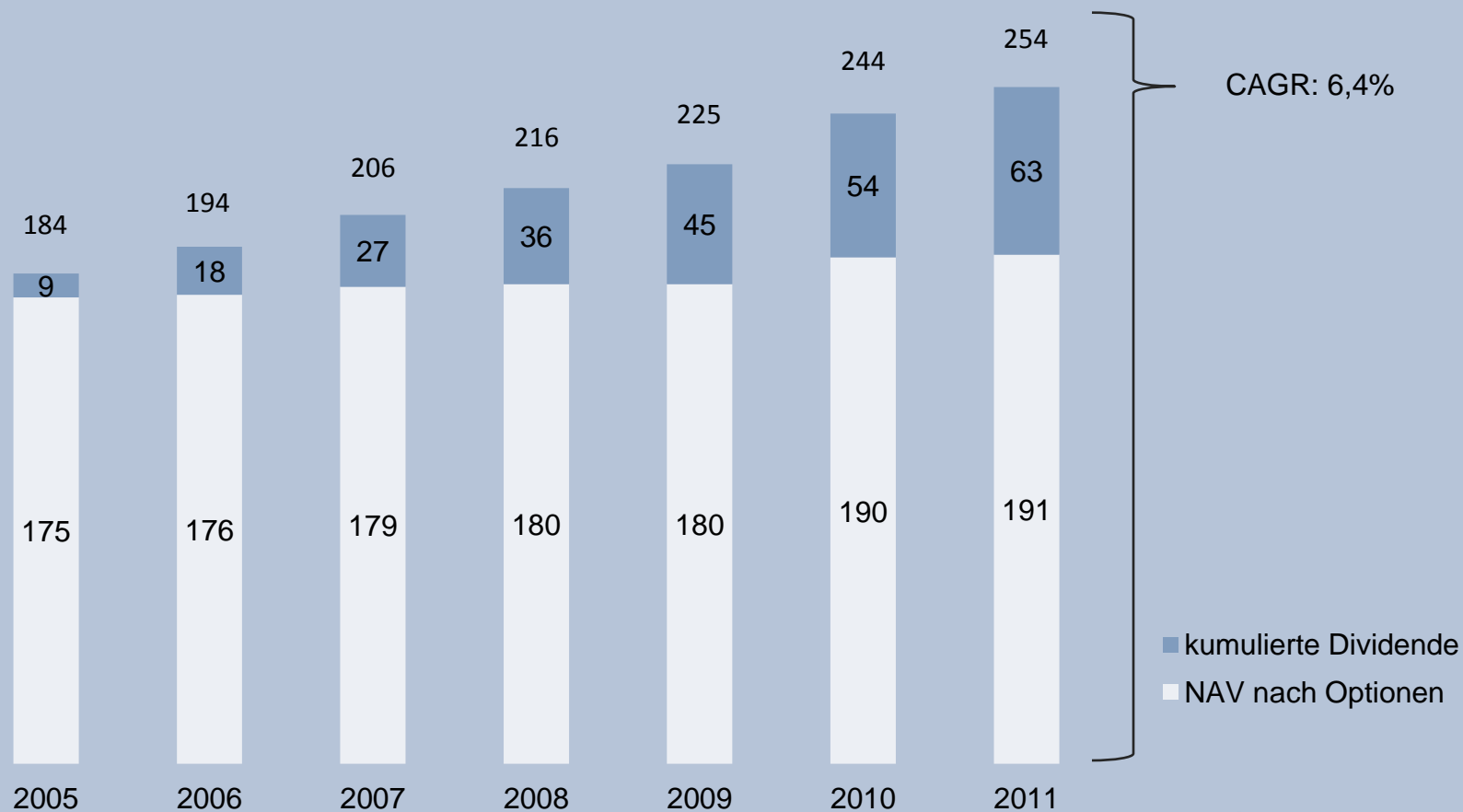
1) Der positive Neubewertungserfolg von CHF 41,2 Mio. ergibt sich mehrheitlich als Resultat von operativen Leistungen. Aus der Fertigstellung von Liegenschaften im Bau und Entwicklung von Anlageliegenschaften ergibt sich ein Einwertungsgewinn von CHF 20,7 Mio., aus erfolgreichen Neuvermietungen resultiert ein Beitrag von CHF 8,3 Mio. Die positive Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes trägt weitere rund CHF 12,2 Mio. zur Wertänderung bei

MEHRWERT DANK ENTWICKLUNG (GB 2011)



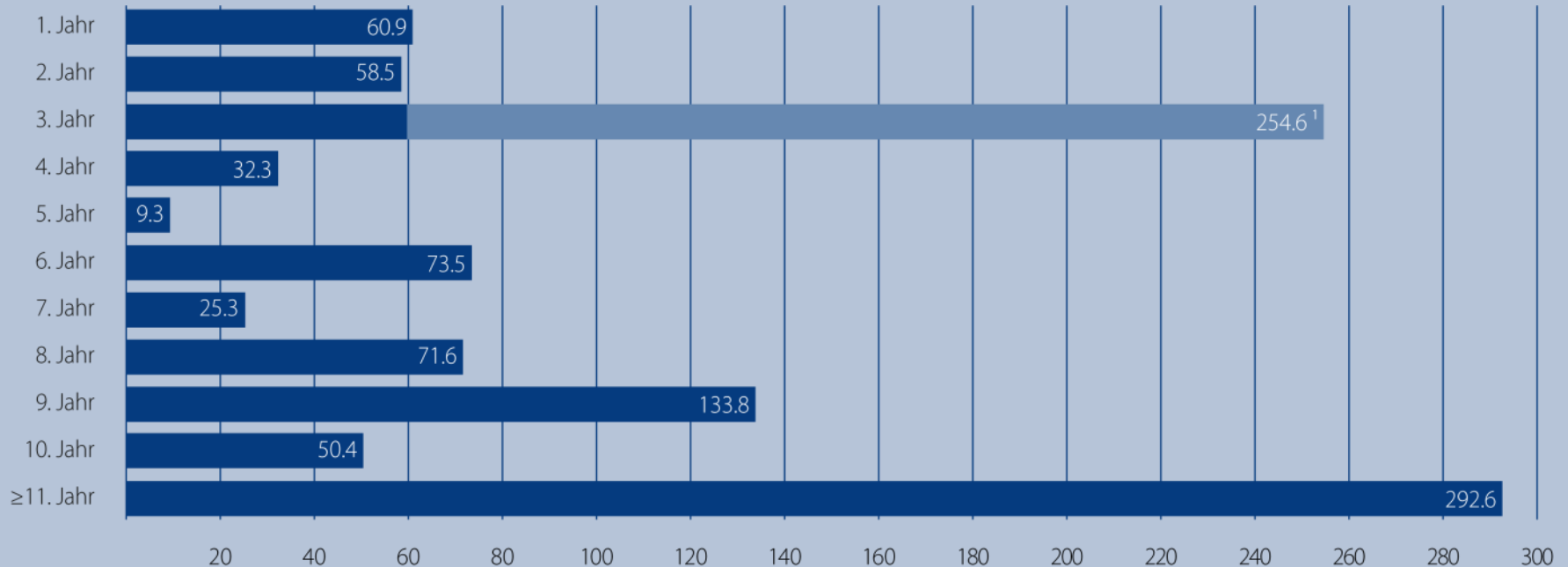
in CHF	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
EBITDA	122,4 Mio.	103,5 Mio.	99,6 Mio.
EBIT	121,1 Mio.	102,2 Mio.	98,5 Mio.
Gewinn	80,5 Mio.	66,0 Mio.	62,6 Mio.
Eigenkapitalrendite	8,5%	7,1%	8,0%

ENTWICKLUNG NAV MOBIMO 2005 – 2011



	Ziel	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapitalquote	> 40%	47%	45%	48%
Zinsdeckungsfaktor	> 2,0	3,0	3,0	4,5
Net Gearing	< 150%	69%	92%	89%
Ø Zinssatz		3,0%	2,9%	3,1%
Ø Restlaufzeit		9,2 Jahre	5,1 Jahre	5,1 Jahre

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

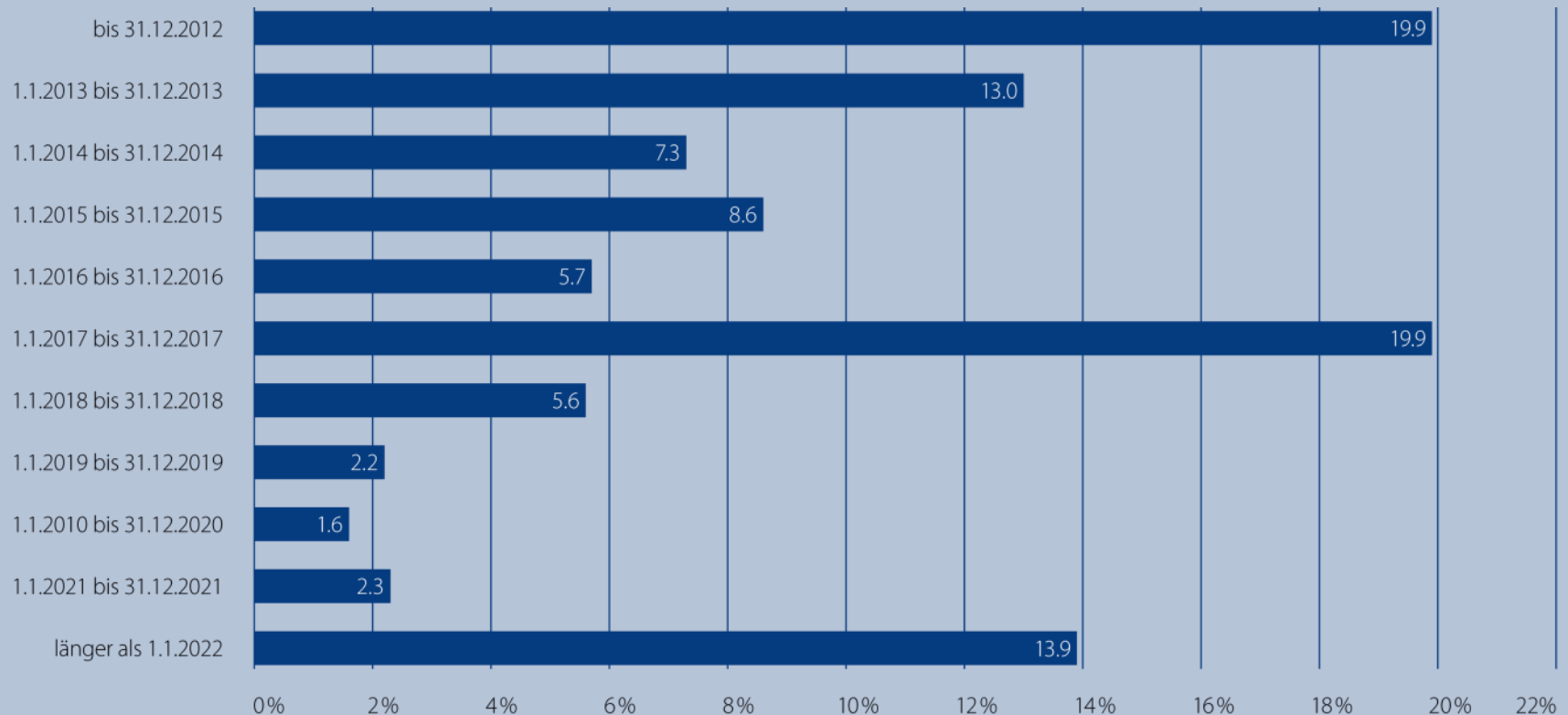


Ø-Restlaufzeit: 9,2 Jahre

Total: CHF 1'063 Mio.

1) In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekarverbindlichkeiten die Wandelanleihe in der Höhe von CHF 175 Mio. mit Fälligkeit 30. Juni 2014 enthalten

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER MIETVERTRÄGE¹⁾



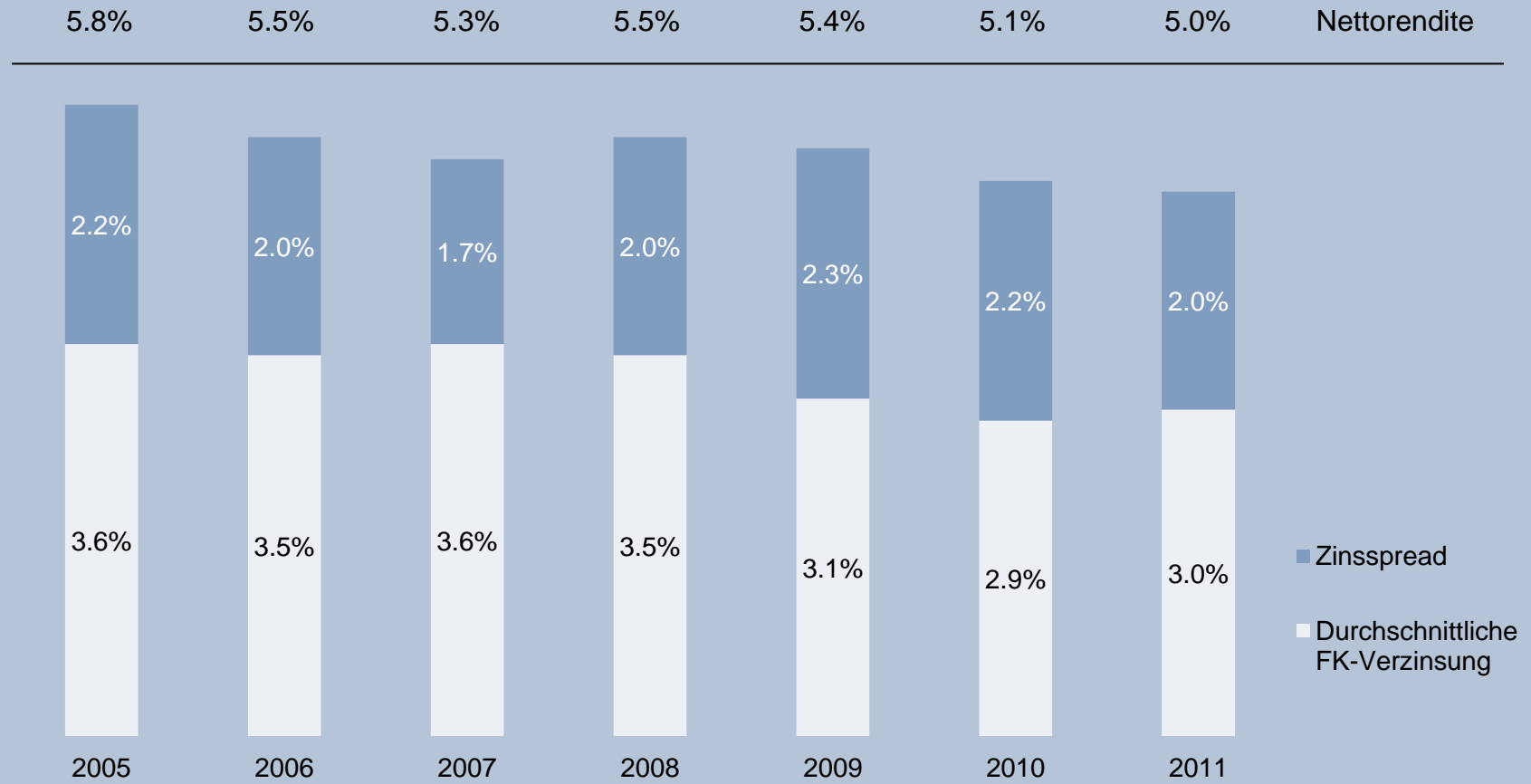
Ø-Restlaufzeit: 4,2 Jahre

1) Ohne unbefristete Mietverträge

	31.12.2011	31.12.2010
Bruttorendite Anlageobjekte	6,0%	6,1%
Nettorendite Anlageobjekte	5,0%	5,1%
Total Leerstand Anlageobjekte	3,3%	5,1%

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

ENTWICKLUNG ZINSSPREAD (ANLAGEOBJEKTE)

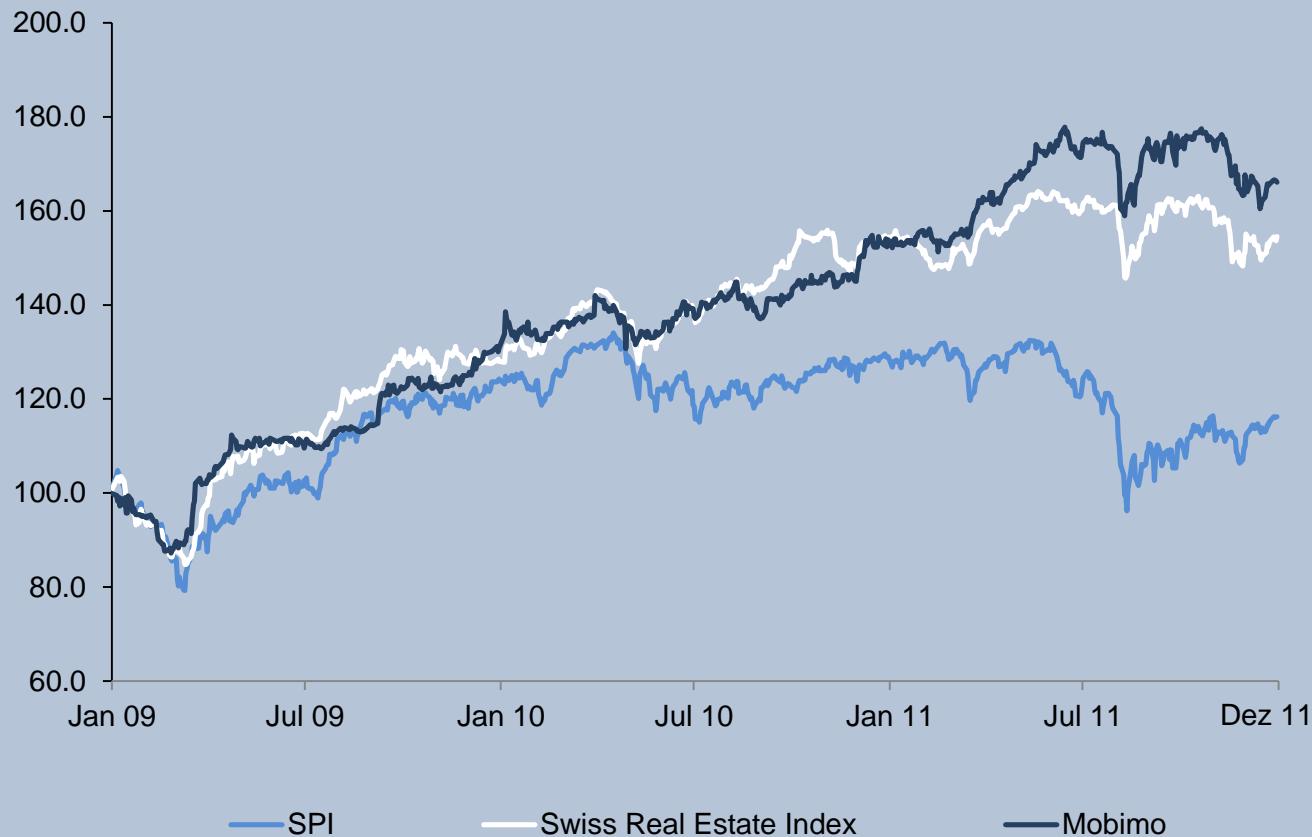


KENNZAHLEN ZUR AKTIE

in CHF	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Aktienkapital	178,9 Mio.	148,8 Mio.	192,0 Mio.
Börsenkapitalisierung	1'283,4 Mio.	1'024,7 Mio.	889,9 Mio
Ø Handelsvolumen / Tag	2,3 Mio.	1,3 Mio.	0,88 Mio.
Jahresendkurs	208.00	199.70	176.10
Ausschüttung	9.00	9.00	9.00
Ausschüttungsquote	58%	69%	64%
Gewinne je Aktie	15.46	13.01	14.09
NAV pro Aktie ¹⁾	191.41	190.45	180.29

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

AKTIENKURSENTWICKLUNG ÜBER 3 JAHRE¹⁾



Mobimo: +66.1%
(Total Performance inkl.
CHF 9.- Ausschüttungen p.a.)

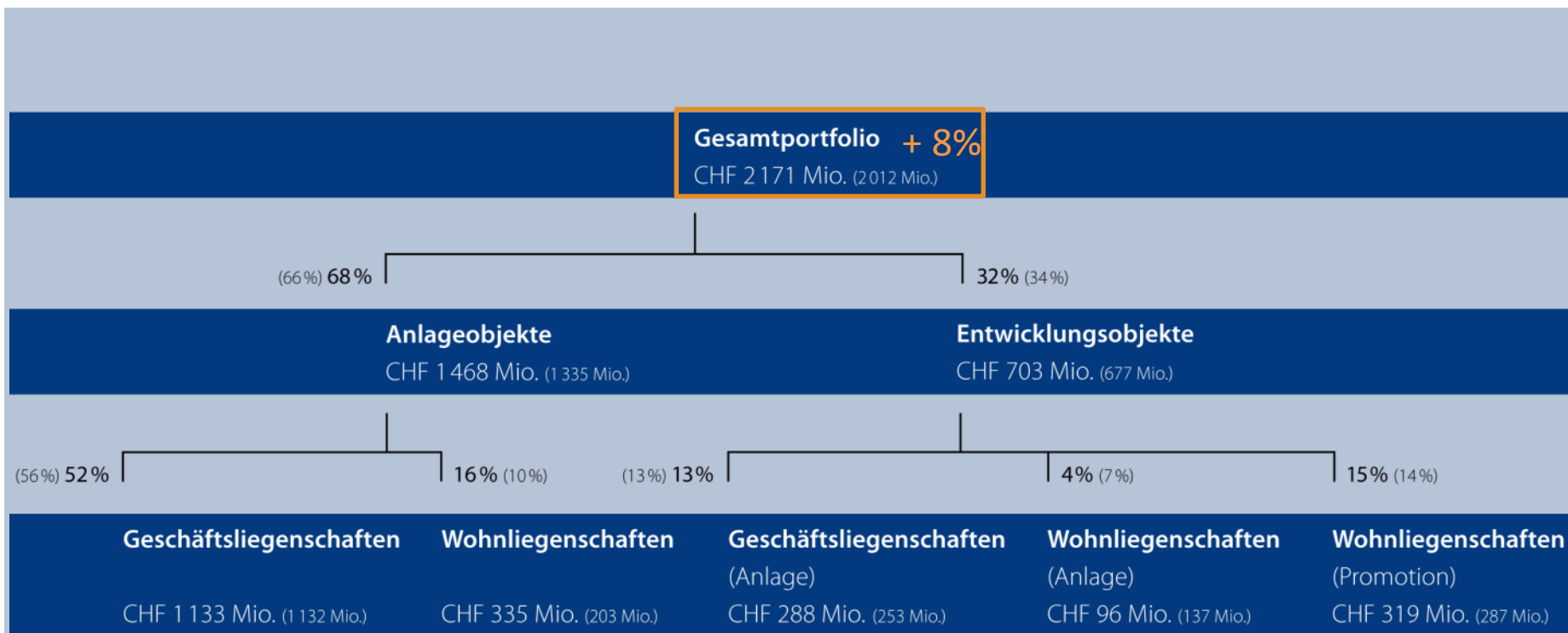
SRE Index: +50.2%

SPI: +12.6%

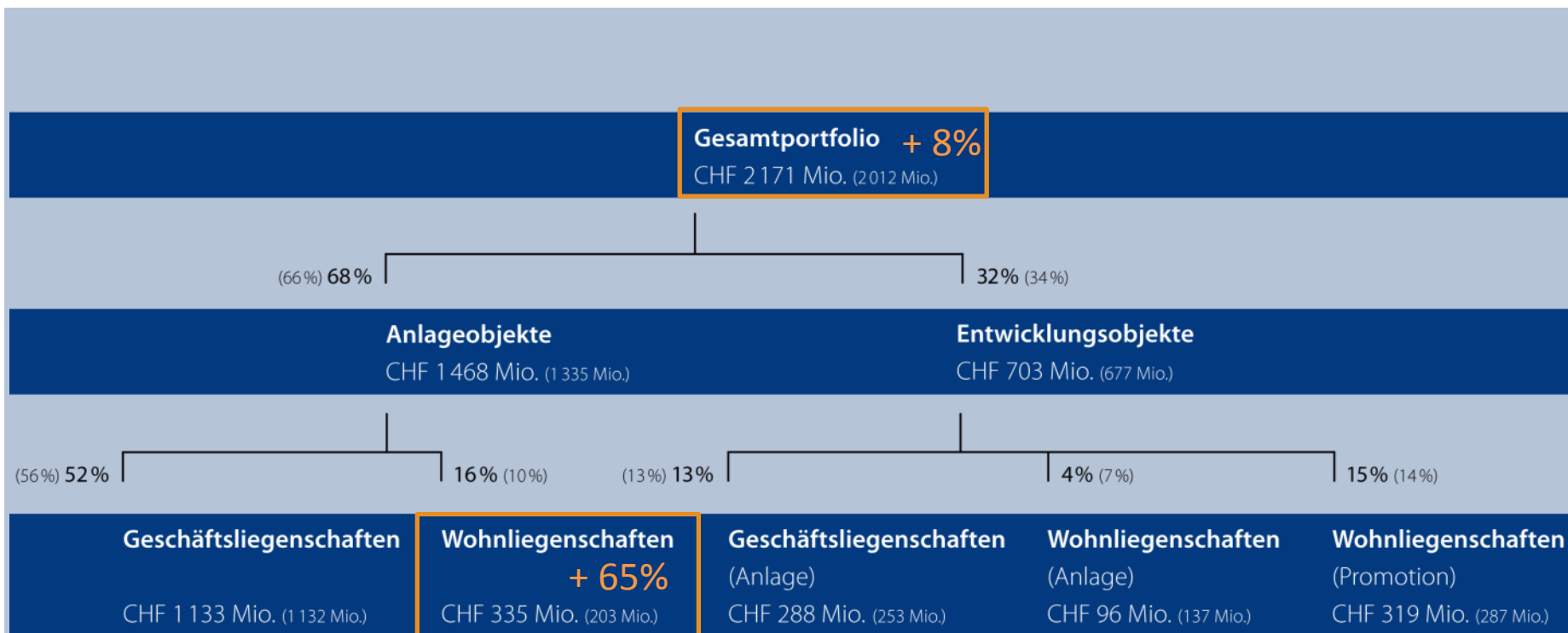
1) Dividendenbereinigt

- **FTSE EPRA-Index**
 - Die Aktien der Mobimo Holding AG werden per 20. Juni 2011 in den FTSE EPRA/NAREIT aufgenommen
- **Kapitalerhöhung**
 - Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 193 Mio. am 7. Dezember 2011
- **Kapitaleinlageprinzip (Unternehmenssteuerreform II)**
 - Verrechnungssteuerfreie Ausschüttung der Agioreserven, steuerfrei für private Aktionäre
- **Leerstand**
 - Ausserordentlich tiefe Leerstandsquote mit 3,3%

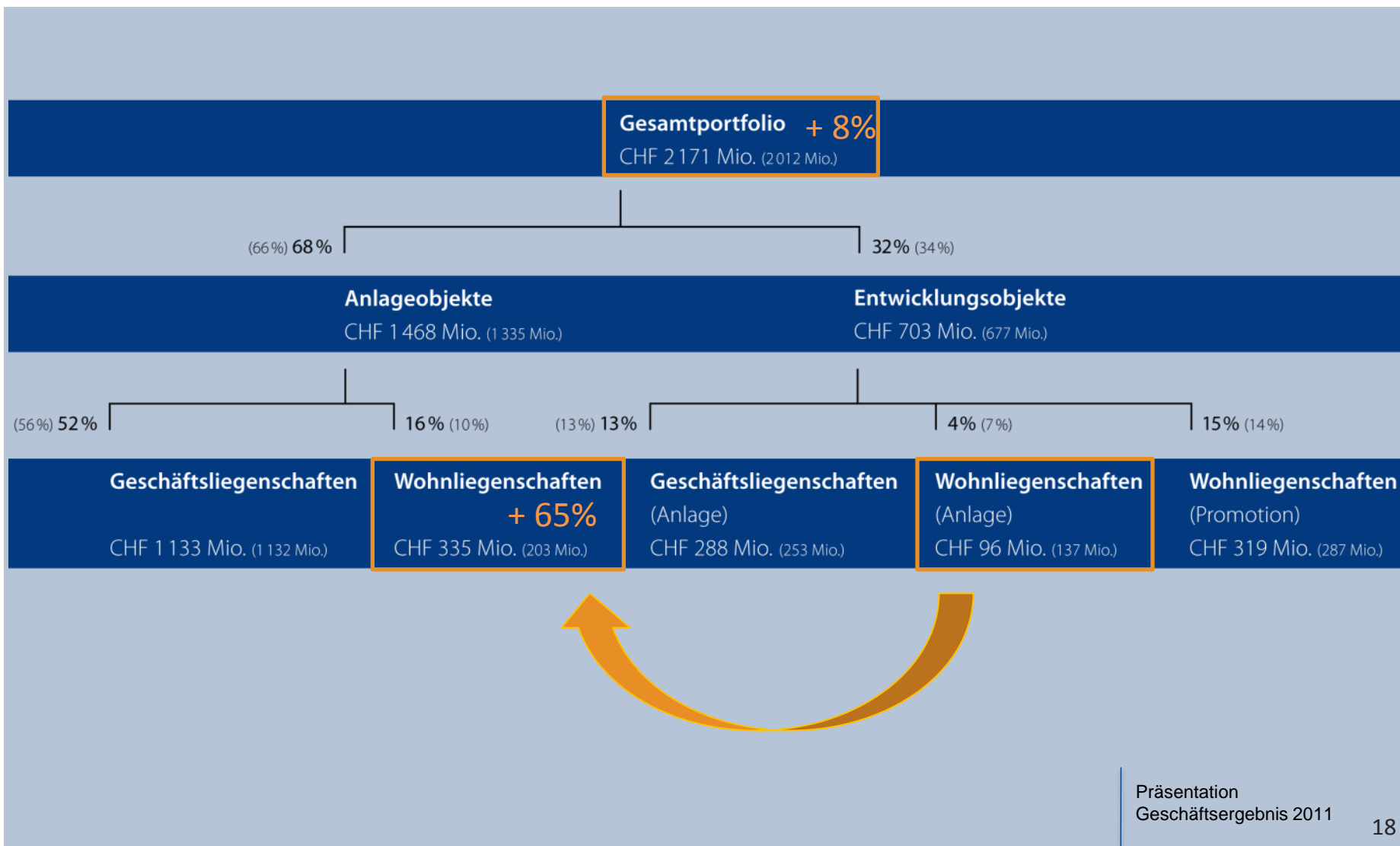
DAS PORTFOLIO PER 31.12.2011



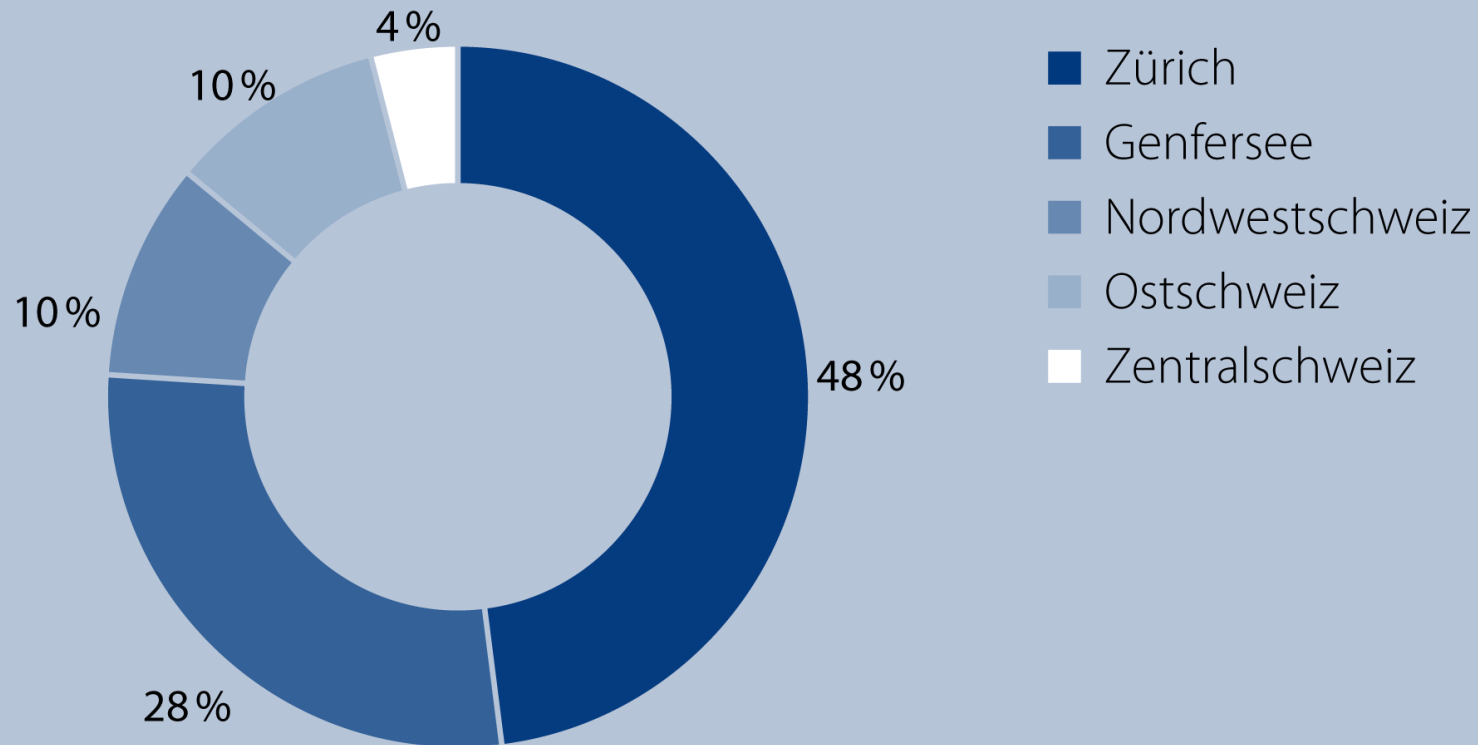
DAS PORTFOLIO PER 31.12.2011



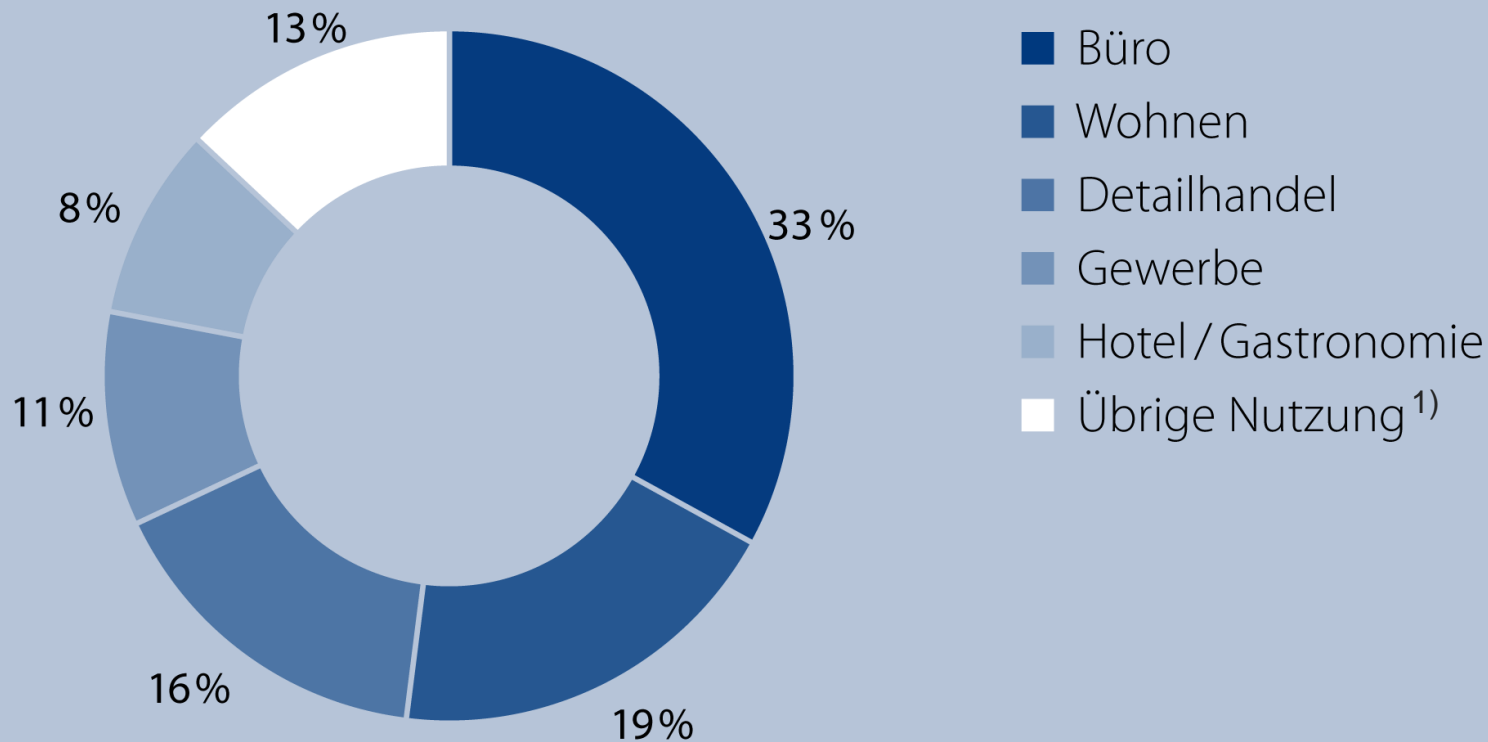
DAS PORTFOLIO PER 31.12.2011



ANLAGELIEGENSCHAFTEN NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN (STAND 31.12.2011)

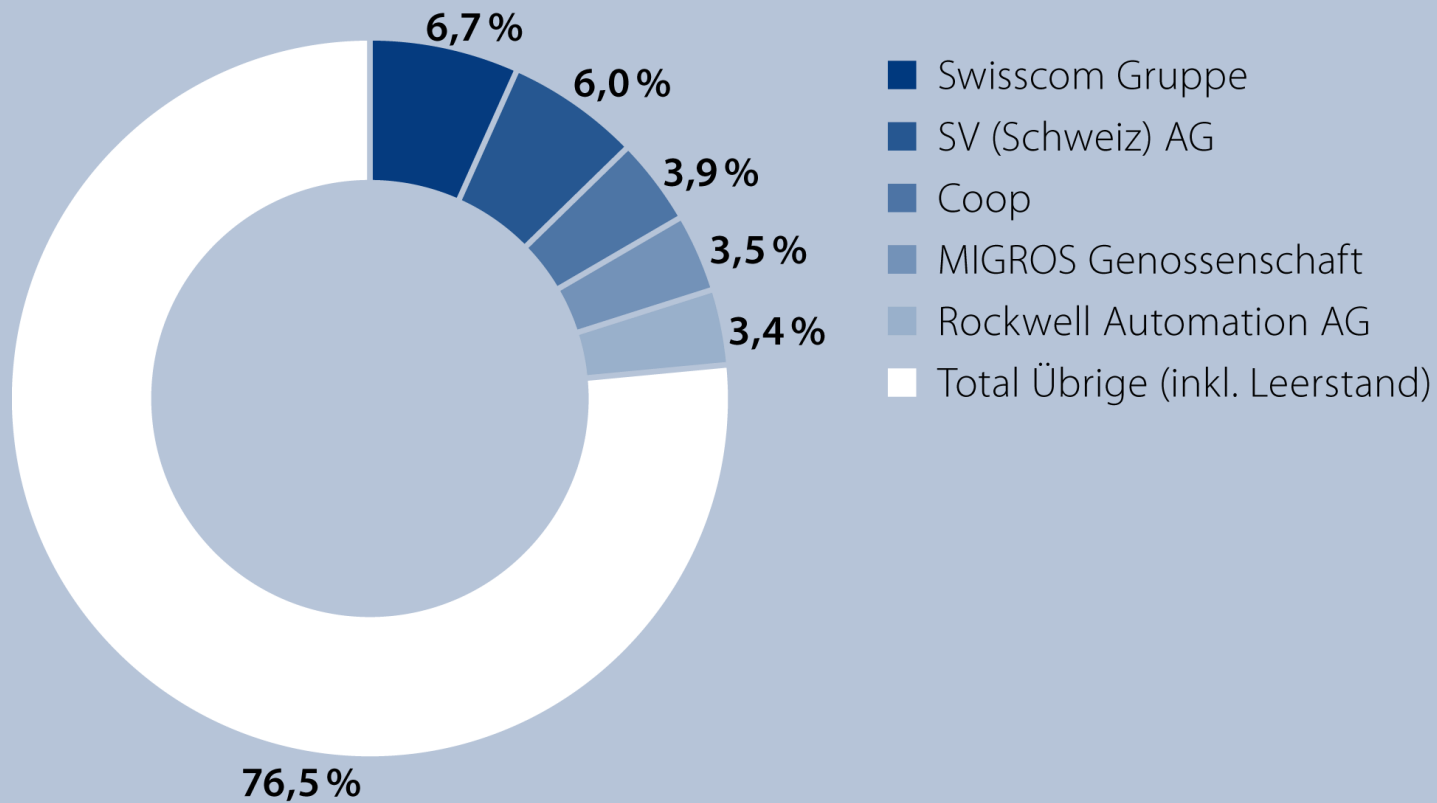


SOLL-MIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN (STAND 31.12.2011)

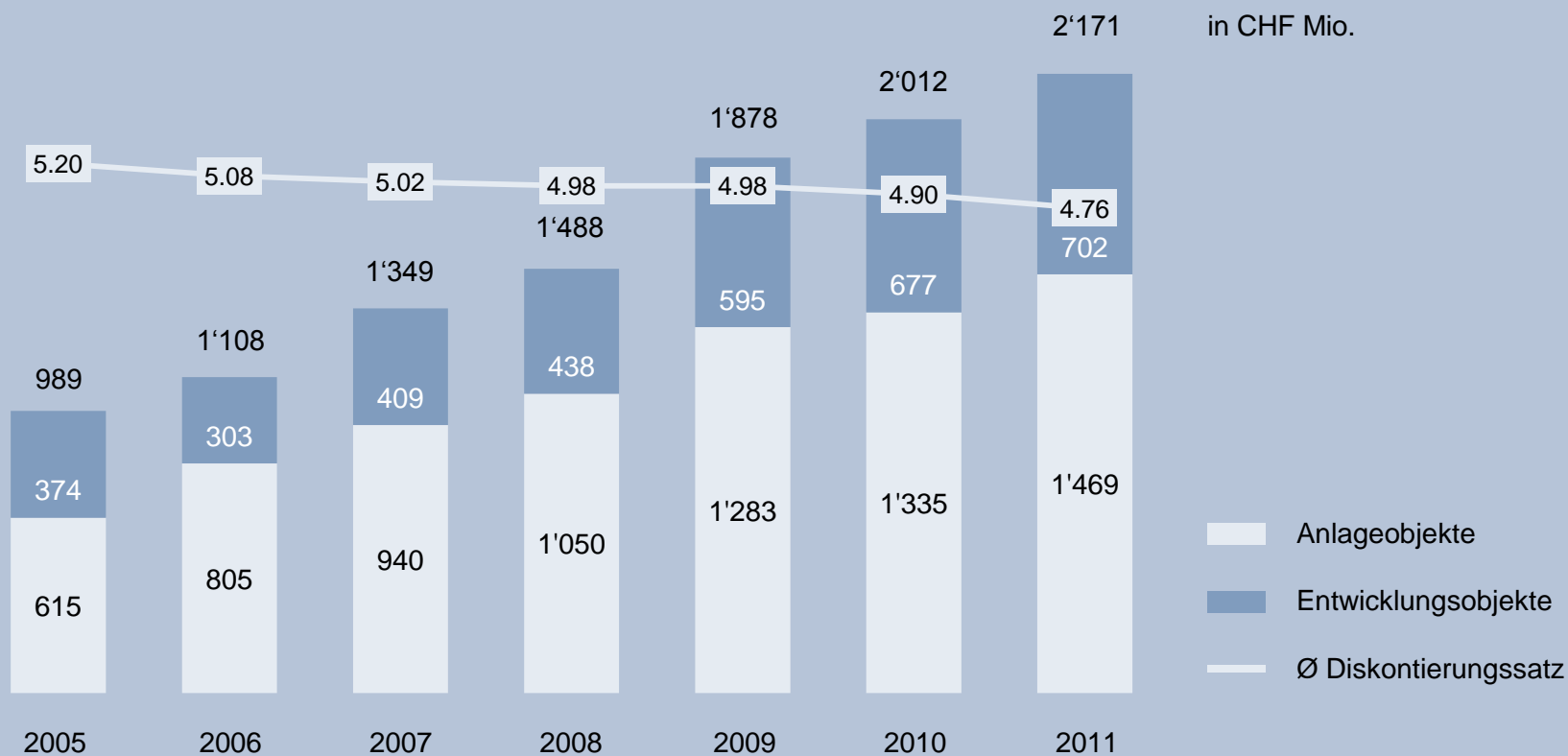


1) Übrige Nutzung beinhaltet hauptsächlich: Parking und Nebennutzungen

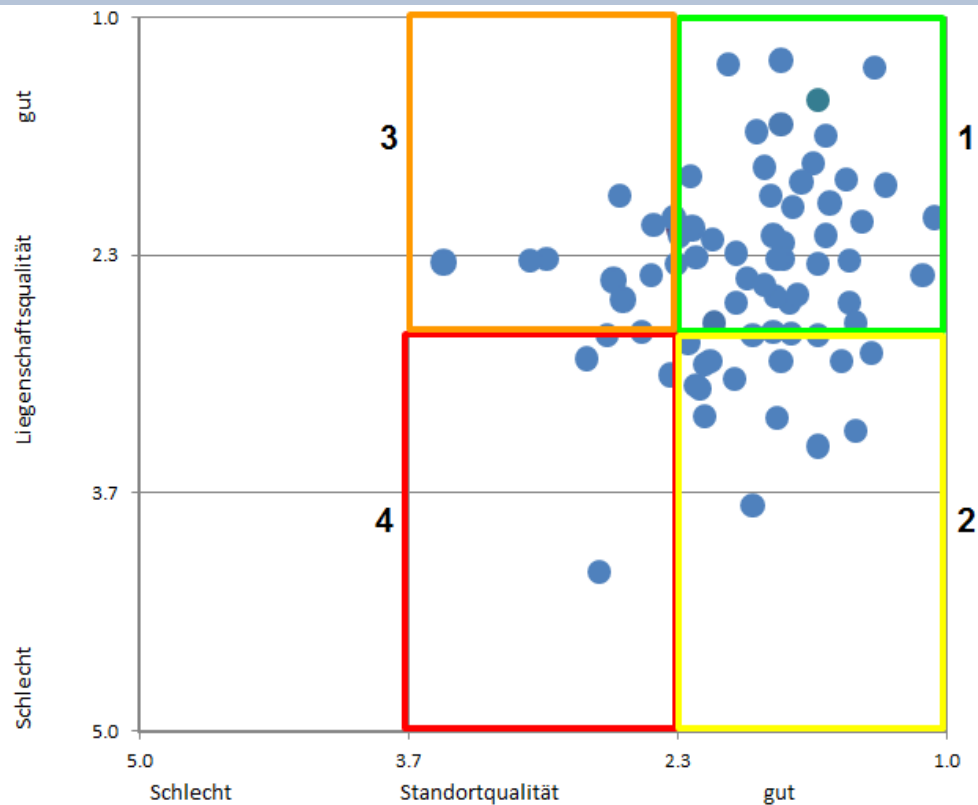
DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER (STAND 31.12.2011)



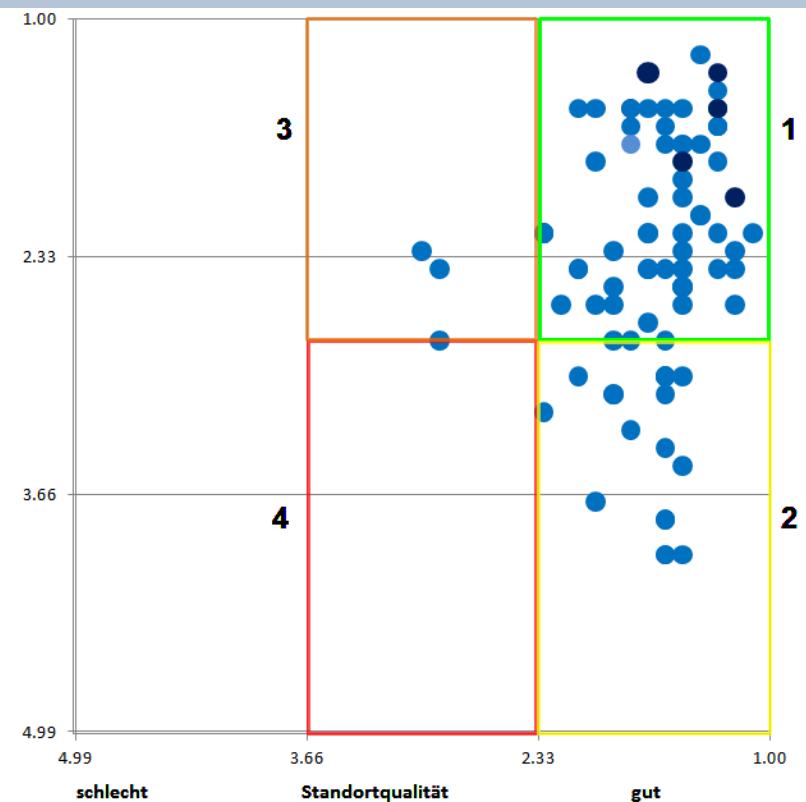
IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.12.2011



ANLAGELIEGENSCHAFTEN PORTFOLIO ENDE 2008 ZU ENDE 2011



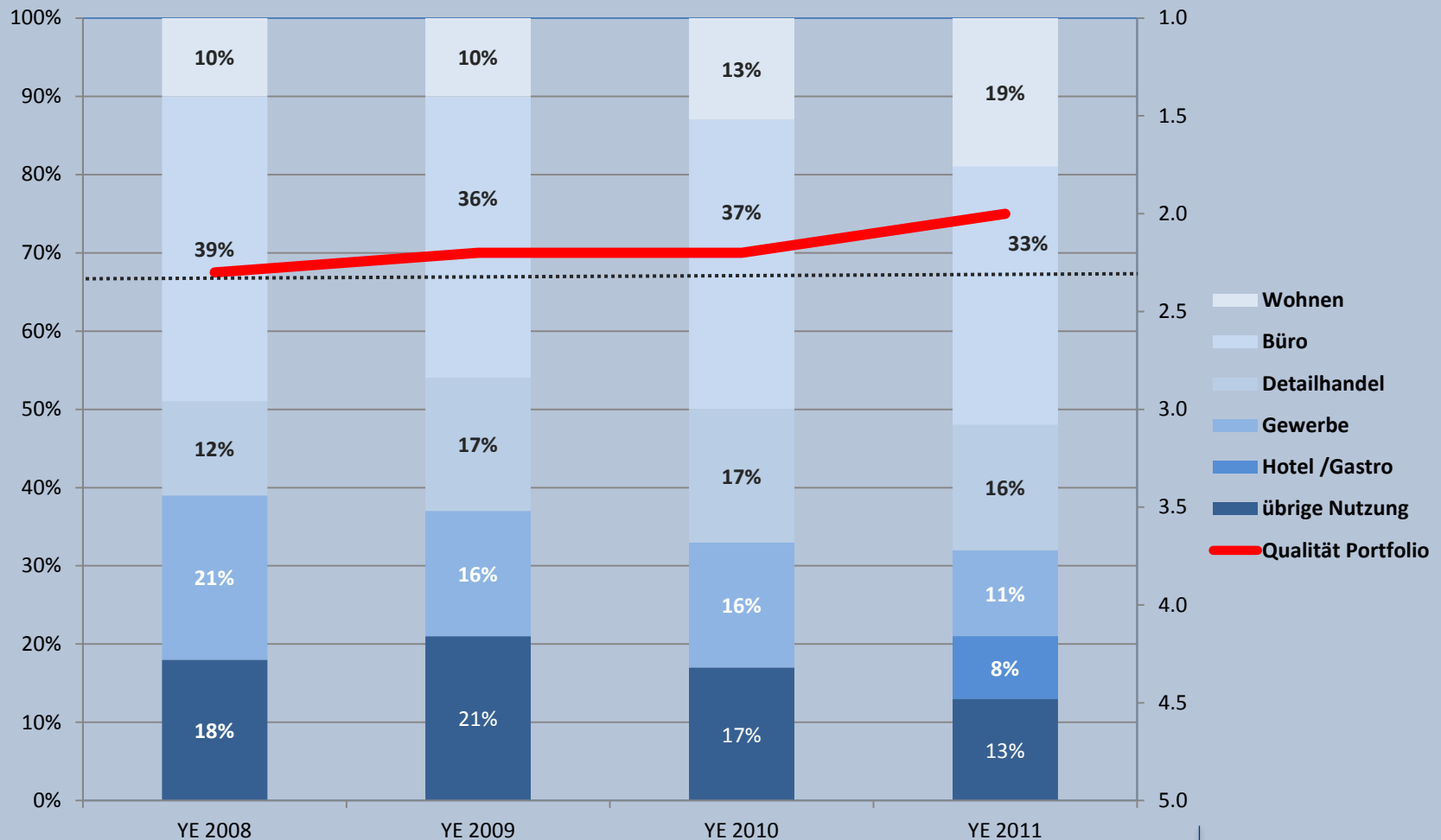
Stand Ende 2008



Stand Ende 2011

Fazit: Deutliche Zunahme der Objekte an guter Lage mit guter Qualität
Reduktion der 4er und der 3er

ANLAGEOBJEKTE NACH NUTZUNG UND QUALITÄT ÜBERSICHT ÜBER DAS GESAMTE PORTFOLIO



Qualität Portfolio: 1 = sehr gut; 2 = gut; 3 = mittel; 4 = schlecht; 5 = sehr schlecht

DIE 15 GRÖSSTEN LIEGENSCHAFTEN (MARKTWERT TOTAL CHF 863 MIO.)

	Adresse	Marktwert per 31.12.11 in TCHF	Nutzung
	Turbinenstrasse, Zürich (Mobimo Tower / Hotel)	129'180	Hotel
	Avenue d'Ouchy 4-6, Lausanne (La Poste)	91'670	Büro / Detailhandel (Entwicklung)
	Rue Beau-Séjour, Lausanne	72'950	Wohnen
	Leubernstrasse 3, Kreuzlingen	65'560	Einkaufs- zentrum
	Voie du Chariot 4-7 Lausanne	59'850	Büro/ Detailhandel

DIE 15 GRÖSSTEN LIEGENSCHAFTEN (MARKTWERT TOTAL CHF 863 MIO.)

	Adresse	Marktwert per 31.12.11 in TCHF	Nutzung
	Hardturmstrasse 3/5, Zürich	57'210	Büro
	Seestrasse 43 – 69, Horgen	54'020	Wohnen
	Stauffacherstrasse 41, Zürich	47'970	Büro
	Port-Franc/Rue de Genève, Lausanne	47'920	Büro/ Detailhandel
	Manessestrasse 190/192, Zürich	46'070	Wohnen

DIE 15 GRÖSSTEN LIEGENSCHAFTEN (MARKTWERT TOTAL CHF 863 MIO.)

	Adresse	Marktwert per 31.12.11 in TCHF	Nutzung
	Katzenbachstrasse 221-231, Zürich	45'800	Wohnen
	Turbinenstrasse Baufeld C, Zürich	43'530	Wohnen (im Bau)
	Sternmatt 6, Kriens	37'480	Büro/ Gewerbe
	Albula- Hohlstrasse, Zürich	33'970	Wohnen (in Planung)
	Seestrasse 93 (Meilenwerk), Horgen	29'890	Oldtimer- zentrum/Hotel/ Dienstleist. (Entwicklung)

PROJEKTMANAGEMENT BAUFERTIGSTELLUNGEN 2011

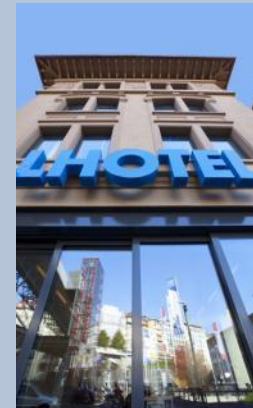
Lausanne, Rue de Genève



Lausanne, Beau Séjour



**Lausanne,
Pl. de l'Europe**



**Zürich,
Mobimo Tower**



Zürich, Manessestrasse



Wädenswil, Triton



Investitionssumme ca. CHF 425 Mio.

- 218 Miet-Wohneinheiten
- 71 StWE-Wohneinheiten
- 326 Hotelzimmer
- ca. 30 Büroarbeitsplätze



Mobimo Tower

Baufelder A B C

Pfingstweidpark

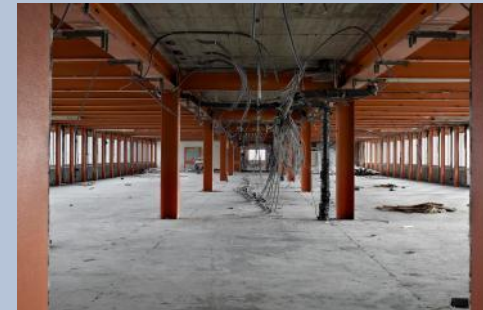
Zürich, Im Schilf



Horgen, Wisental II



Lausanne, La Poste (Renovation)



Zürich, Am Pfingstweidpark



Aarau, Polygon



Investitionssumme ca. CHF 350 Mio.

- 198 StWE-Wohneinheiten
- 96 Miet-Wohneinheiten
- ca. 1'386 m² Gewerbefläche
- ca. 670 Büroarbeitsplätze

Lausanne, Pépinères



Affoltern a. A., Obstgarten



Affoltern a. A., Seniorenzentrum



Horgen, Meilenwerk



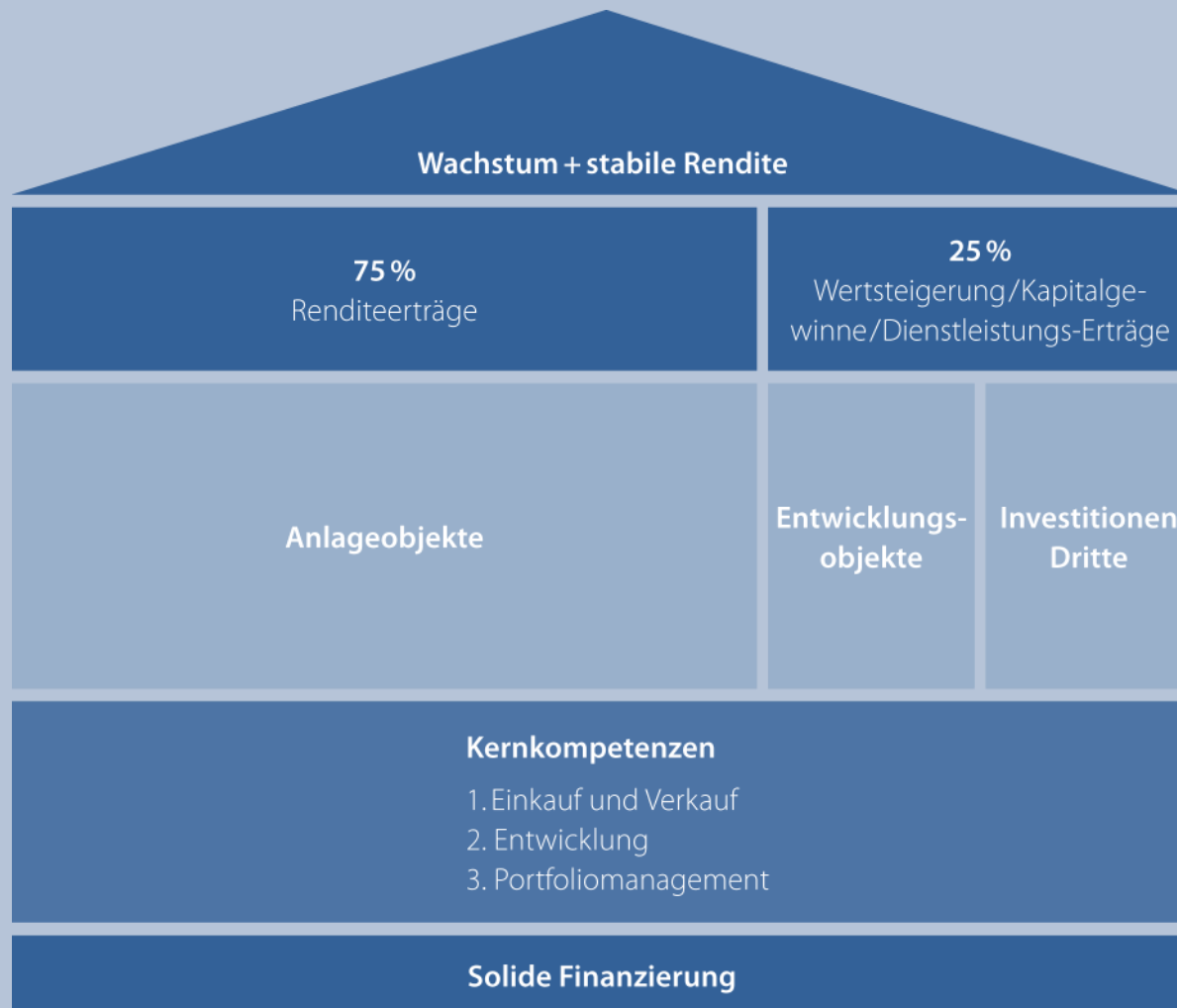
Regensdorf, Im Pfand



Investitionssumme ca. CHF 250 Mio.

- 216 Miet-Wohneinheiten
- ca. 9'000 m², Konservatorium, Verkauf, Büro, Gastronomie
- 1 Seniorenzentrum mit 120 Zi.
- 1 «Oldtimerzentrum», Hotel

DAS MOBIMO BUSINESS MODELL



Entwicklungsobjekte

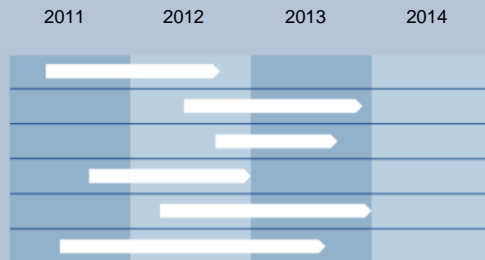
- Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio
- Bau und Verkauf von Stockwerkeigentum
- Mehrwerterzielung auf dem bestehenden eigenen Immobilienbestand

Investitionen Dritte

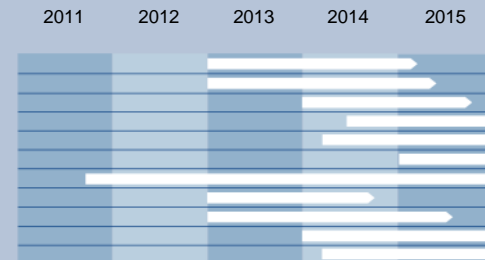
- Mobimo bietet Entwicklungsleistungen als Dienstleister bis hin zu schlüsselfertigen Anlageobjekten für private und institutionelle Investoren an

Entwicklung und Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio

Im Bau: CHF 340 Mio.

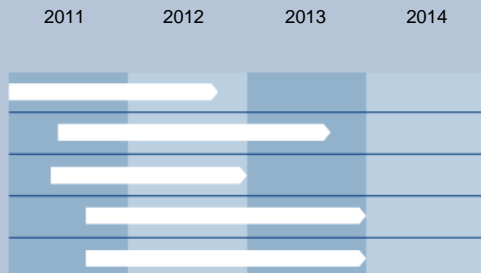


In Planung: CHF 660 Mio.

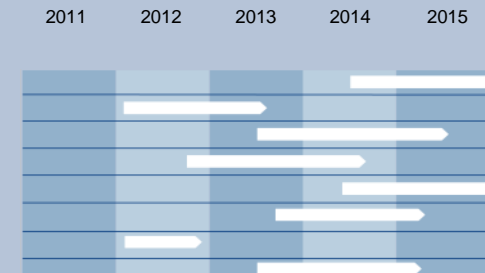


Entwicklung, Bau und Verkauf von Stockwerkeigentum

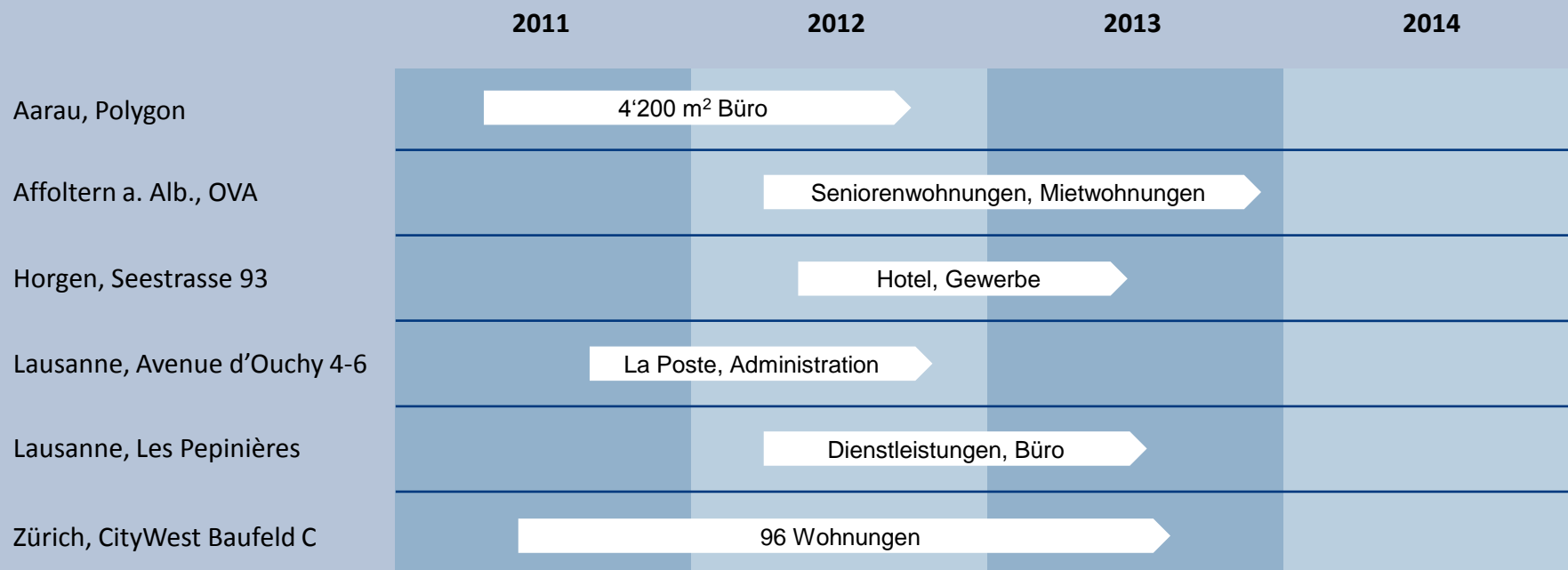
Im Bau: CHF 270 Mio.



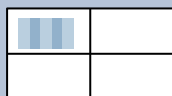
In Planung: CHF 330 Mio.



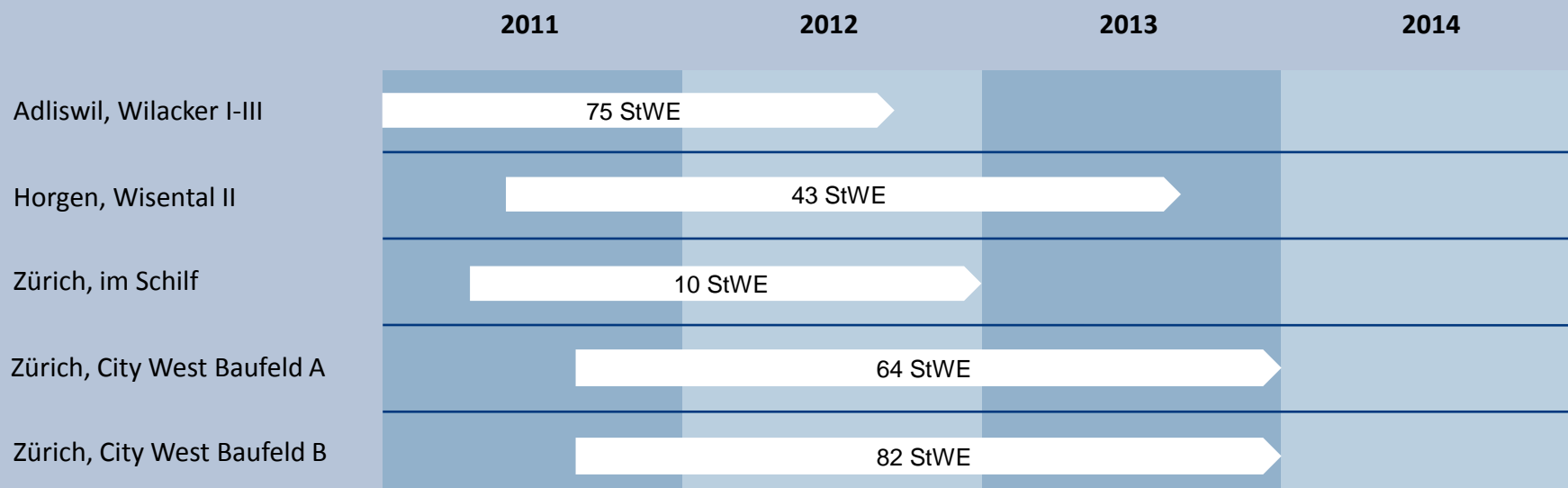
PROJEKT PIPELINE – ANLAGEOBJEKTE IM BAU (CA. CHF 340 MIO.)



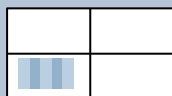
Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



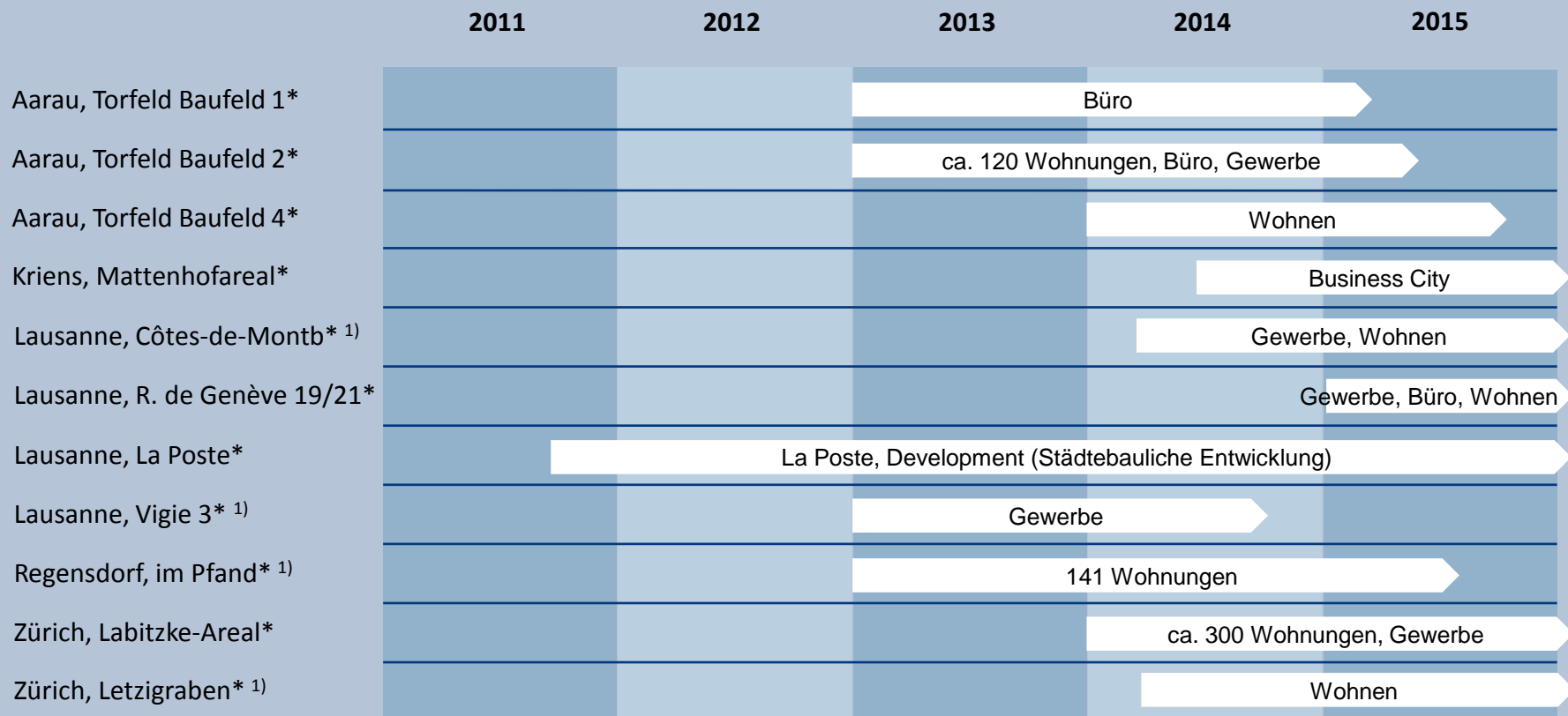
PROJEKT PIPELINE – STWE PROJEKTE IM BAU (CA. CHF 270 MIO.)



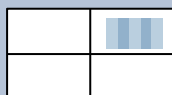
Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



PROJEKT PIPELINE – ANLAGEOBJEKTE IN PLANUNG (CA. CHF 660 MIO.)



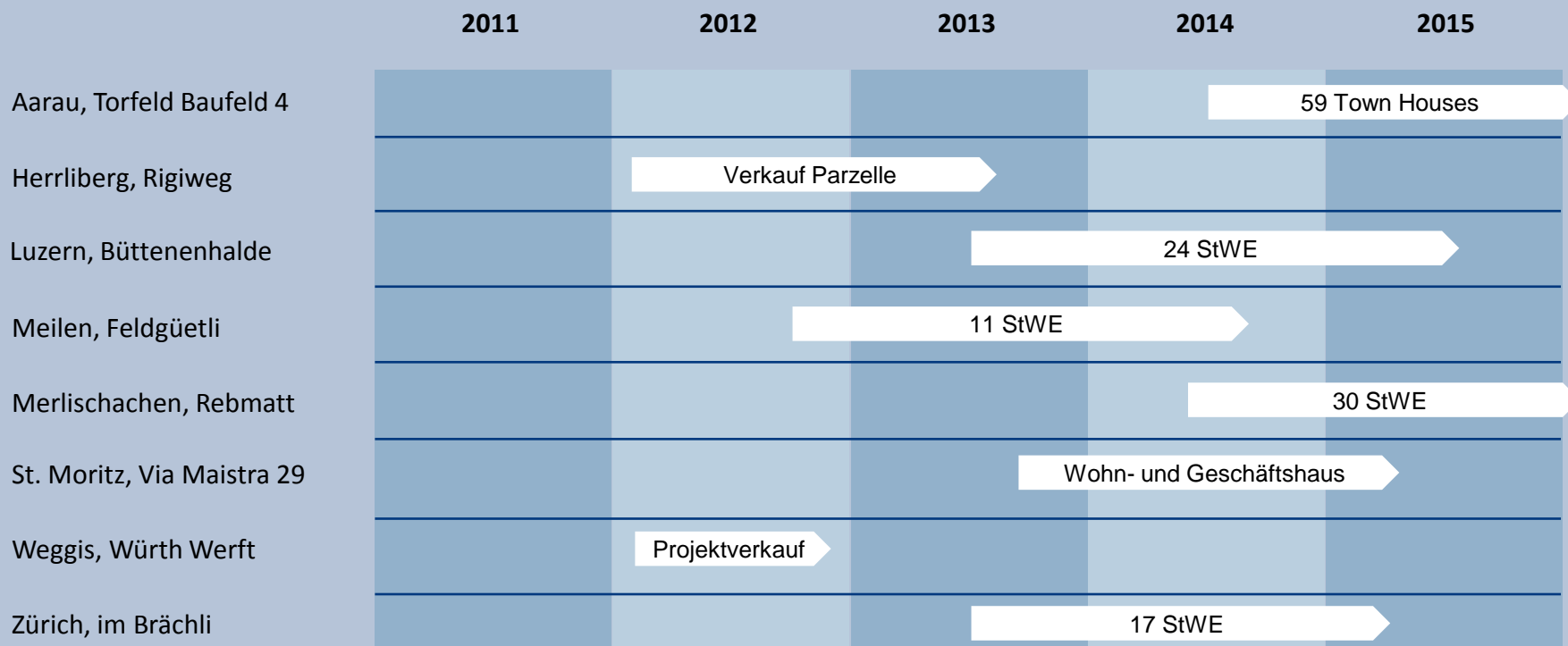
Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



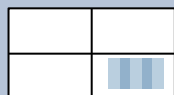
* Bauland mit Zwischennutzung und Mietertrag

1) Entwicklung aus Portfolio

PROJEKT PIPELINE – STWE PROJEKTE IN PLANUNG (CA. CHF 330 MIO.)



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende

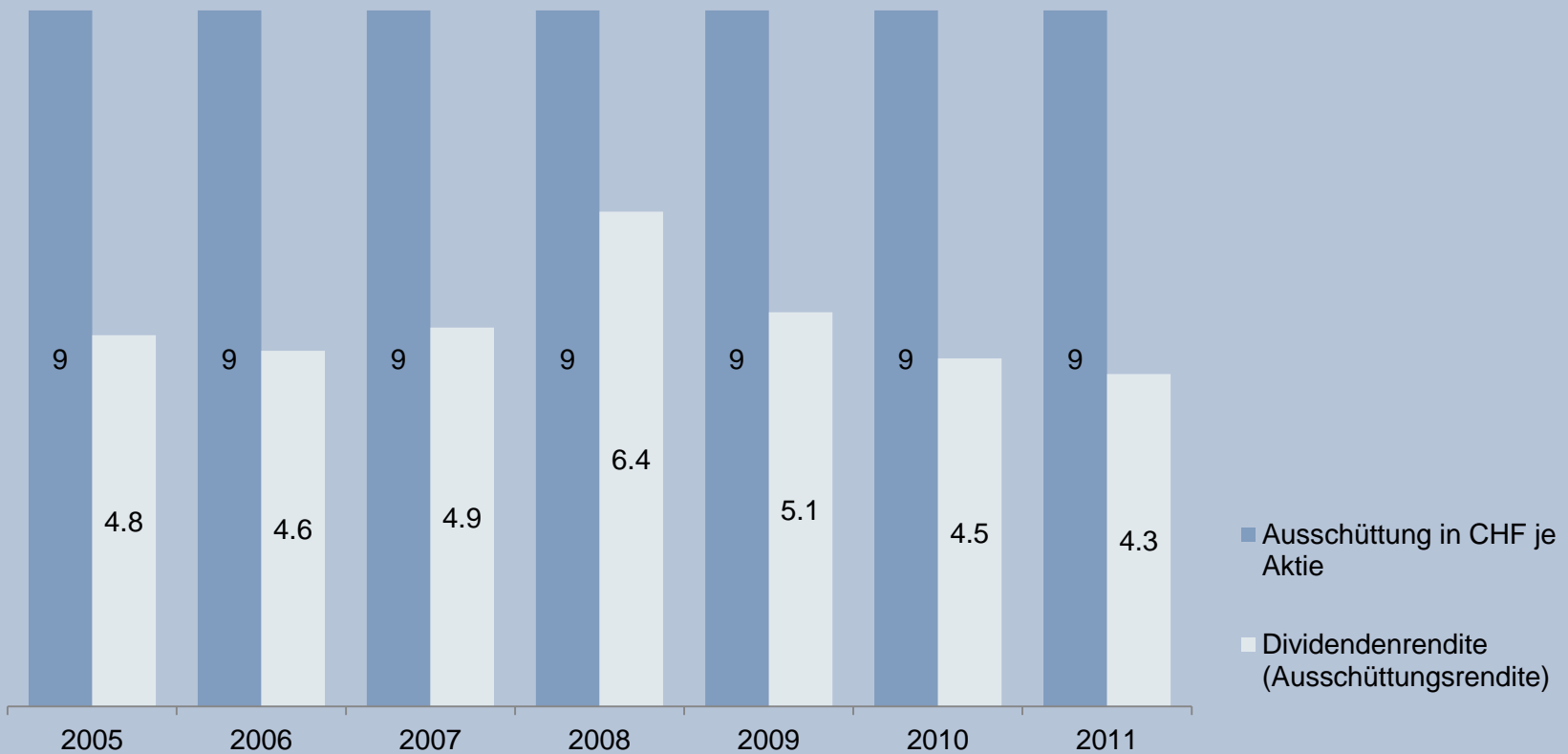


- Nachhaltigkeitsbericht
- Richtlinien gemäss GRI (Global Reporting Initiative)
- Zertifikat C
- Unser Immobiliengeschäft und Nachhaltigkeitsüberlegungen werden von den gleichen Grundsätzen und Wertvorstellungen geleitet.

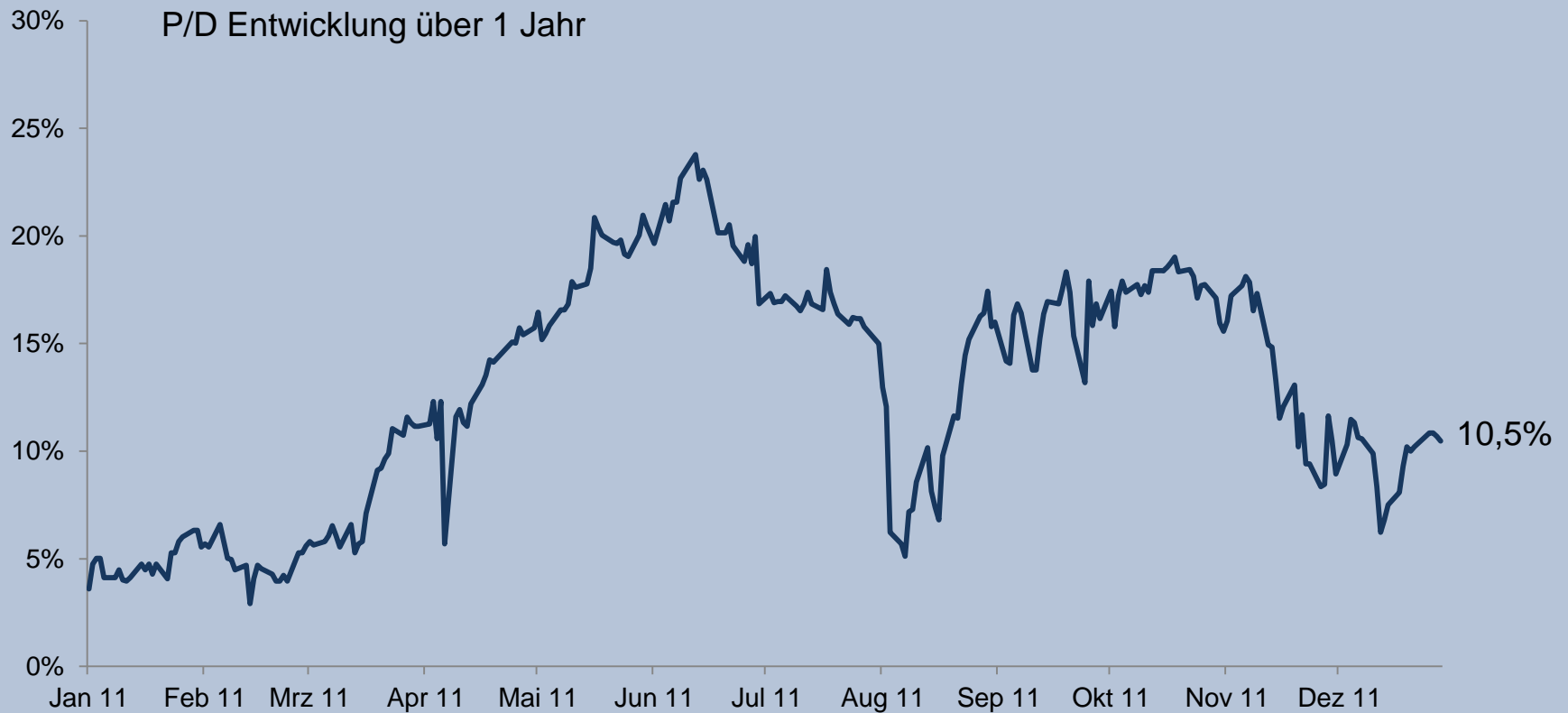
- Realisierung der verschiedenen Bauvorhaben
- Steigerung Mietertrag
- Vermarktung Stockwerkeigentum
- Aufbau Geschäftsfeld «Investitionen Dritte»
- Weiterentwicklung Projektpipeline
- Kontinuierliche Qualitätsoptimierung im Portfolio

- **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
- **Knowhow** Kompetentes und engagiertes Mobimo-Team

KONSTANT HOHE AUSSCHÜTTUNG 2005 BIS 2011



Die Dividende erfolgte seit dem Listing bis 2009 als Nennwertrückzahlung. Für das Geschäftsjahr 2010 wurden CHF 9.- pro Aktie aus Kapitaleinlagen ausgeschüttet. Der Nennwert der Aktie beträgt heute CHF 29.-



Intershop: +30,6%

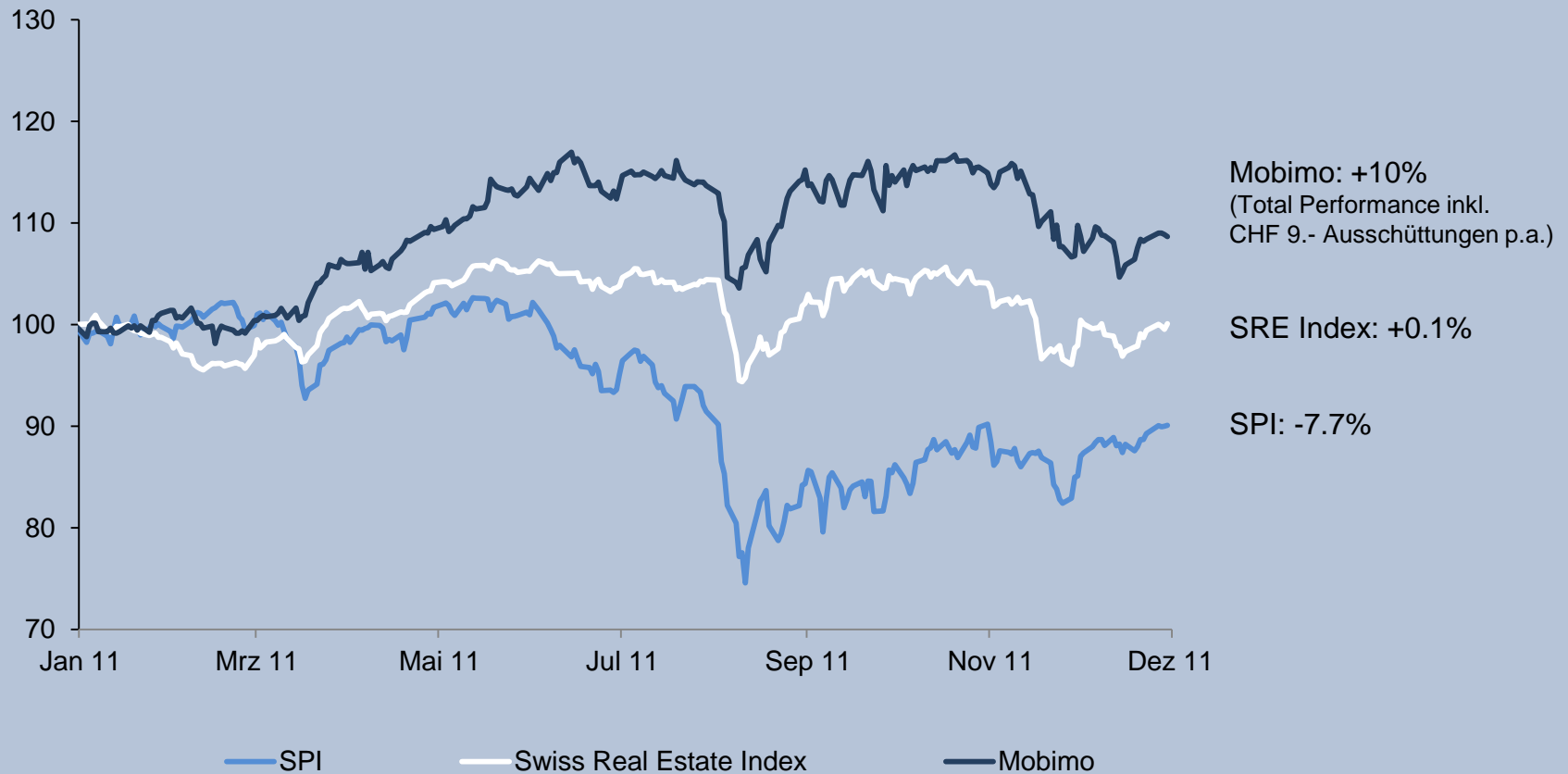
Allreal: +19,6%

SPS: +17,1%

Mobimo: +10,5%

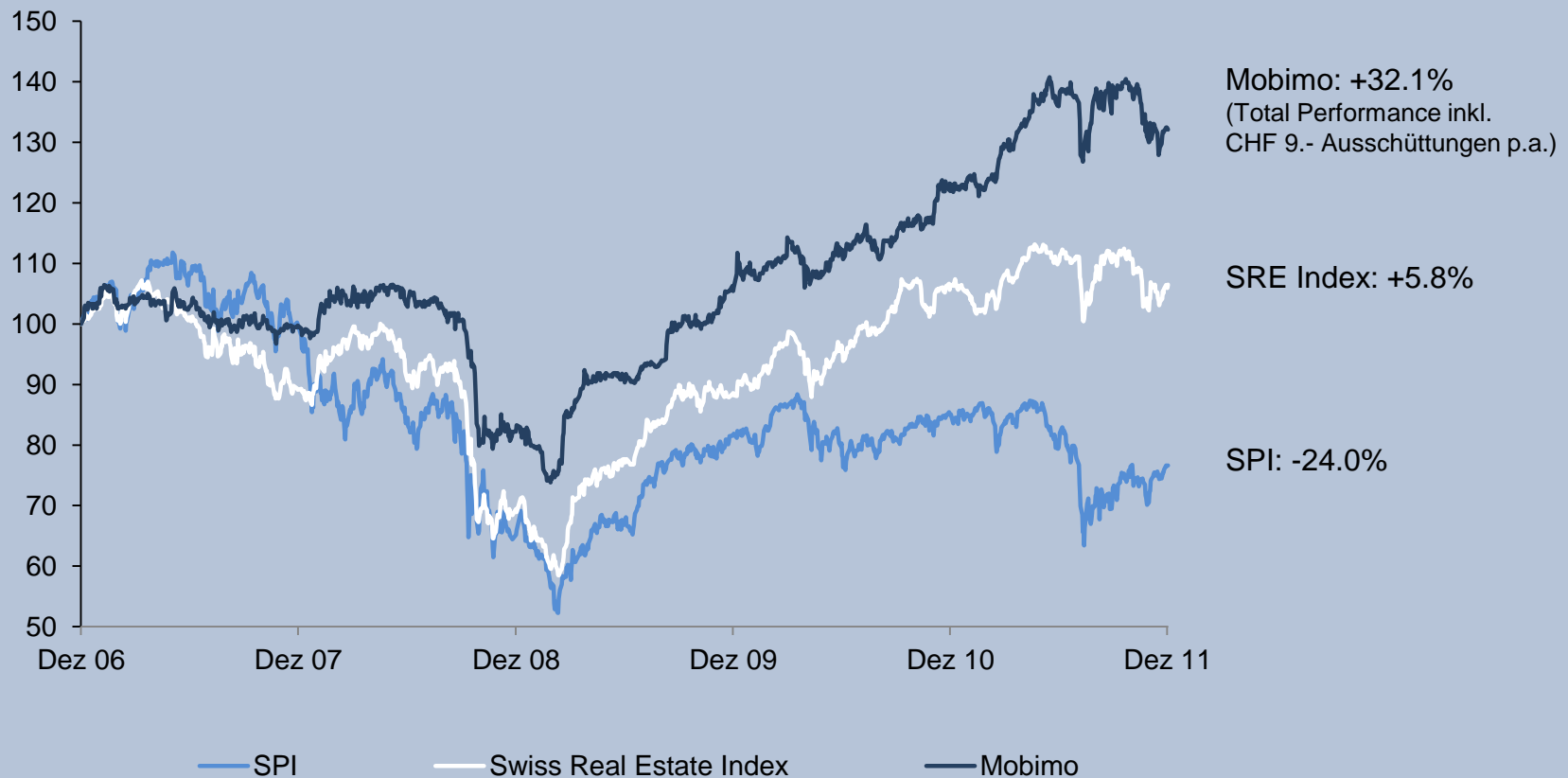
PSP: +10,2%

AKTIENKURSENTWICKLUNG 2011¹⁾



1) Dividendenbereinigt

AKTIENKURSENTWICKLUNG ÜBER 5 JAHRE¹⁾



1) Dividendenbereinigt

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

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.