

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

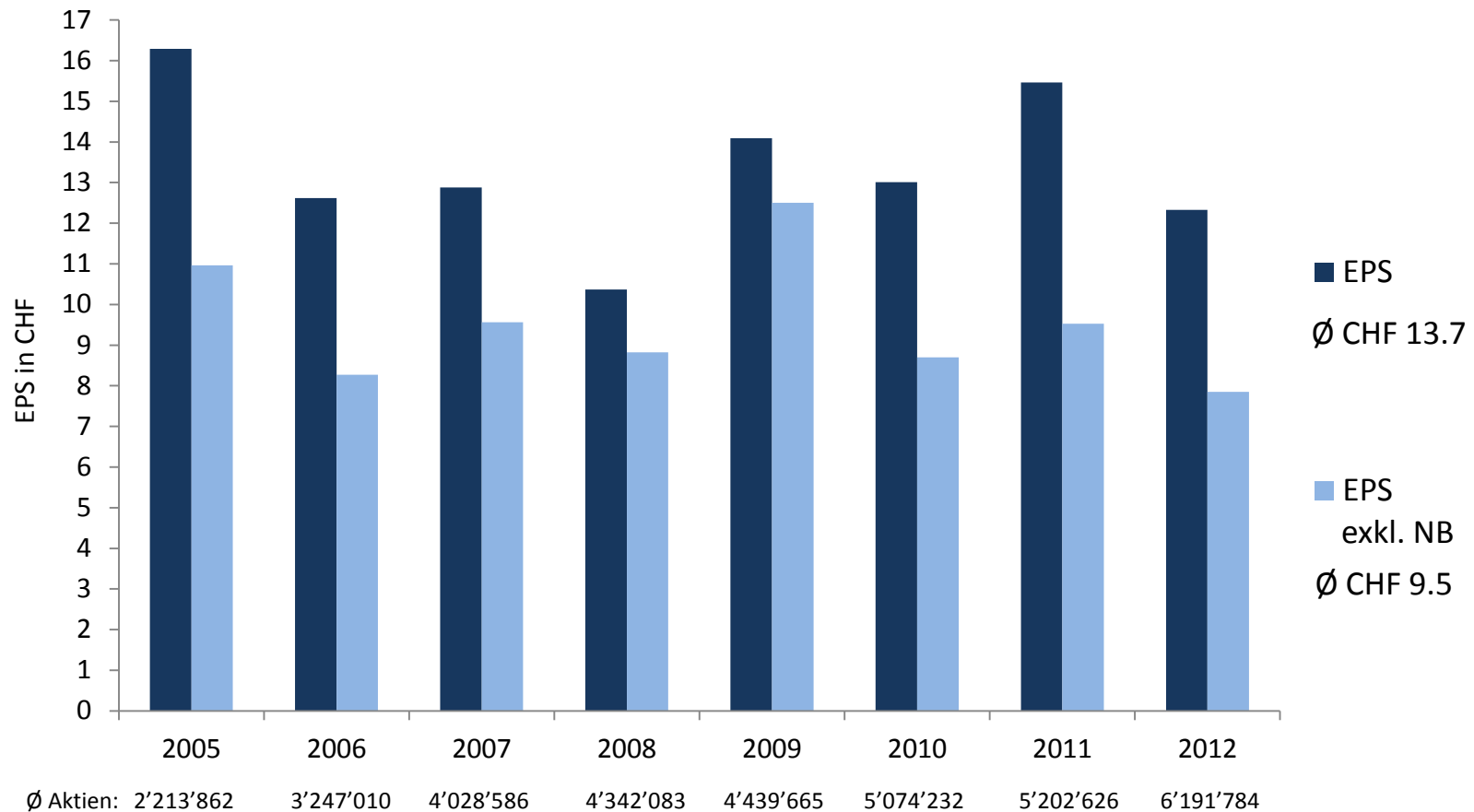
- **Portfolio** Qualität (Standorte, Nutzung, Bauliche Qualität)
- **Wachstum und Mehrwert** Produktion eigener Liegenschaften
Stockwerkeigentum
Investitionen für Dritte
- **Zukunftssicherung** Arealentwicklung
Mitarbeiter, Schulung und Motivation
Nachhaltigkeit
- **Gewinnqualität** Cash
Operative Wertsteigerung
- **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. ¹⁾	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 ²⁾	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

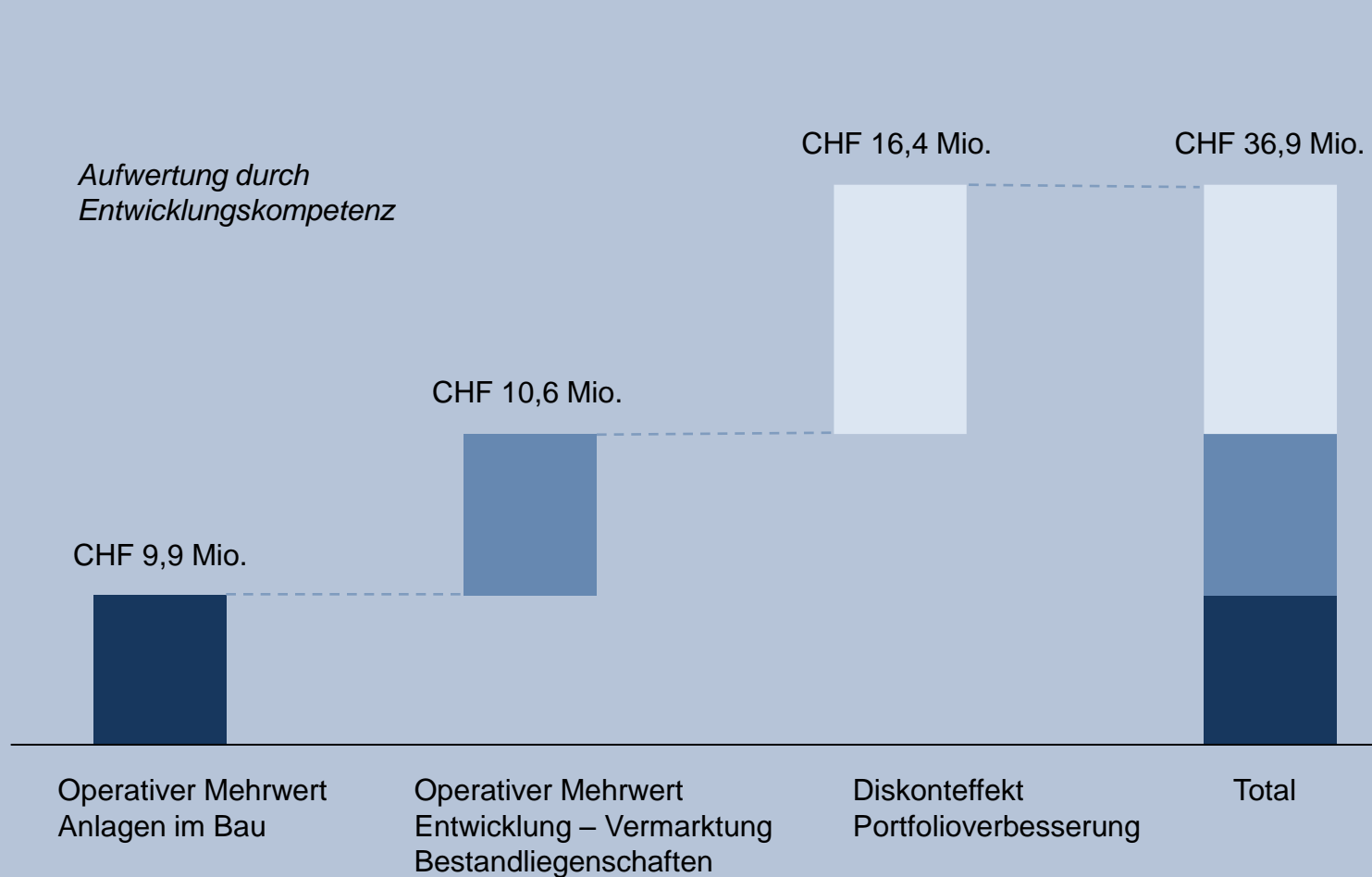


- Begrüssung / Einleitung Christoph Caviezel, CEO
- Erläuterung ausgewählter Finanzkennzahlen Manuel Itten, CFO
- Geschäftsgang 2012 / Ausblick Christoph Caviezel, CEO

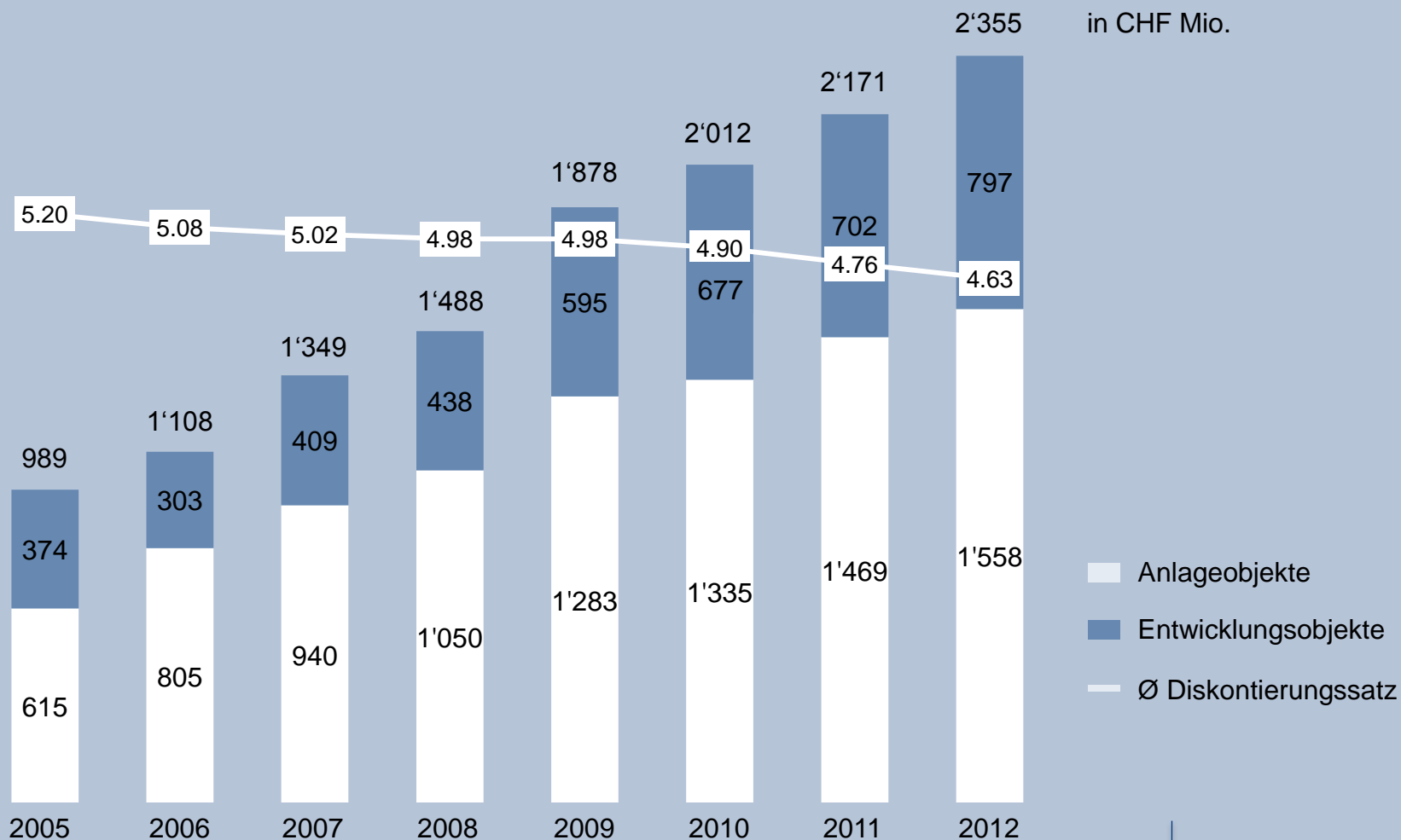
In CHF Mio.	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Erfolg Promotion	21,7	22,3	8,4
Erfolg Vermietung	79,8	76,0	79,2
Erfolg Neubewertung	36,9 ¹⁾	41,2	29,1
Verkaufserfolg Anlagen	-0,1	2,5	5,4
Steueraufwand	-17,6	-11,9	-11,9
Gewinn	76,0	80,5	66,0

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

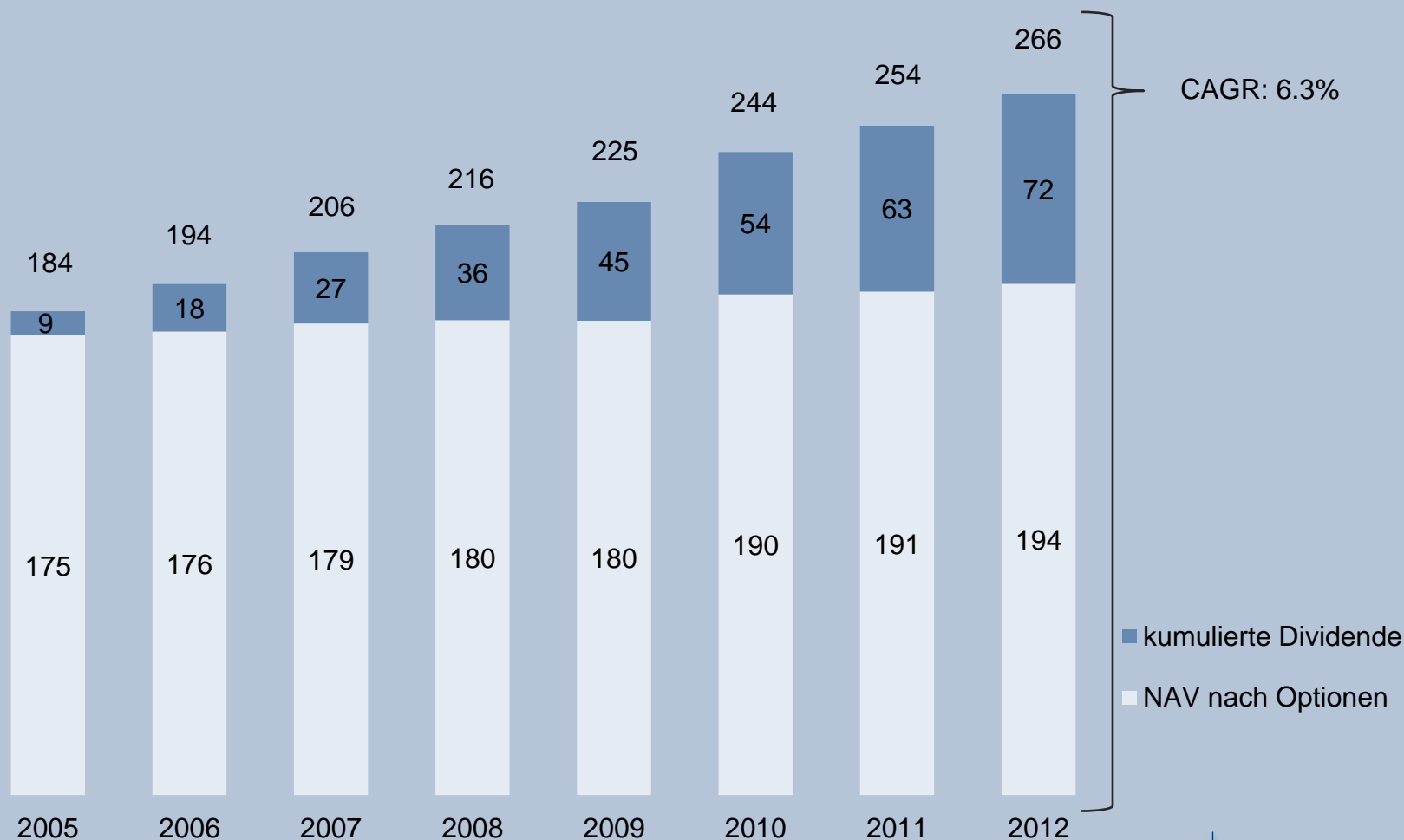
AUFTEILUNG ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG



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%



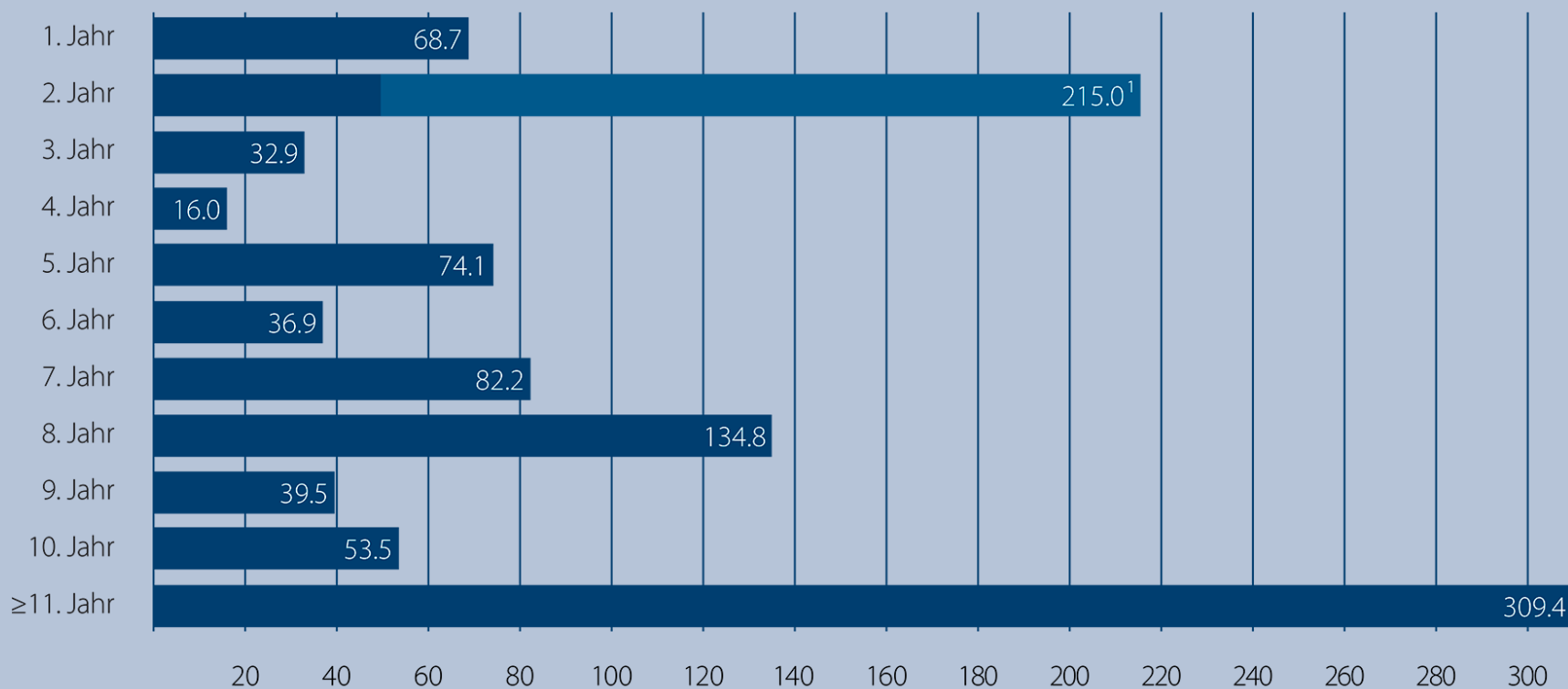
ENTWICKLUNG NAV MOBIMO 2005 – 2012



	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 ¹⁾		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%

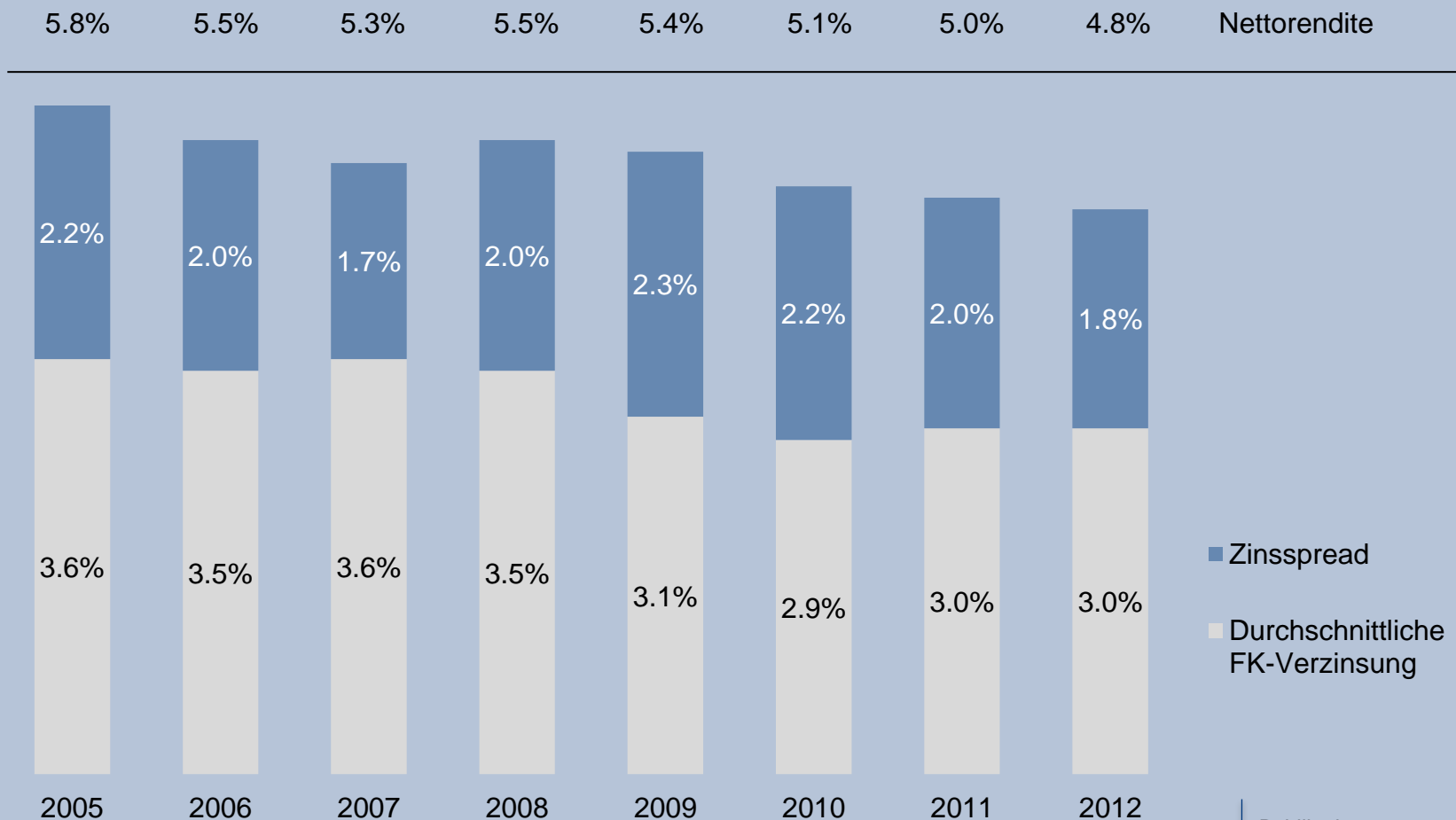
Total: CHF 1'063 Mio.

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.

KENNZAHLEN LIEGENSCHAFTENPORTFOLIO

	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)

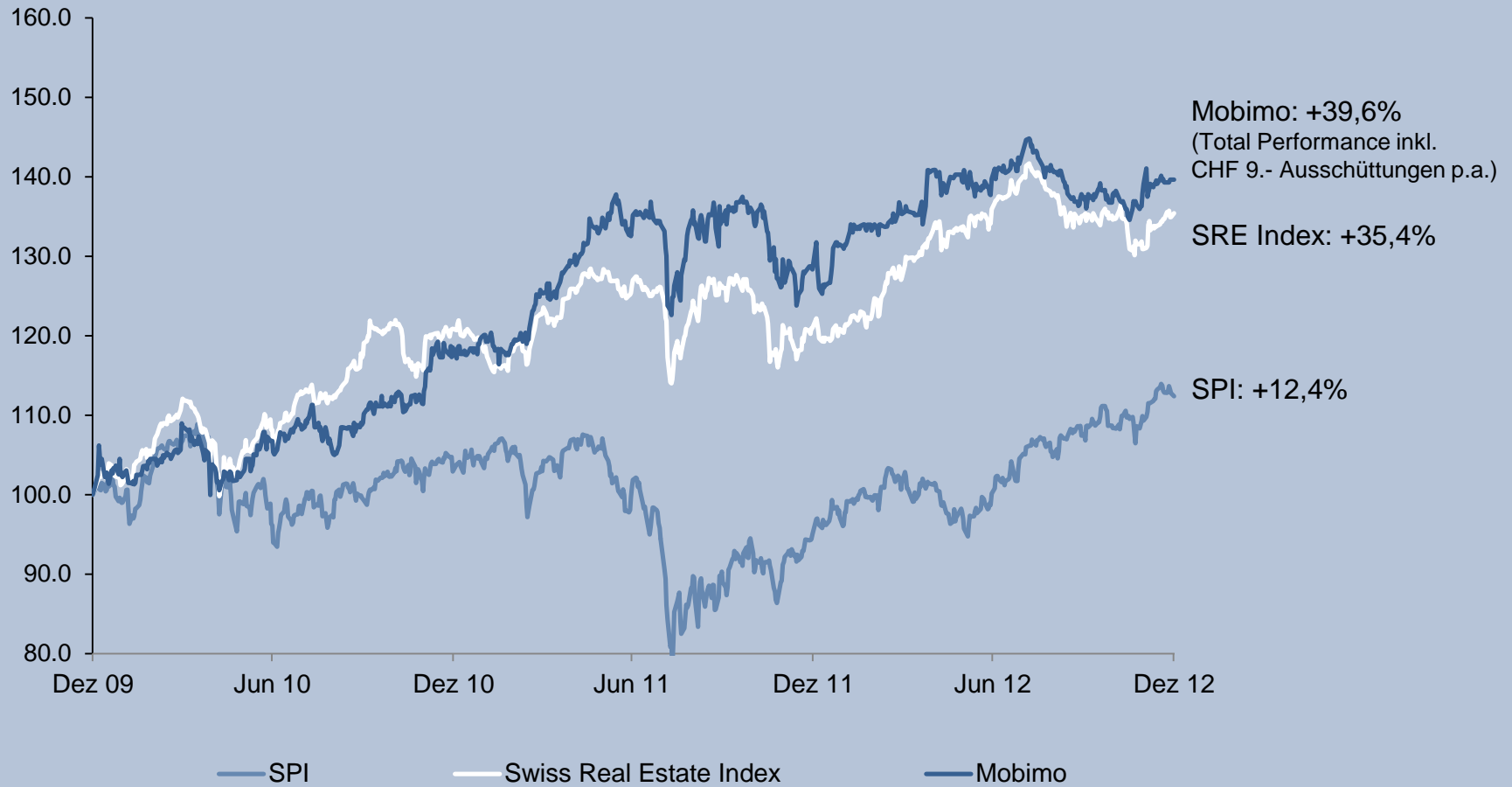


KENNZAHLEN ZUR AKTIE

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 ¹⁾	194.25	191.41	190.45

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

AKTIENKURSENTWICKLUNG ÜBER 3 JAHRE¹⁾



1) Dividendenbereinigt

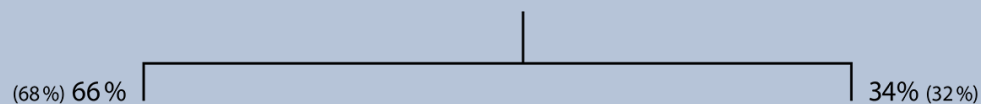
- **Neuer Standard IFRS 13 Fair Value Measurement**
 - Erste Bewertung des Einflusses von IFRS13 auf Bewertung des Anlageportfolios
- **EPRA zeichnet Geschäftsbericht der Mobimo aus**
 - Einhaltung der Best Practice Empfehlungen und 'Most Improved Annual Report'
- **Erste Wandelung aus Wandelanleihe**
 - 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.)

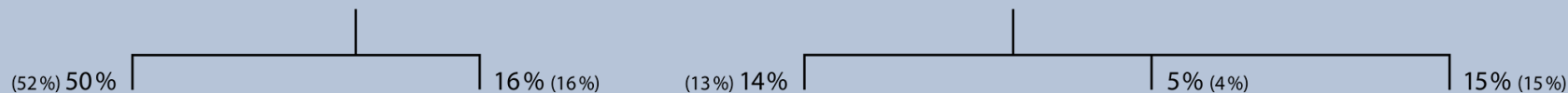


Anlageobjekte

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.)

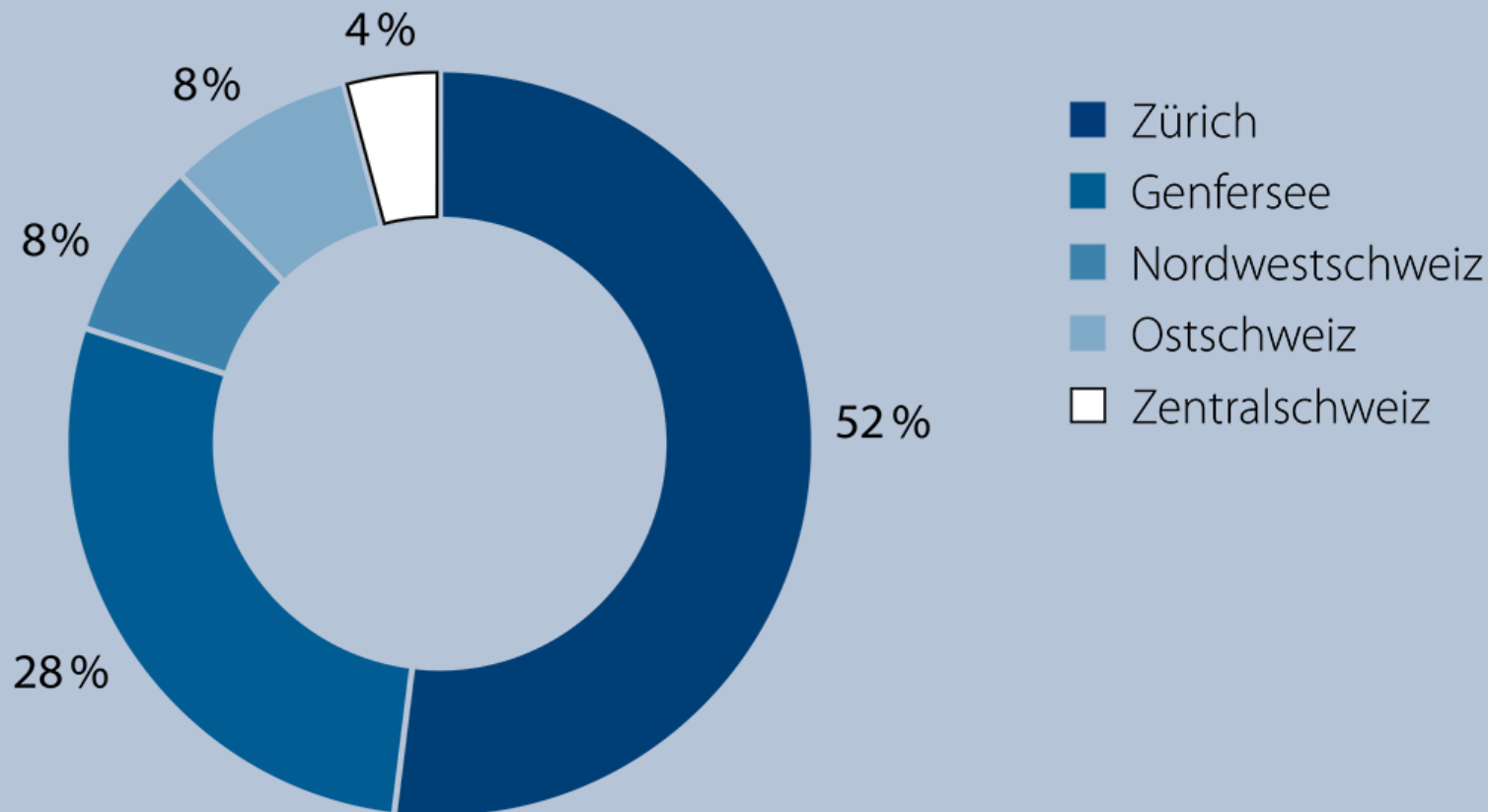
Wohnliegenschaften (Anlage)

CHF 122 Mio. (96 Mio.)

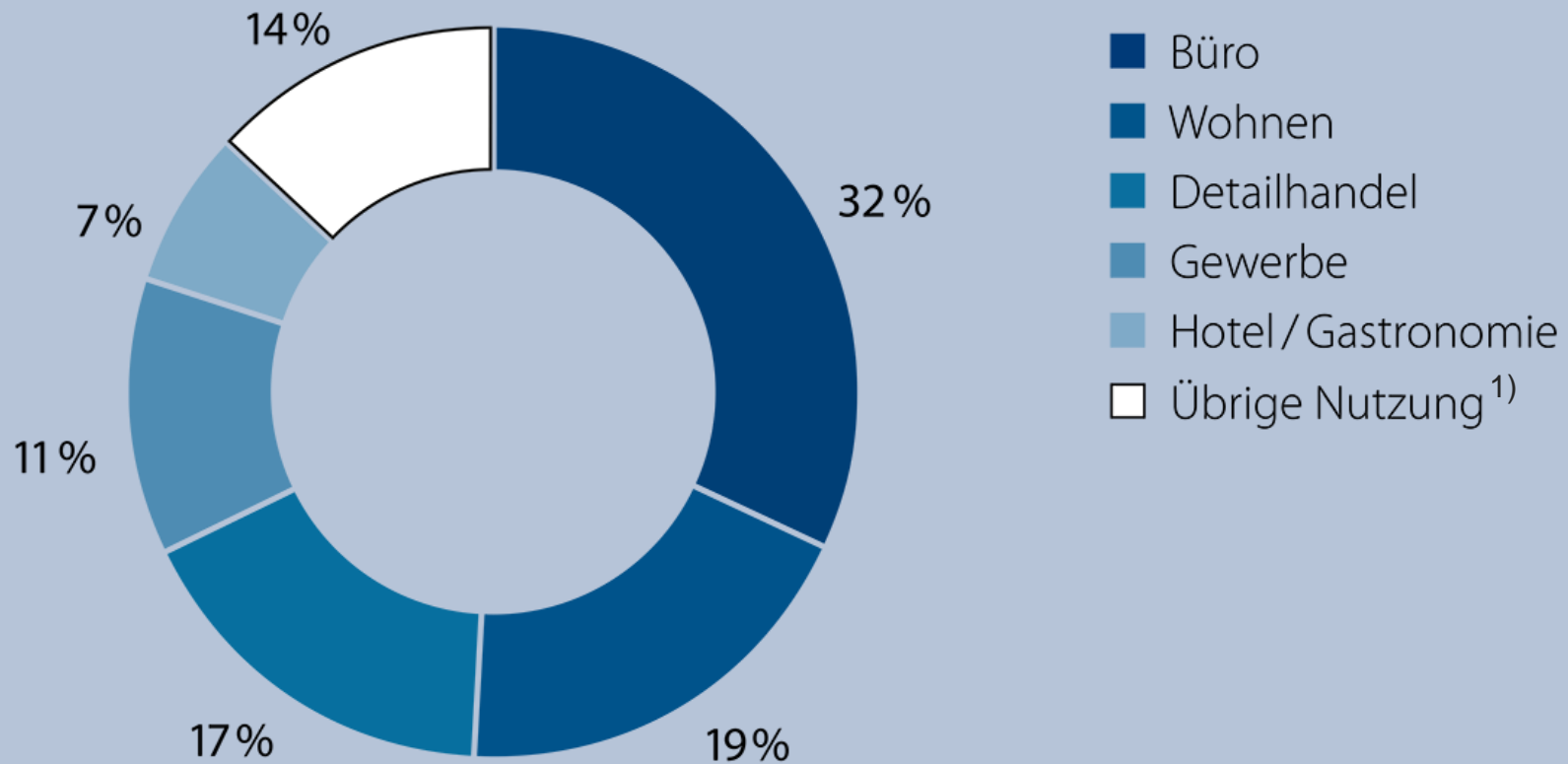
Wohnliegenschaften (Promotion)

CHF 346 Mio. (319 Mio.)

GESAMTPORTFOLIO NACH WIRTSCHAFTSRÄUMEN PER 31.12.2012

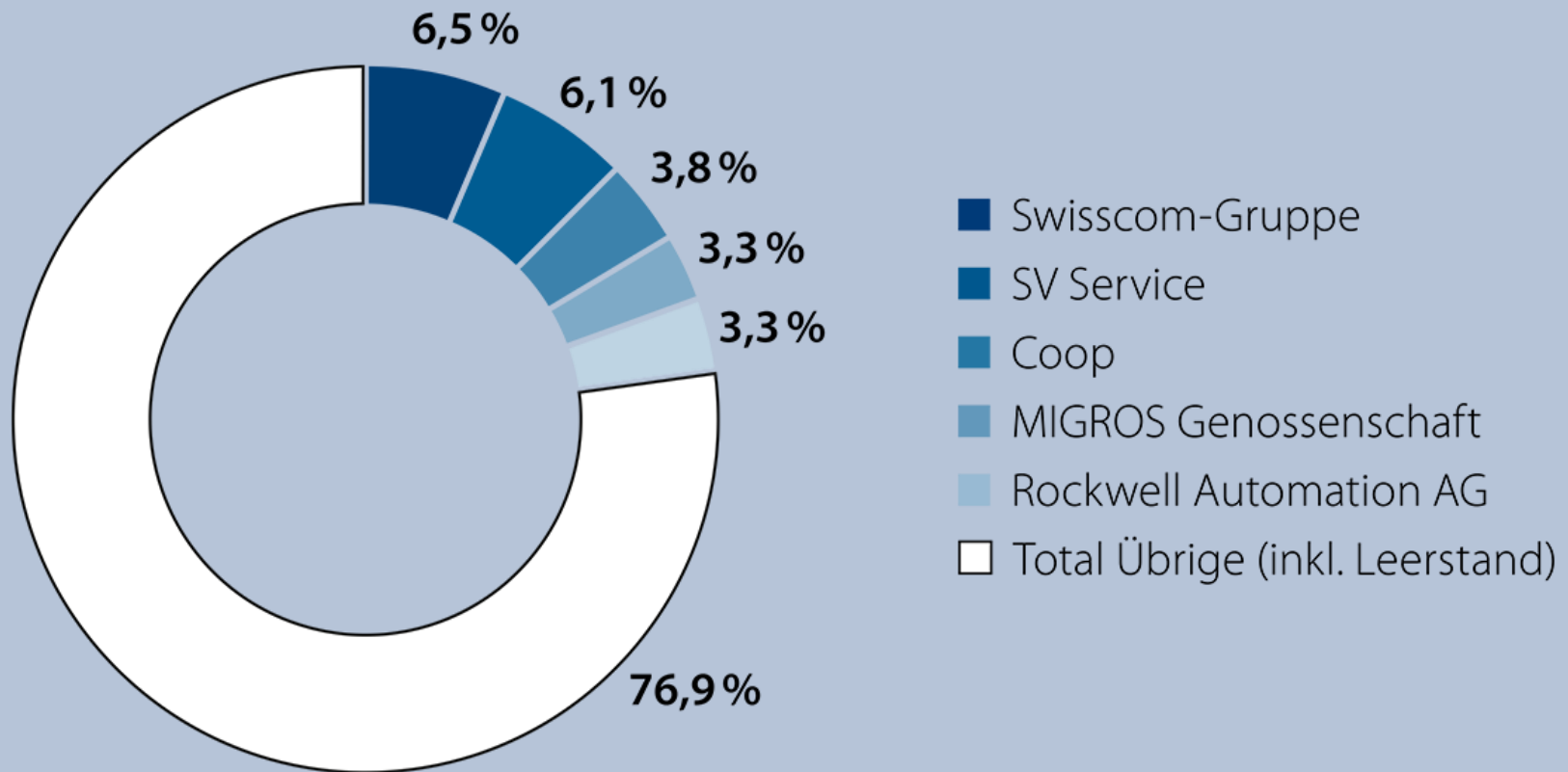


SOLL-MIETERTRAG NACH NUTZUNGSARTEN PER 31.12.2012

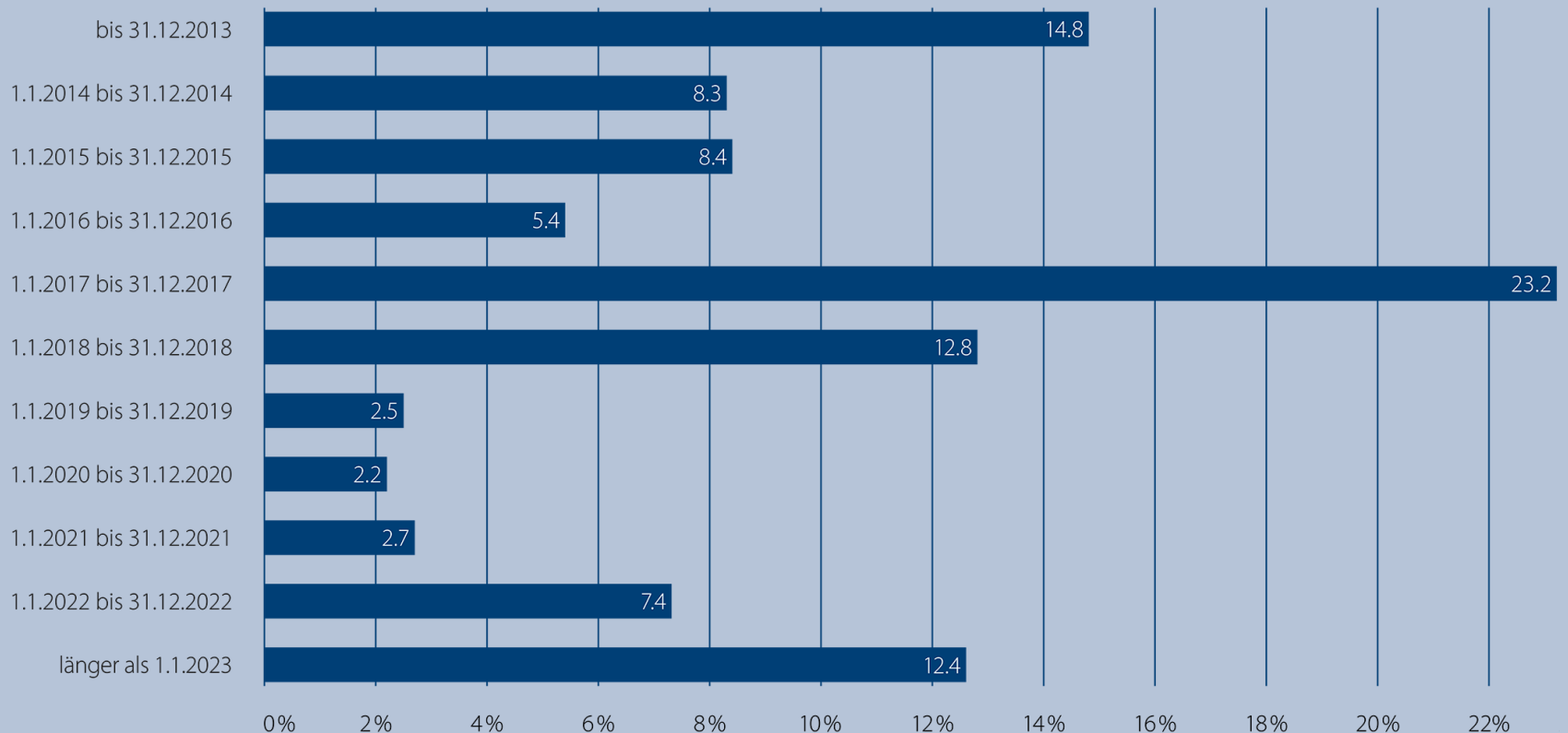


1) Übrige Nutzung beinhaltet hauptsächlich: Parking und Nebennutzungen

DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER PER 31.12.2012



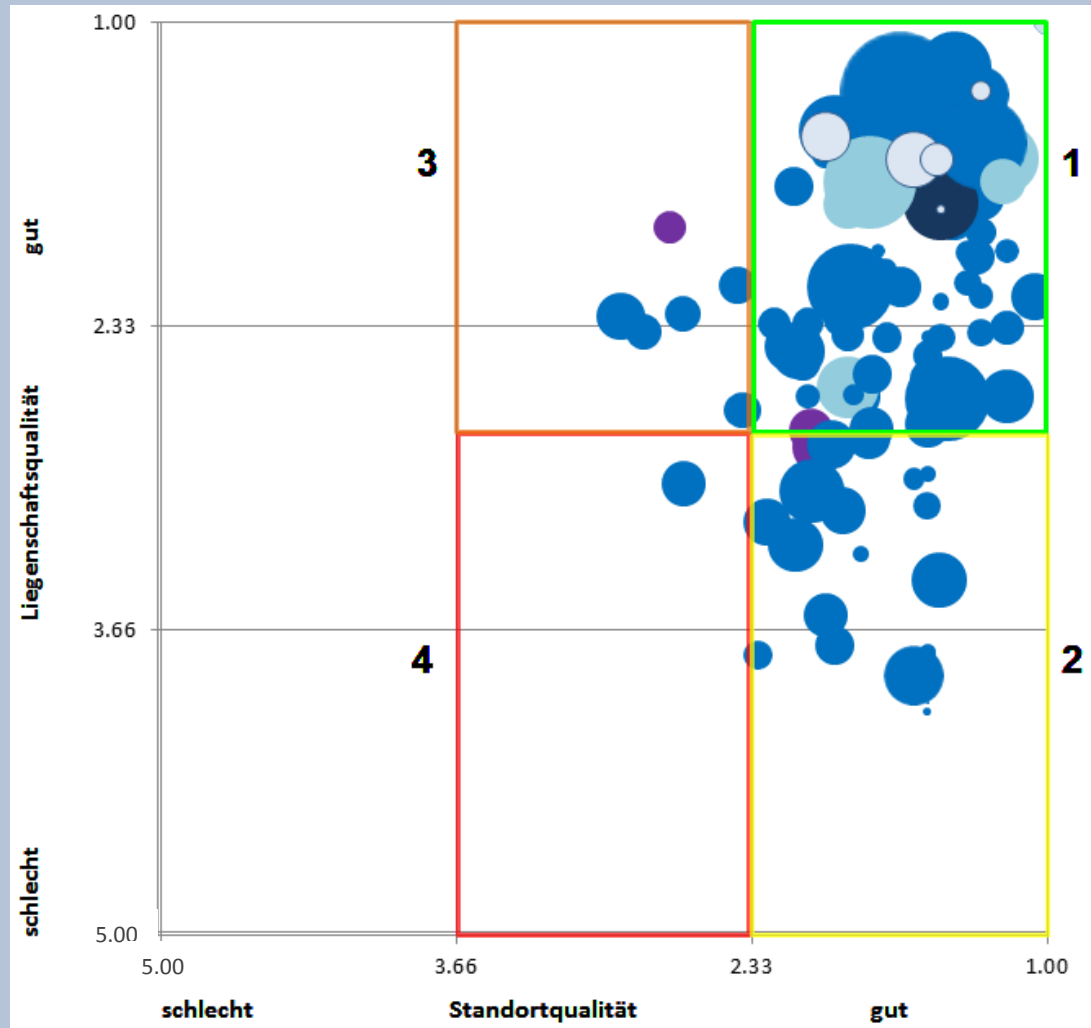
FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER MIETVERTRÄGE¹⁾



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

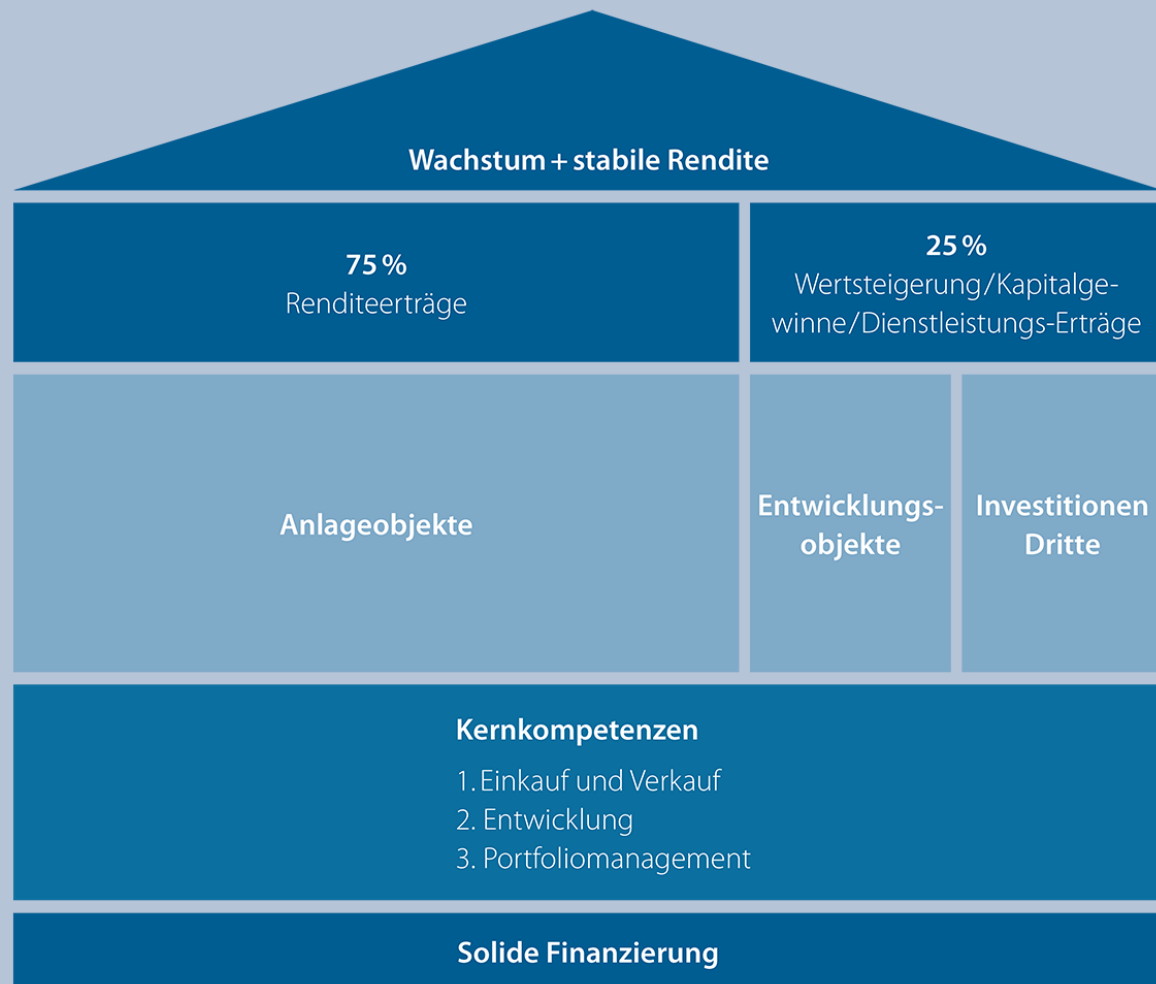
DIE 15 GRÖSSTEN LIEGENSCHAFTEN (MARKTWERT TOTAL CHF 936 MIO.)

	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)

DAS MOBIMO BUSINESS MODELL



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

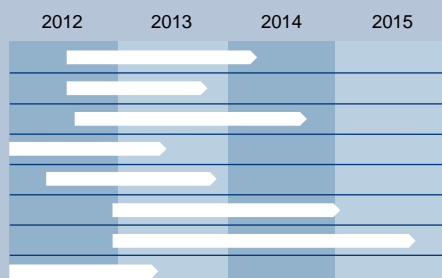


Investitionssumme ca. CHF 100 Mio.

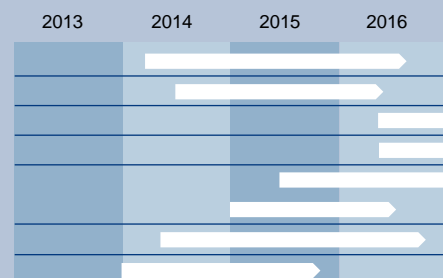
- 68 Eigentumswohnungen (63 WE per 31.12.12 verkauft)
- 4'000m² Bürofläche (100% vermietet)

Entwicklung und Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio

Im Bau: CHF 440 Mio.

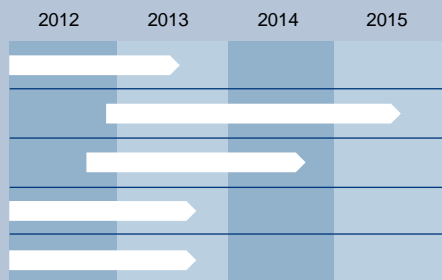


In Planung: CHF 670 Mio.

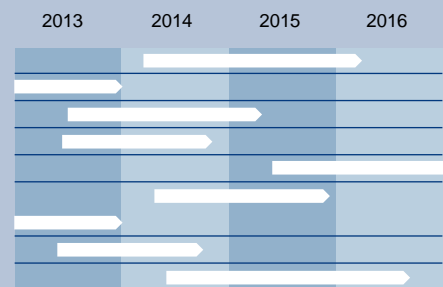


Entwicklung, Bau und Verkauf von Stockwerkeigentum

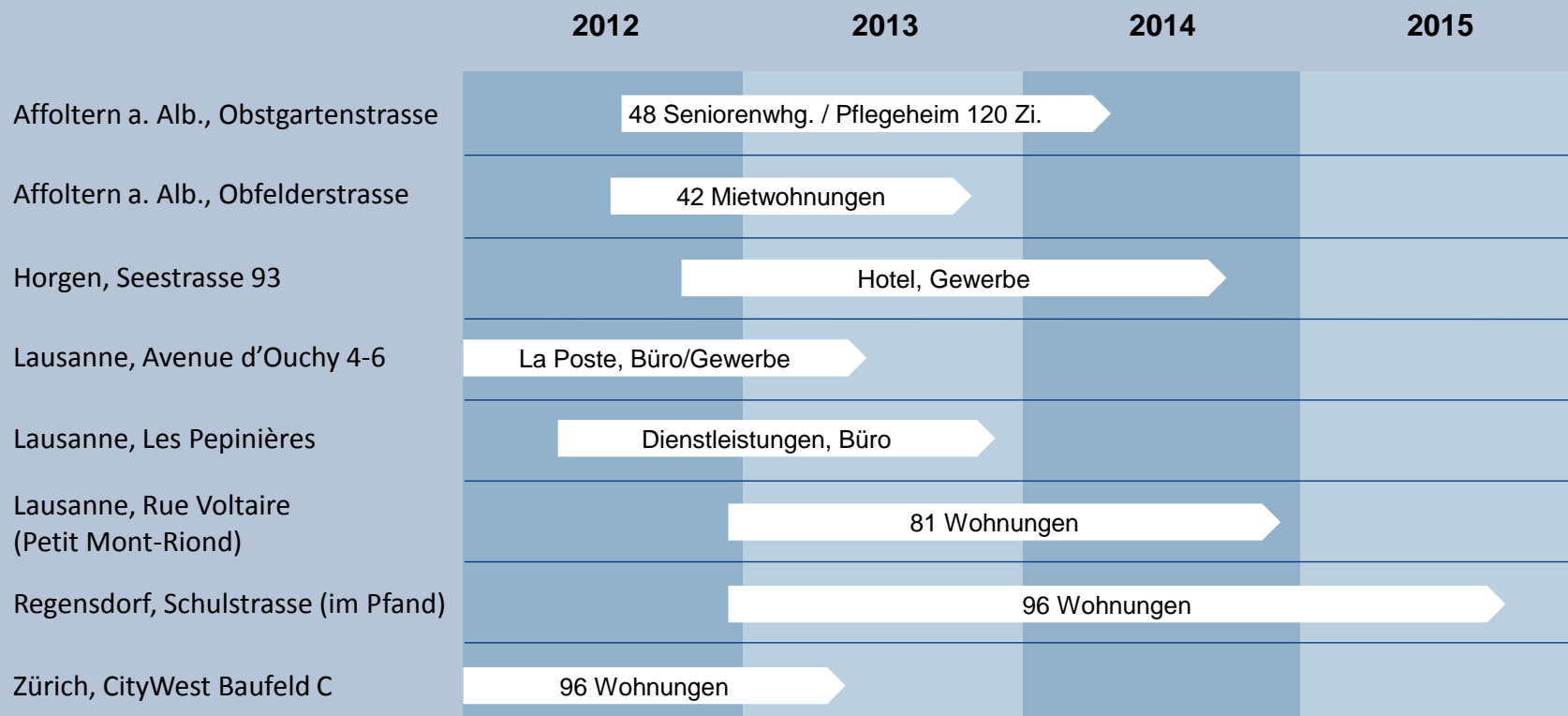
Im Bau: CHF 220 Mio.



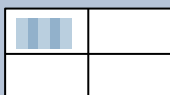
In Planung: CHF 320 Mio.



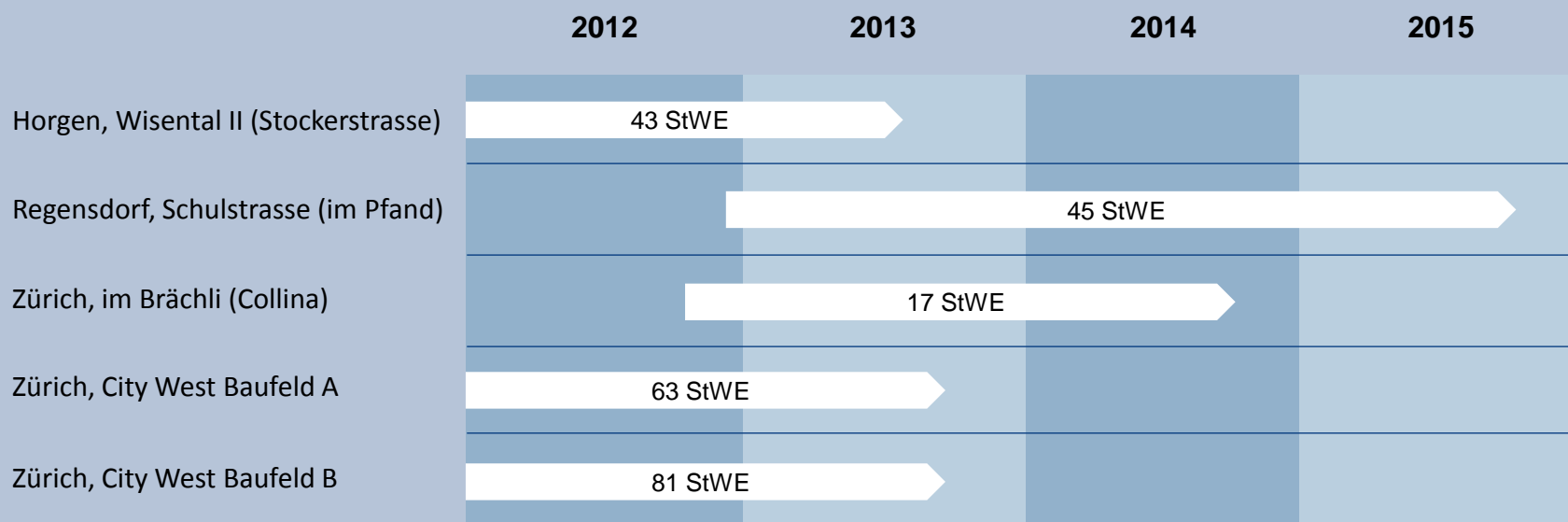
PROJEKT PIPELINE – ANLAGEOBJEKTE IM BAU (CA. CHF 440 MIO.)



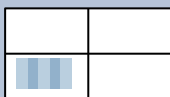
Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



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 Riond)**



Regensdorf, Im Pfand



Zürich, im Brächli (Collina)



Investitionssumme ca. CHF 260 Mio.

- 62 Eigentumswohnungen, 219 Mietwohnungen, 48 Seniorenwohnungen
- 1 Seniorenzentrum mit 120 Zimmern
- 5'600m² Gewerbe, Büro etc.

Horgen, Meilenwerk



Luzern, Büttenenhalde



Feldmeilen, Feldgüetliweg



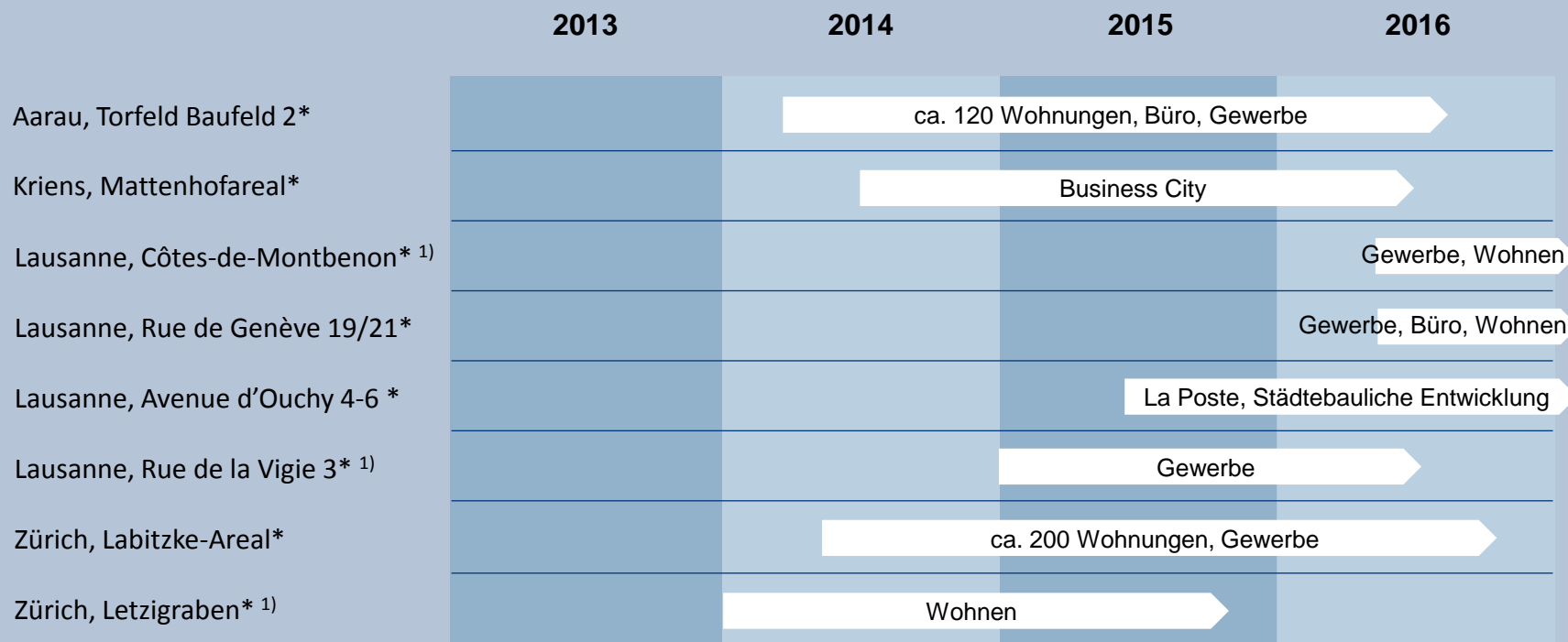
Zürich, Badenerstrasse 595



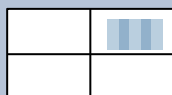
Investitionssumme ca. CHF 180 Mio.

- 79 StWE-Wohneinheiten
- 1 «Oldtimerzentrum» 20'000m², Hotel (102 Zimmer)

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



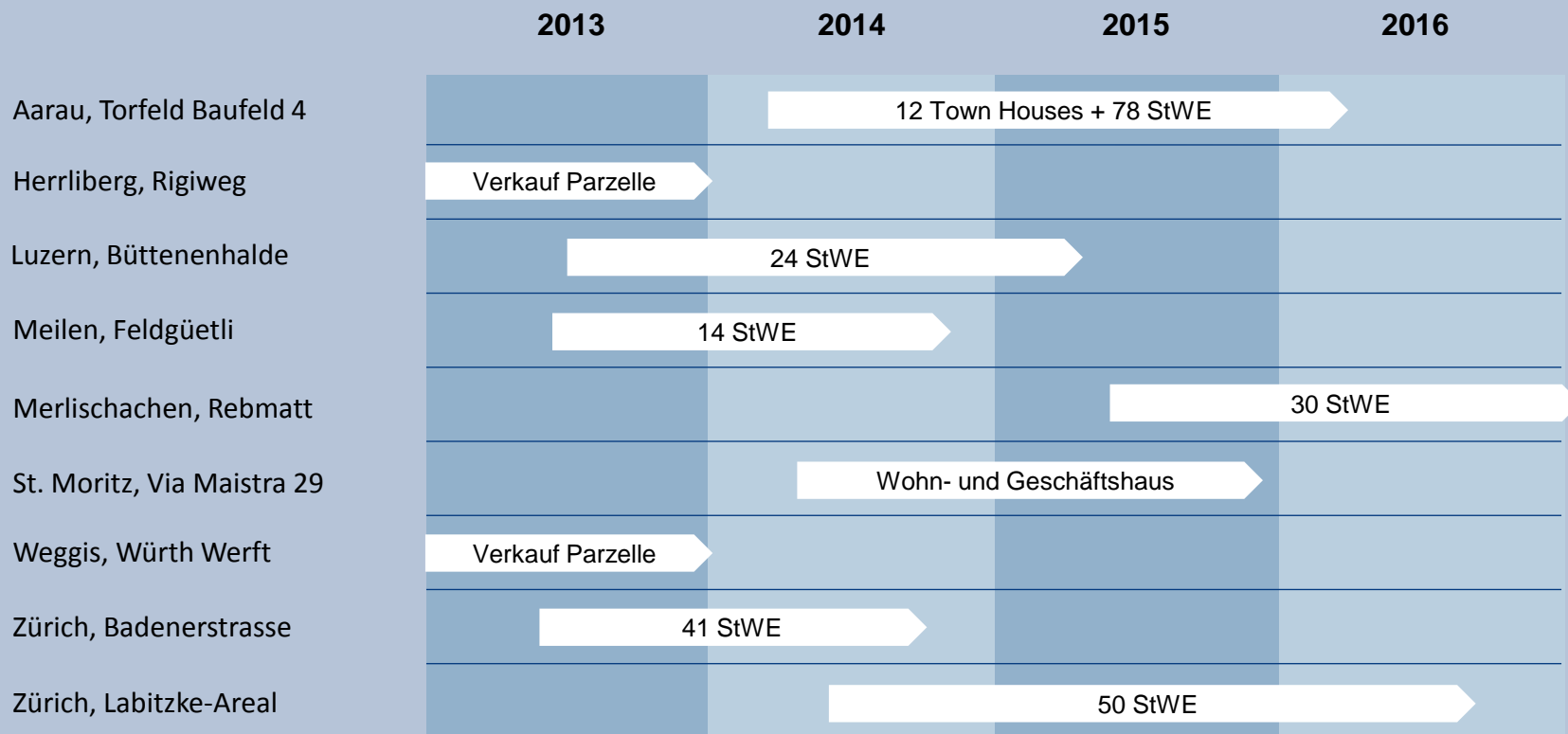
Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



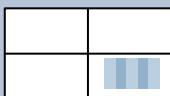
* Bauland mit Zwischennutzung und Mietertrag

1) Entwicklung aus Portfolio

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



Terminangaben: Baubeginn bis Bauende



INVESTITIONEN DRITTE – DÜBENDORF SONNENTALSTRASSE



Grundstücksfläche:
11'000 m²

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 m² (plus Park 4'000 m²)

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:
19'000m² (davon 12'000 m² 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 m²

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 m²

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 m²

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

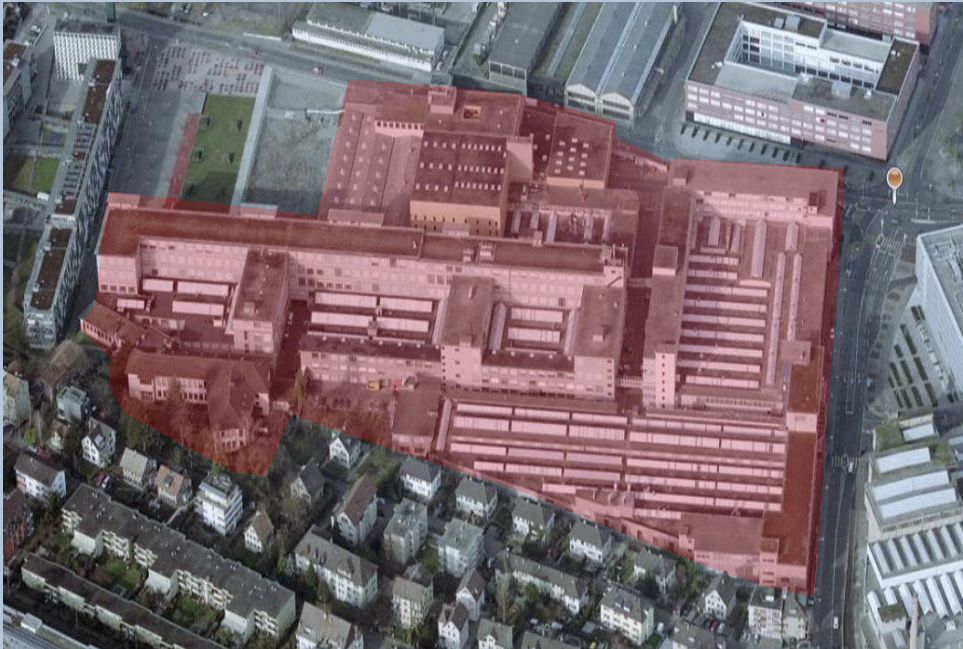
2019

2020

2021

2022

2023



Grundstücksfläche:
53'000 m²

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

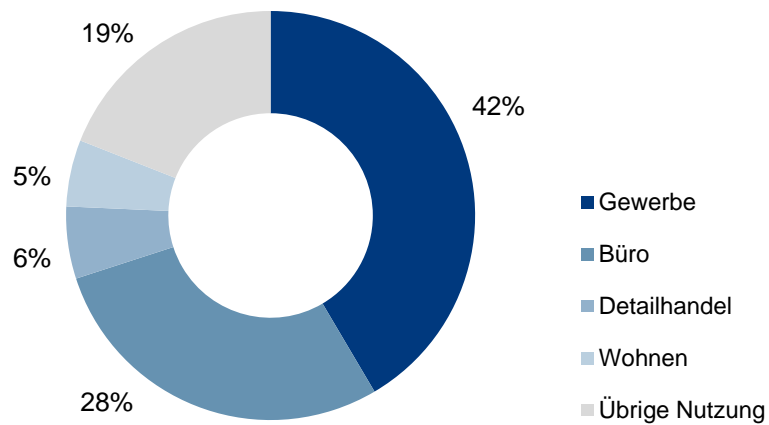
- Nachhaltigkeitsbericht
- Richtlinien gemäss GRI (Global Reporting Initiative)
- Zertifikat B
- Unser Immobiliengeschäft und Nachhaltigkeitsüberlegungen werden von den gleichen Grundsätzen und Wertvorstellungen geleitet

- Realisierung der verschiedenen Bauvorhaben
- Steigerung Mietertrag
- Vermarktung Stockwerkeigentum
- Wiederaufbau 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

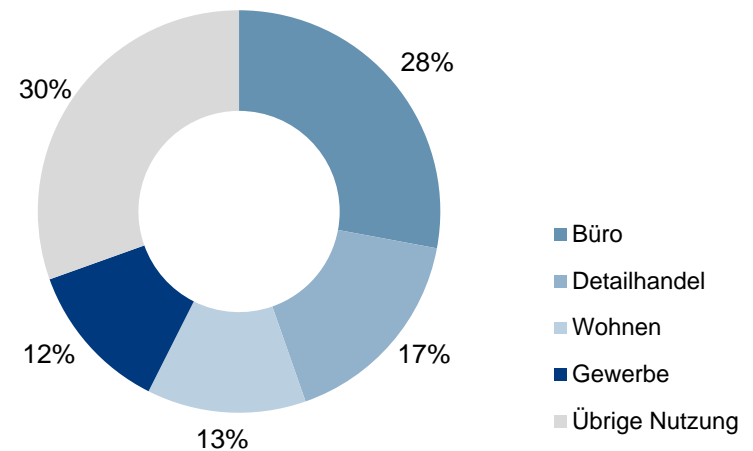
NUTZUNGSaufTEILUNG REGION ZÜRICH UND LAUSANNE

Nutzungs aufteilung Region Zürich (nach m²)



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

Nutzungs aufteilung Lausanne (nach m²)



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

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.