

**Kotierte Schweizer Immobilienaktiengesellschaften
Gegenüberstellung Aktienkurs und NAV/Aktie**

Ausgabe Dezember 2009

Louis Siegrist

Partner

Transaction Advisory Services

T +41 58 286 2131

M +41 58 289 2131

F +41 58 286 3025

E louis.siegrist@ch.ey.com

Rolf Bach

Senior Manager

Transaction Advisory Services

T +41 58 286 3870

M +41 58 289 3870

F +41 58 286 3025

E rolf.bach@ch.ey.com

Ausgabe Dezember 2009

Sehr geehrte Damen und Herren

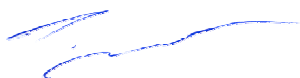
Es freut uns Ihnen unsere Analyse ausgewählter kotierter Schweizer Immobilienaktiengesellschaften überreichen zu dürfen.

Die Analyse fokussiert auf den Vergleich zwischen Aktienkurs und NAV/Aktie welcher in der Immobilienbranche auch unter der Verhältniszahl P/NAV (Marktkapitalisierung/Net Asset Value) bekannt ist. So lassen sich je nach Gesellschaft Prämien oder Abschläge des Aktienkurses gegenüber dem ausgewiesenen Eigenkapital pro Aktie der Unternehmen beobachten.

Im Weiteren finden Sie in kompakter Form zu jeder Gesellschaft eine Übersicht des Portfolios nach Nutzungsart, Angaben über den langjährigen Kursverlauf und Eigenfinanzierungsgrad, die Kapitalstruktur sowie bedeutende Aktionäre.

Die nächste Ausgabe mit den Zahlen per 31. Dezember 2009 erscheint im April 2010.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre!



Louis Siegrist
Partner



Rolf Bach
Senior Manager

Vorliegende Informationen basieren auf allgemein zugänglichen Angaben aus dem Bloomberg Datenterminal und den Geschäftsberichten der entsprechenden Gesellschaften. Die Daten wurden sorgfältig recherchiert und einer aufwändigen Qualitätssicherung unterzogen. Es wird jedoch keine Garantie für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit gegeben, speziell im Hinblick auf Konklusionen und Prognosen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.

Die Verwässerung der Kurse wie z.B. durch die Ausgabe von Wandelanleihen, Aktiensplits oder Kapitalerhöhungen mit Bezugsrechten wurde in den Grafiken bereinigt. Sie können daher von historischen Aktienkursen (aus den Geschäftsberichten) abweichen.

Um den Net Asset Value (NAV) pro Aktie der einzelnen Gesellschaften vergleichen zu können, haben wir ihn bei allen Gesellschaften aus dem Eigenkapital (inkl. Minderheitsanteile) und der Anzahl ausstehender Aktien (ausgegebene Aktien abzüglich eigener Aktien) errechnet. Einzelne Gesellschaften verwenden in den Geschäftsberichten andere Definitionen.

Copyright 2009, Ernst & Young AG.

Inhalt

Übersicht

Immobilienaktiengesellschaften

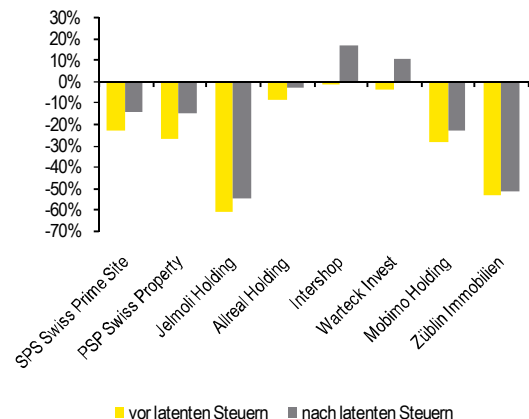
	1
1. Entwicklung im Jahr 2009.....	2
2. Historischer Überblick	3
	4
3. Swiss Prime Site AG	5
4. PSP Swiss Property AG	7
5. Jelmoli Holding AG.....	9
6. Allreal Holding AG.....	11
7. Intershop AG.....	13
8. Warteck Invest AG	15
9. Mobimo Holding AG	17
10. Züblin Immobilien Holding AG	19

Übersicht

1. Entwicklung im Jahr 2009
2. Historischer Überblick

Übernahmen prägten den Immobilienmarkt

Prämien/Abschläge per 31.12.2008 (Züblin per 31.3.2009)



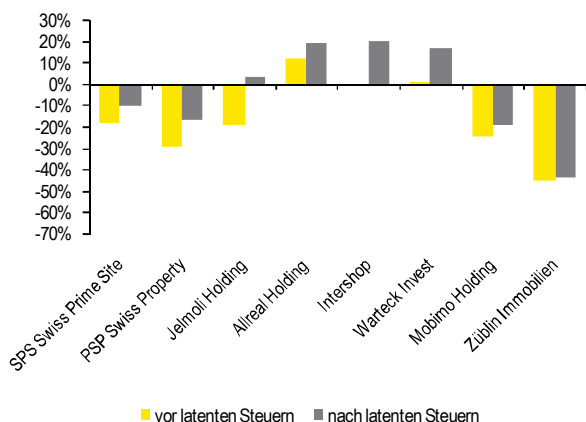
Erholung der Aktienkurse gegenüber NAV/Aktie im ersten Halbjahr 2009

- ▶ Per 31. Dezember 2008 wiesen alle Aktienkurse der untersuchten Gesellschaften einen Abschlag gegenüber dem NAV/Aktie vor latenten Steuern auf.
- ▶ Per 30. Juni 2009 liegt bei Allreal Holding der Aktienkurs deutlich über dem NAV pro Aktie vor latenten Steuern. Bei Intershop und Wartec sind Prämien von ca. 1% vorhanden.
- ▶ Die grössten Veränderungen im ersten Halbjahr 2009 sind bei der Jelmoli Holding und Allreal Holding zu beobachten.

Swiss Prime Site AG übernimmt Jelmoli Holding AG

Die SPS hat am 29. Mai 2009 mit dem Mehrheitsaktionär Pelham Investments AG einen Aktienkaufvertrag abgeschlossen, wonach SPS rund 30% des derzeit im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der Jelmoli erwirbt. Als Gegenleistung wurden Pelham Investments AG Namenaktien der SPS sowie MCHF 250 angedient. Das öffentliche Umtauschangebot vom 2. Juni 2009 wurde von 7.7 auf 8.1 und am 14. September 2009 auf 8.2 SPS-Namenaktien für eine Namenaktie der Jelmoli Holding AG erhöht. Der Vollzug der Übernahme erfolgte mit der Kotierung der neu auszugebenden Aktien am 29. Oktober 2009. Durch den Zusammenschluss entsteht die mit Abstand grösste Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Portfolio im Gesamtwert von rund MCHF 7'600.

Prämien/Abschläge per 30.06.2009 (Züblin per 30.09.2009)

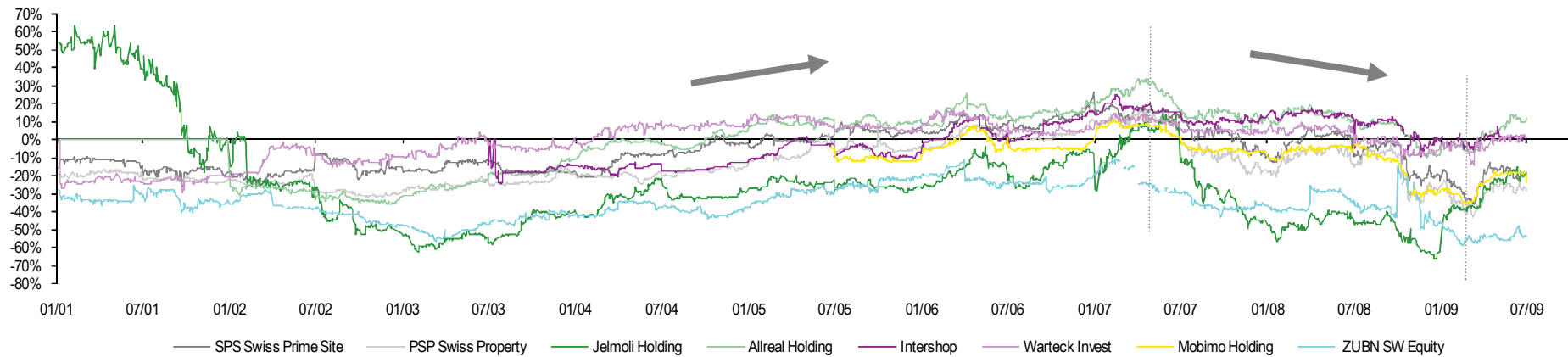


Mobimo und LO Holding

Mobimo hat am 22. Juli 2009 mit JBF Finance SA einen Aktienkaufvertrag abgeschlossen, womit Mobimo rund 22 % des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals der LO Holding übernahm. Am 3. September wurde ein öffentliches Umtauschangebot zwecks Erwerb aller sich im Publikum befindenden Namenaktien der LO Holding Lausanne-Ouchy S.A. veröffentlicht. Der Vollzug des Angebotes erfolgte am 9. November 2009. Gemeinsam verfügen Mobimo und LO über ein Immobilienportfolio im Wert von knapp MCHF 2'000 und erwirtschaften dabei jährliche Mieterträge von über MCHF 80.

Historischer Überblick

Prämie/Abschlag auf Aktienkurs gegenüber NAV vor latenter Steuern



Zwischen 2003 und 2007 war ein genereller Aufwärtstrend der Aktienkurse gegenüber der NAV Werten zu beobachten. Die meisten Aktienkurse der untersuchten Gesellschaften erreichten im März/April 2007 langjährige Höchstwerte und dementsprechend wiesen sie eine Prämie gegenüber dem NAV auf. Der anschließende Abwärtstrend erreichte bei den meisten Gesellschaften im März 2009 den Tiefpunkt. Seither ist wieder ein genereller Aufwärtstrend festzustellen.

Immobilienaktiengesellschaften

3. Swiss Prime Site AG
4. PSP Swiss Property AG
5. Jelmoli Holding AG
6. Allreal Holding AG
7. Intershop AG
8. Warteck Invest AG
9. Mobimo Holding AG
10. Züblin Immobilien Holding AG

Swiss Prime Site AG

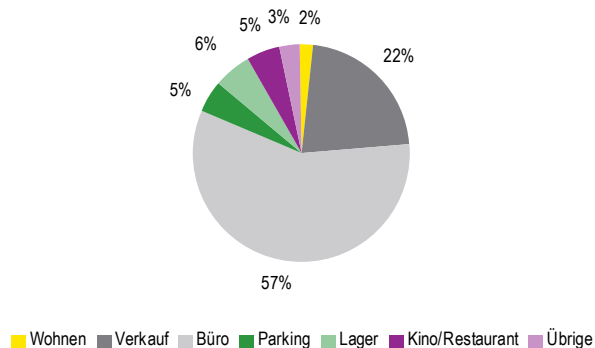


Kurzprofil

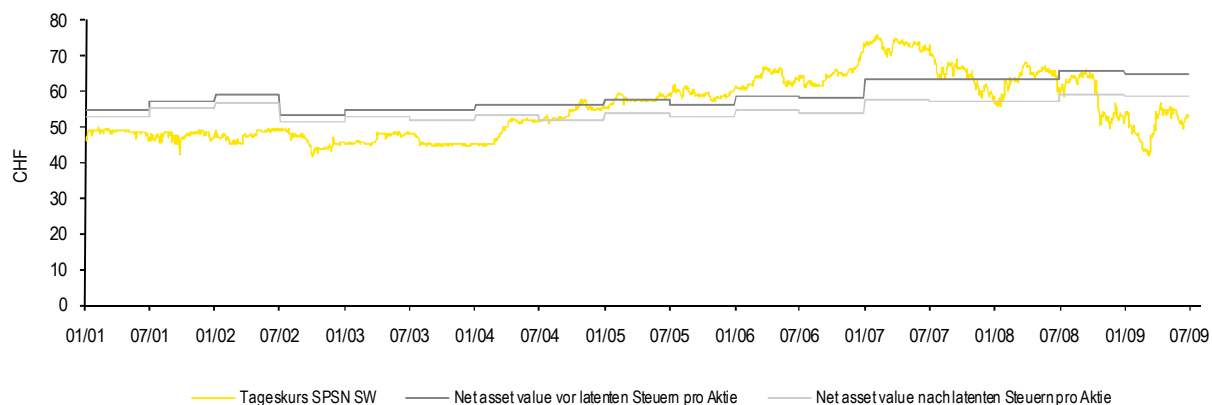
Angaben per 30.06.2009

Immobilienbestand	MCHF 3'728
Investitionsstrategie	Immobilien an bevorzugten Lagen in Schweizer Wirtschaftszentren. Primär Geschäftsliegenschaften, sekundär gemischt genutzte Objekte und Wohnliegenschaften. Minimale Investitionsgrösse ca. MCHF 10.
Tätigkeit	Kauf/Verkauf
Börsenkapitalisierung	MCHF 1'365
Eigenkapitalquote	38%
CEO	Markus Graf

Nutzungsverteilung (Basis Sollmiete)



Verlauf Aktienkurs und NAV vor und nach Abzug latenter Steuern



Renditen per 30.06.2009	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	-11%	-16%	+ 3%

Kursverlauf und NAV

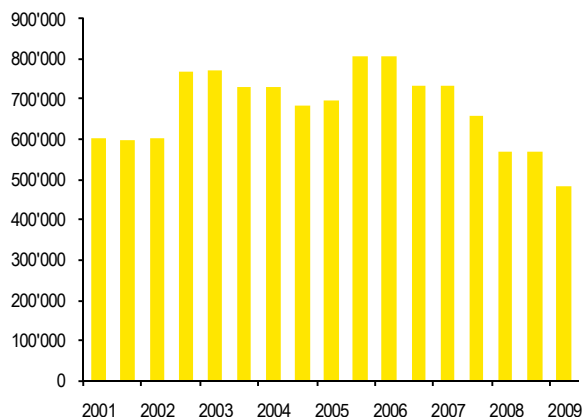
- ▶ Der Aktienkurs lag im Betrachtungszeitraum abgesehen von der Periode zwischen Juli 2005 und Oktober 2007 sowie Februar 2008 und Juli 2008 unter dem NAV pro Aktie vor Abzug latenter Steuern.
- ▶ Der Abschlag zwischen NAV vor Abzug latenter Steuern und dem Tageskurs lag per 30. Juni 2009 bei 18%.

Übernahmen und Abspaltungen

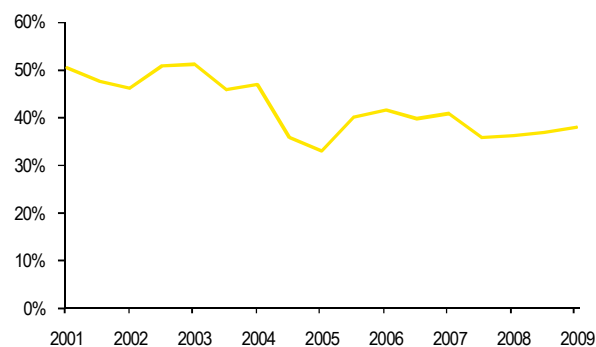
- ▶ 2005: Übernahme der Maag Holding AG.
- ▶ 2009: Übernahme der sich im Publikum befindlichen Namenaktien der Jelmoli Holding AG im Rahmen eines Umtauschangebotes.

Swiss Prime Site AG

Aktienkapital TCHF



Eigenkapitalquote



Kapitalstruktur

- ▶ 2002: Aus der Kapitalerhöhung von MCHF 193 und der Nennwertreduktion erfolgt eine Zunahme des Aktienkapitals um MCHF 171 auf MCHF 770.
- ▶ 2005: Übernahme Maag Holding AG, Kapitalerhöhung aus Emissionserlös MCHF 269, Ausgabe von MCHF 170 in Wandelanleihen zu 2% (Laufzeit bis 2010), Aktiensplitt 5:1.
- ▶ 2006: Aktienkapital erreicht Höchststand bei MCHF 808, danach stetige Reduktion des Aktienkapitals.
- ▶ 2009: An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. Oktober wurde zur Durchführung des öffentlichen Umtauschangebots eine maximale Aktienkapitalerhöhung von rund MCHF 470 genehmigt.

Dividendenpolitik

- ▶ Seit 2000 erfolgt die Gewinnausschüttung an die Aktionäre mittels Nennwertreduktionen.
- ▶ Seit dem Aktiensplitt im Jahr 2005 wurde der Nennwert von CHF 34.00 auf CHF 18.80 reduziert (30. Juni 2009).

Eigenkapitalquote

- ▶ Reduktion der Eigenkapitalquote von 47% auf 33% zwischen 2004 und 2005.
- ▶ Die Eigenkapitalquote bewegt sich seither zwischen 33% und 42%.

Bedeutende Aktionäre (Medienmitteilung 22. Oktober 2009)

- 8% Pelham Investments AG
- 5% Klaus, Ferry und Ina Wecken
- 5% Franklin Resources, Inc., USA
- 4% Walter Fust

PSP Swiss Property AG

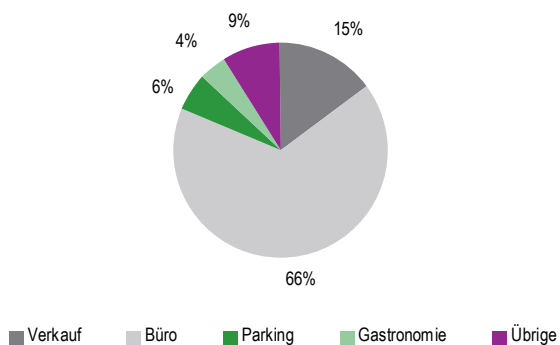


Kurzprofil

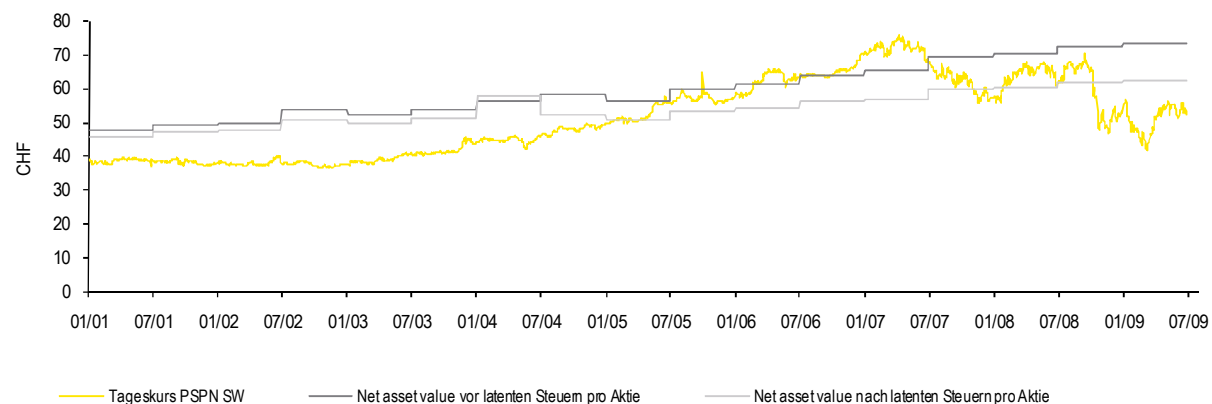
Angaben per 30.06.2009

Immobilienbestand	MCHF 5'227
Investitionsstrategie	Geschäftsliegenschaften vorwiegend in den Regionen mit wirtschaftlichem Wachstumspotential, z.B. Zürich, Genf, Lausanne, Basel und Bern
Tätigkeit	Kauf/Verkauf, Bewirtschaftung
Börsenkapitalisierung	MCHF 2'434
Eigenkapitalquote	49%
CEO	Luciano Gabriel

Nutzungsverteilung (Basis Sollmiete)



Verlauf Aktienkurs und NAV vor und nach Abzug latenter Steuern



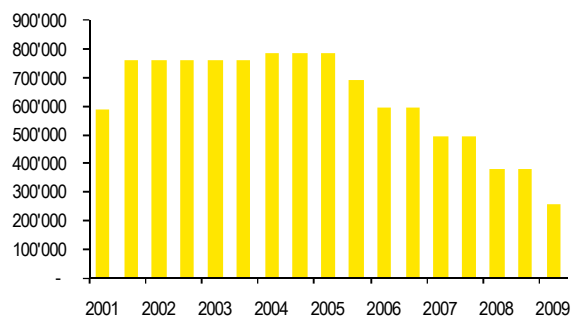
Renditen per 30.06.2009	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	-14%	-18%	+14%

Kursverlauf und NAV

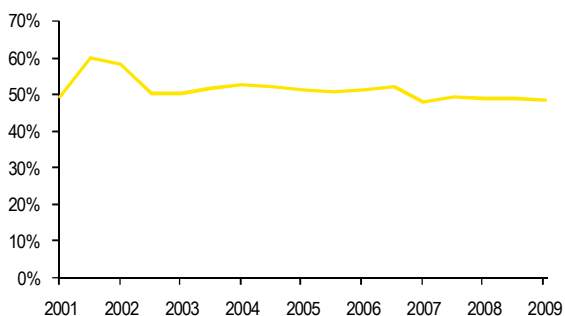
- ▶ Ab 2004 mit Übernahme der REG Real Estate Group ist eine leicht erhöhte Volatilität des Aktienkurses zu beobachten.
- ▶ Der Aktienkurs im ersten Halbjahr 2007 lag deutlich über dem NAV vor Abzug der latenten Steuern.
- ▶ Der Abschlag zwischen NAV vor Abzug latenter Steuern und dem Tageskurs lag per 30. Juni 2009 bei 29%.

PSP Swiss Property AG

Aktienkapital TCHF



Eigenkapitalquote



Übernahmen und Abspaltungen

- ▶ 2004: Die Generalversammlungen der PSP Swiss Property AG und der REG Real Estate Group (REG) stimmen der Fusion der beiden Gesellschaften, unter Auflösung der REG, zu. Der Zusammenschluss hat zu einem Ausbau des Immobilienportfolios im Wert von rund MCHF 1'000 geführt.

Kapitalstruktur

- ▶ 2001: Aktienkapitalerhöhung um ca. MCHF 173 auf MCHF 765 (Mittelzufluss MCHF 248).
- ▶ 2004: Fusion mit REG Real Estate Group, Aktiensplitt 4:1, Nennwertreduktion der Aktie von CHF 25 auf CHF 16.78, Aktienkapitalerhöhung auf MCHF 787.
- ▶ 2006: Aktienkapital bei MCHF 787, danach stetige Reduktion des Aktienkapitals.
- ▶ 2009: Aktienkapital MCHF 259 (30. Juni 2009).

Dividendenpolitik

- ▶ Seit der Fusion mit REG erfolgt die Gewinnausschüttung über Nennwertreduktionen.
- ▶ Seit dem Aktiensplitt im Jahr 2004 wurde der Nennwert der Aktie von CHF 16.78 auf CHF 5.60 reduziert (30. Juni 2009).

Eigenkapitalquote

- ▶ Seit 2002 beträgt die Eigenkapitalquote rund 50%.

Bedeutende Aktionäre (Stimmrecht, 30. Juni 2009)

- 16% Viterius Ltd, Israel (Alony-Hetz Global Ltd bzw. Alony Hetz Properties & Investments Ltd)
- 10% PSP Swiss Property AG (eigene Aktien mit ruhendem Stimmrecht)
- 4% UBS Fund Management (Switzerland) AG

Jelmoli Holding AG

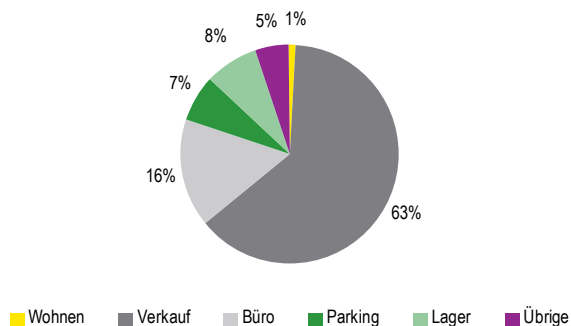


Kurzprofil

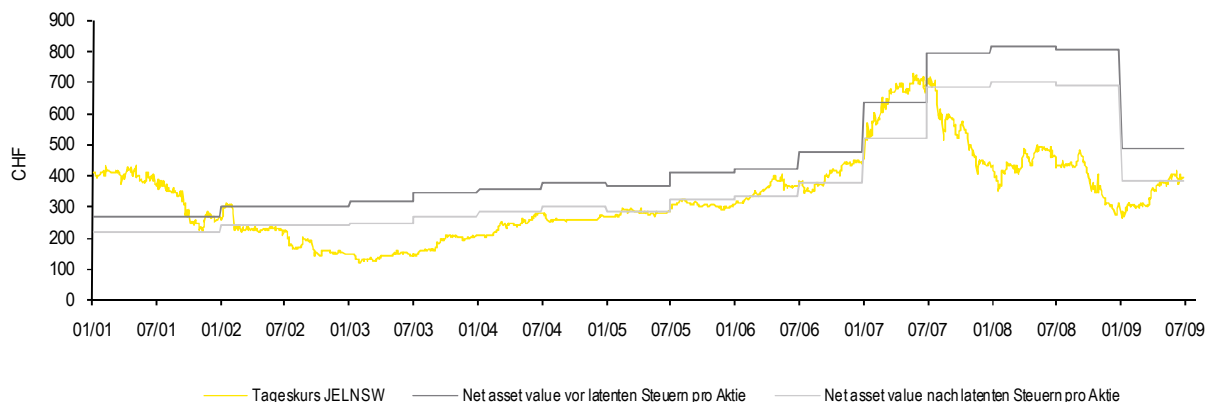
Angaben per 30.06.2009

Immobilienbestand	MCHF 3'862
Investitionsstrategie	Vorwiegend Detailhandels-, Logistik- und Büroobjekte im Grossraum Zürich, Basel und der Region Genfer See.
Tätigkeit	Kauf/Verkauf, Entwicklung (Tivona)
Börsenkapitalisierung	MCHF 1'602
Eigenkapitalquote	38%
CEO	Michael Müller

Nutzungsverteilung (Basis Sollmiete)



Verlauf Aktienkurs und NAV vor und nach Abzug latenter Steuern



Bei Jelmoli Holding AG wurden zur Berechnung des NAV die Inhaberaktien (Nennwert CHF 50) in je fünf Namenaktien (Nennwert CHF 10) umgerechnet.

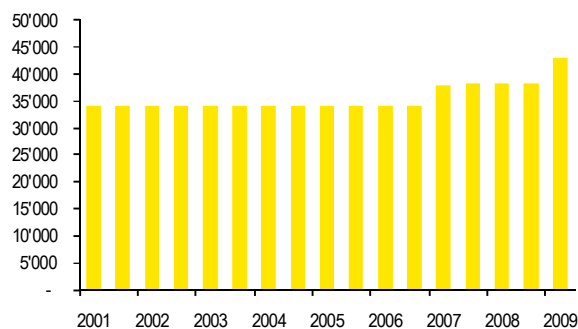
Renditen per 30.06.2009	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	-14%	+9%	+41%

Kursverlauf und NAV

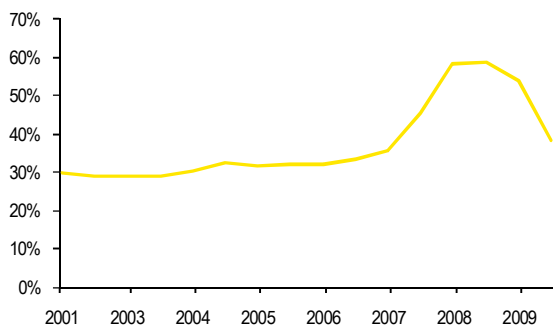
- ▶ Der Aktienkurs lag in der Betrachtungsperiode mehrheitlich unter dem NAV vor Abzug der latenten Steuern.
- ▶ Die Abspaltung der Athris im März 2009 hat zu einer deutlichen Reduktion des NAV geführt.
- ▶ Der Abschlag zwischen NAV vor Abzug latenter Steuern und dem Tageskurs lag per 30. Juni 2009 bei 19%.

Jelmoli Holding AG

Aktienkapital TCHF



Eigenkapitalquote



Übernahmen und Abspaltungen

- ▶ 2007: Verkauf der Dipl. Ing. Fust AG an Coop.
- ▶ 2008: Integration der Tivona AG in der Jelmoli Holding AG (Wert der Liegenschaften rund MCHF 860).
- ▶ 2009: Abspaltung der Athris Holding AG. Jelmoli Holding AG wird von SPS Swiss Prime Site übernommen.

Kapitalstruktur

- ▶ 2001: Ausgabe von Wandelanleihen zu 2.25% mit einer Laufzeit bis 2007, Volumen MCHF 200.
- ▶ 2007: Wandlung der auslaufenden Anleihen in Inhaberaktien (MCHF 4) bzw. Erhöhung der Kapitalreserve (MCHF 195).
- ▶ 2009: Aktienkapitalerhöhung von MCHF 4.7 durch Einführung Einheitsaktie und Erwerb von Tivona.

Dividendenpolitik

- ▶ Seit dem Jahr 2000 beträgt die jährliche Dividende zwischen CHF 6.40 und CHF 10.00 pro Aktie.

Eigenkapitalquote

- ▶ Von 2001 bis 2006 stieg die Eigenkapitalquote von rund 29% auf 35%.
- ▶ Durch die Wandlung der Obligationen im Jahr 2007 erhöhte sich die Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme von 35% auf 58%.
- ▶ Die Ausschüttung der Dividende im Rahmen der Abspaltung der Investmentgesellschaft Athris per 30. März 2009 führte zu einer Reduktion der Eigenkapitalquote auf rund 38%.

Bedeutende Aktionäre

- ▶ Per 16. Oktober 2009 hielt SPS 96% des Aktienkapitals und der Stimmrechtsanteile von Jelmoli Holding AG. Der Vollzug der Übernahme erfolgte mit der Kotierung der neu auszugebenden Aktien am 29. Oktober 2009.

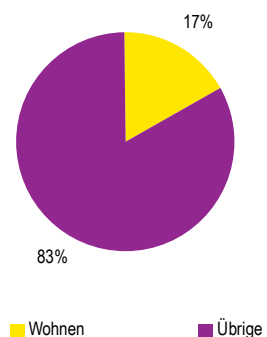


Kurzprofil

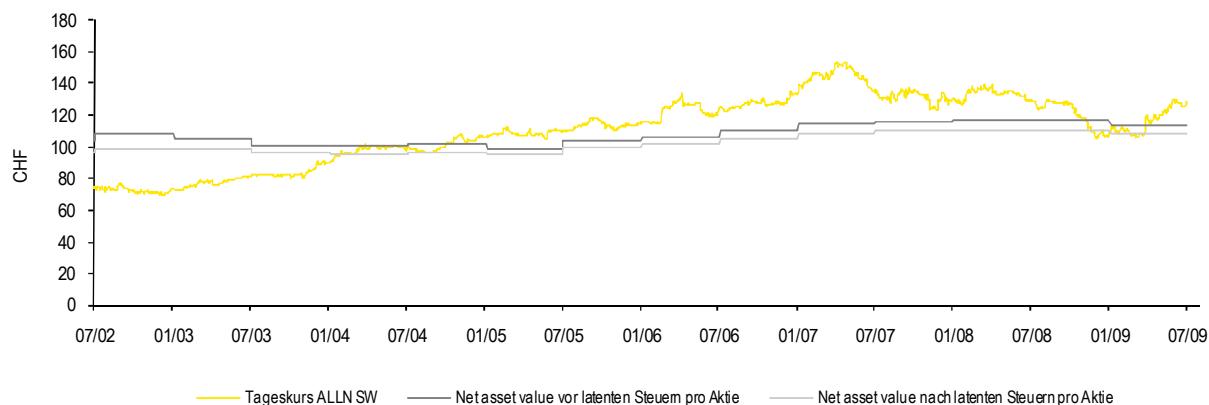
Angaben per 30.06.2009

Immobilienbestand	MCHF 2'883 (100%)
Investitionsstrategie	Geschäfts- und Wohnliegenschaften in den wirtschaftlichen Zentren der Schweiz
Tätigkeit	Kauf/Verkauf, Entwicklung, Generalunternehmung
Börsenkapitalisierung	MCHF 1'461
Eigenkapitalquote	40%
CEO	Bruno Bettoni

Nutzungsverteilung (Basis Sollmiete)



Verlauf Aktienkurs und NAV vor und nach Abzug latenter Steuern



Renditen per 30.06.2009	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	-1%	+4%	+29%

Kursverlauf und NAV

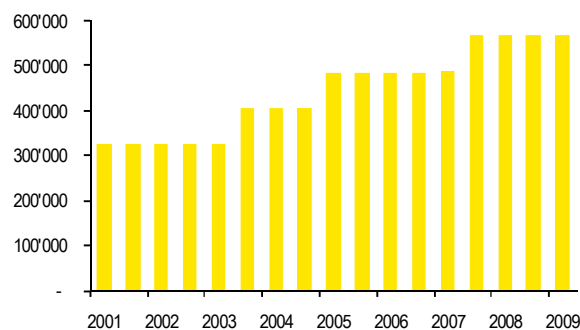
- ▶ Der Aktienkurs der Allreal Holding AG wies zwischen Januar 2005 und Oktober 2008 eine Prämie zum NAV pro Aktie vor Abzug latenter Steuern auf.
- ▶ Der NAV im Betrachtungszeitraum verläuft im Vergleich zu den anderen Gesellschaften sehr konstant.
- ▶ Die Prämie zwischen NAV vor Abzug latenter Steuern und dem Tageskurs lag per 30. Juni 2009 bei 12%.

Übernahmen und Abspaltungen

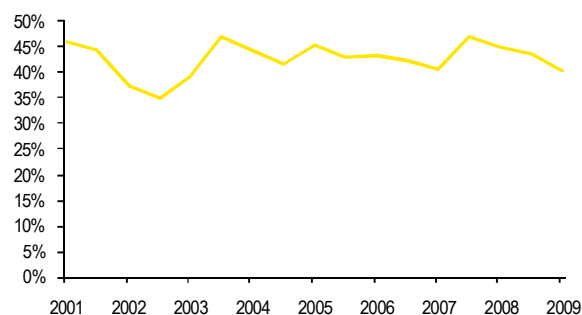
- ▶ Im Betrachtungszeitraum erfolgten weder Abspaltungen noch Übernahmen.

Allreal Holding AG

Aktienkapital TCHF



Eigenkapitalquote



Kapitalstruktur

- ▶ 2003: Erhöhung des Aktienkapitals um MCHF 81 (Mittelzufluss MCHF 120).
- ▶ 2005: Erhöhung des Aktienkapitals um MCHF 81 (Mittelzufluss MCHF 154).
- ▶ 2006: Ausgabe einer Wandelanleihe zu 1.875%, Laufzeit bis 2010, MCHF 175.

Dividendenpolitik

- ▶ Seit 2001 wird jährlich eine Dividende ausbezahlt. Sie betrug zwischen CHF 3.00 und CHF 5.00 pro Aktie.

Eigenkapitalquote

- ▶ Die Kapitalerhöhung im Jahr 2003 führte zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 35% auf 47%.
- ▶ Die Allreal Holding AG verfügt seither über eine Eigenkapitalquote zwischen 40% und 47%.

Bedeutende Aktionäre (31. Dezember 2008)

- 14% Helvetia Gruppe, St. Gallen
- 9% Pensionskasse der Oerlikon Contraves AG, Zürich
- 5% Kanton Zürich, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Zürich
- 4% Swiss Life Funds AG, Lugano
- 4% Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal
- 4% PKE-CPE Vorsorgestiftung, Zürich
- 3% PKE Pensionskasse Energie, Zürich

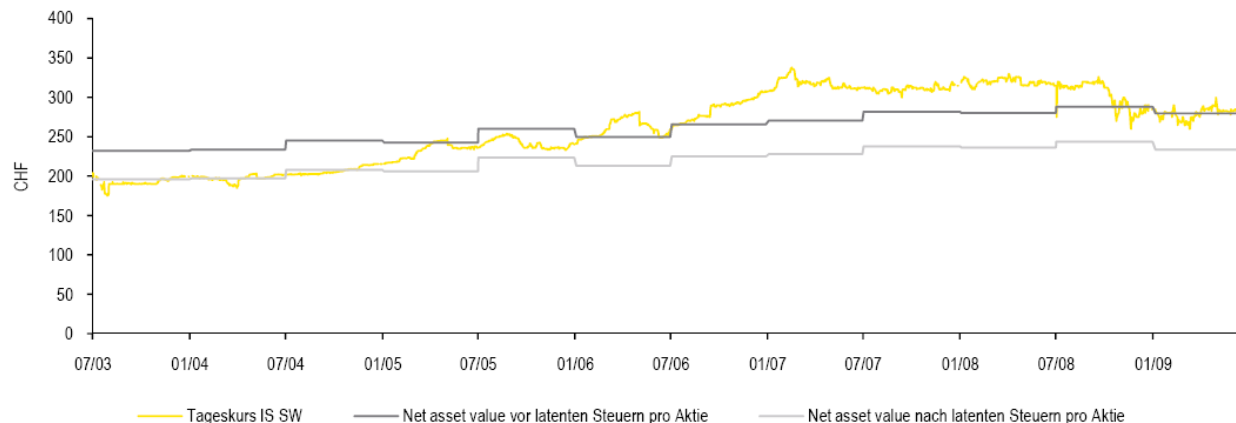


Kurzprofil

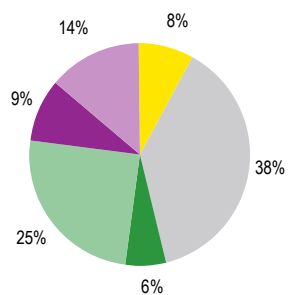
Angaben per 30.06.2009

Immobilienbestand	MCHF 1'204
Investitionsstrategie	Büro-, Gewerbe- und Detailhandelsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial ab einem Kaufpreis von MCHF 5. Investitionen in Wohnimmobilien dienen der Diversifikation des Portfolios.
Tätigkeit	Kauf/Verkauf, Entwicklung, Bewirtschaftung
Börsenkapitalisierung	MCHF 615 (31.12.2008)
Eigenkapitalquote	40%
CEO	Cyriell Schneuwly

Verlauf Aktienkurs und NAV vor und nach Abzug latenter Steuern



Nutzungsverteilung (Basis Sollmiete)



■ Wohnen ■ Büro ■ Parking ■ Gewerbe/Lager ■ Schulen ■ Handel/Gastro

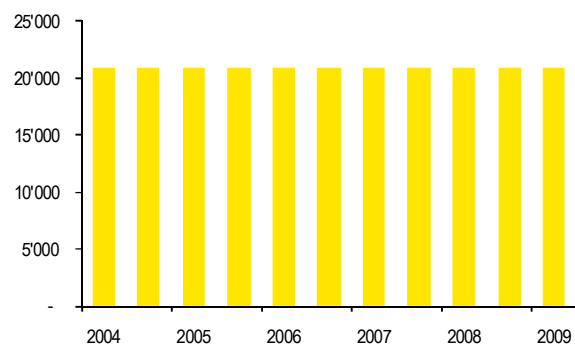
Renditen per 30.06.2009	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	-10%	+9%	+40%

Kursverlauf und NAV

- ▶ Zwischen August 2006 und Oktober 2008 verzeichnete der Aktienkurs eine Prämie gegenüber dem NAV pro Aktie vor Abzug latenter Steuern.
- ▶ Der NAV verläuft sehr konstant im Betrachtungszeitraum.
- ▶ Die Prämie zwischen NAV vor Abzug latenter Steuern und dem Tageskurs lag per 30. Juni 2009 bei 1%.

Intershop AG

Aktienkapital TCHF



Übernahmen und Abspaltungen

- ▶ Im Betrachtungszeitraum erfolgten weder Abspaltungen noch Übernahmen.

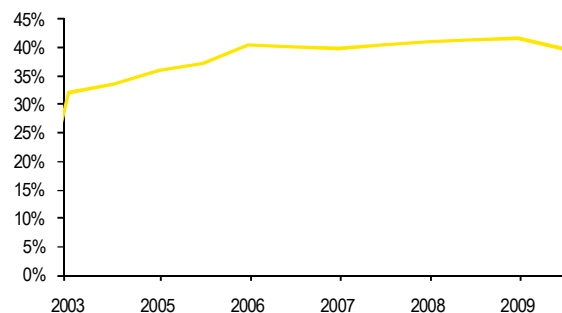
Kapitalstruktur

- ▶ 2004: Aktiensplitt Inhaberaktie 1:2, Umwandlung der Namensaktien in Inhaberaktien.
- ▶ Das Aktienkapital hat sich in der Betrachtungsperiode nicht verändert und beträgt MCHF 21.

Dividendenpolitik

In den letzten 5 Jahren wurden jährlich Dividenden zwischen CHF 7.50 und CHF 20.00 pro Inhaberaktie an die Aktionäre ausgeschüttet.

Eigenkapitalquote



Eigenkapitalquote

- ▶ Die Eigenkapitalquote bewegt sich seit 2005 im Bereich von 40% bis 42%.

Bedeutende Aktionäre (per 30. Juni 2009)

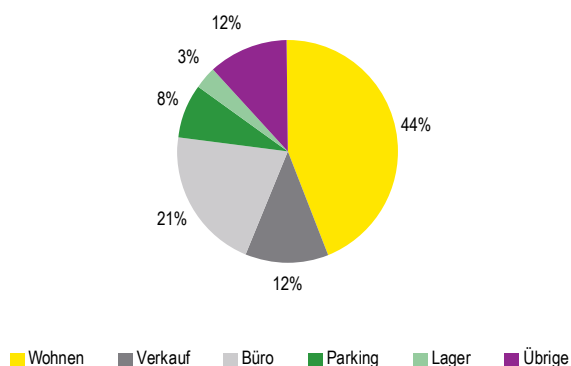
- 48% Patinex AG, Wilen (vormals BZ Gruppe, Martin Ebner)
- 10% Profond Vorsorgeeinrichtung, Thalwil
- 4% Relag-Gruppe, Hergiswil



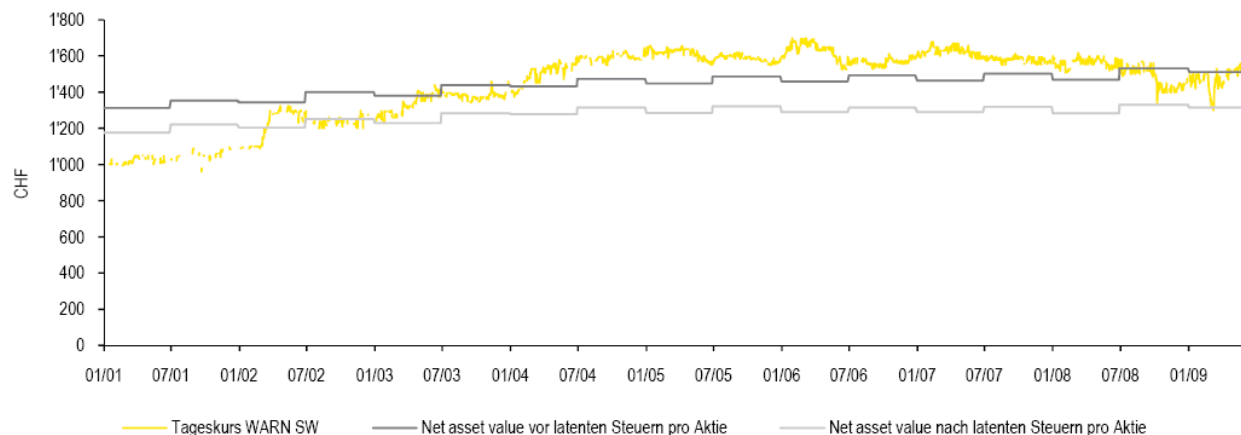
Kurzprofil

Angaben per 30.06.2009	
Immobilienbestand	MCHF 454
Investitionsstrategie	Hauptsächlich fertiggestellte und vermietete Objekte in den Wirtschaftsräumen Basel und Zürich. Investitionsvolumen pro Liegenschaft zwischen CHF 10 und 30 Mio. Immobilien im Projektstadium werden nur in besonders erfolgversprechenden Ausnahmefällen näher geprüft.
Tätigkeit	Kauf/Verkauf, Bewirtschaftung
Börsenkapitalisierung	MCHF 228
Eigenkapitalquote	42%
CEO	Daniel Petitjean

Nutzungsverteilung (Basis Sollmiete)



Verlauf Aktienkurs und NAV vor und nach Abzug latenter Steuern



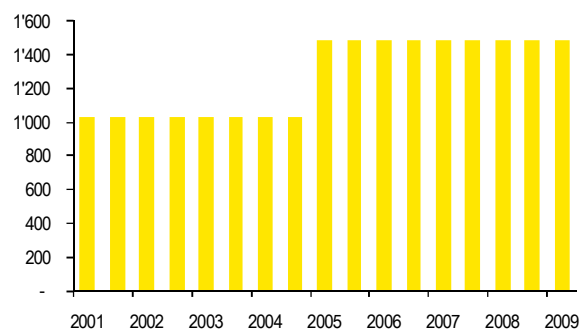
Renditen per 30.06.2009	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	+/-0%	-4%	-2%

Kursverlauf und NAV

- ▶ Zwischen 2004 und Mitte 2008 lag der Aktienkurs über dem NAV vor latenten Steuern.
- ▶ Im Vergleich mit den anderen Gesellschaften weist der Aktienkurs im Betrachtungszeitraum eine geringe Volatilität auf.
- ▶ Die Prämie zwischen NAV vor Abzug latenter Steuern und dem Tageskurs lag per 30. Juni 2009 bei 1%.

Wartec Invest AG

Aktienkapital TCHF



Übernahmen und Abspaltungen

- ▶ Im Betrachtungszeitraum erfolgten weder Abspaltungen noch Übernahmen.

Kapitalstruktur

- ▶ 2005: Erhöhung des Aktienkapitals durch Umwandlung der Partizipationsscheine in Einheitsnamensaktien.

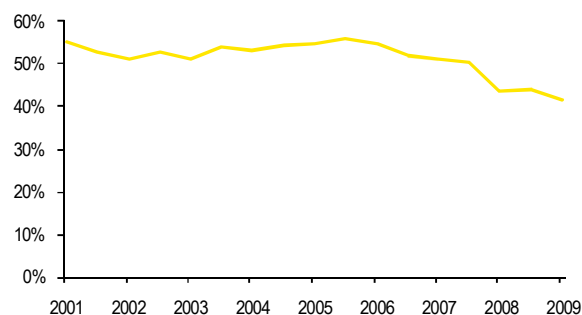
Dividendenpolitik

- ▶ Seit 2001 liegt die jährlich ausgeschüttete Dividende zwischen CHF 50 und 62 pro Namensaktie bzw. Partizipationsschein.

Eigenkapitalquote

- ▶ Die Eigenkapitalquote hat sich im Betrachtungszeitraum von über 50% auf aktuell 42% reduziert.

Eigenkapitalquote



Bedeutende Aktionäre (30. Juni 2009)

25% Familie Dr. Christoph M. Müller

Mobimo Holding AG

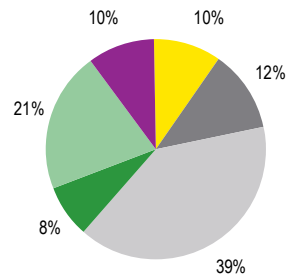


Kurzprofil

Angaben per 30.06.2009

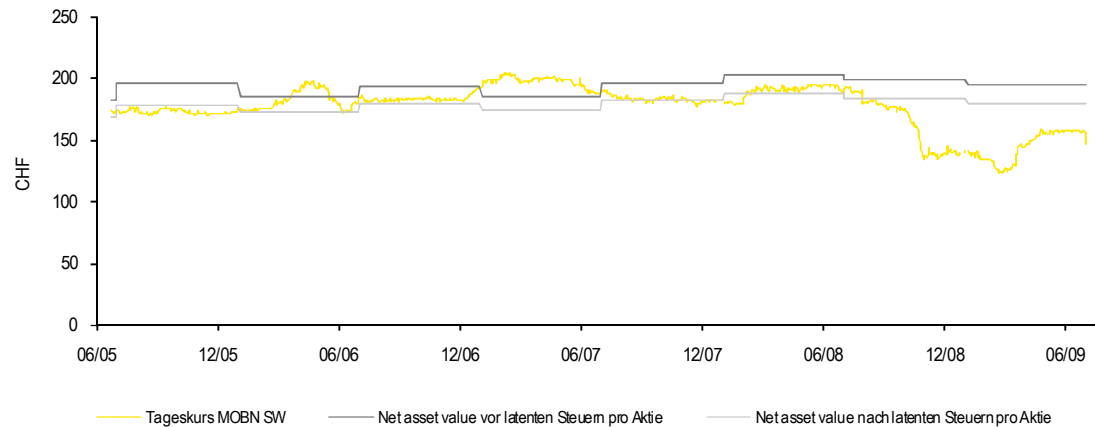
Immobilienbestand	MCHF 1'214
Investitionsstrategie	Wirtschaftsräume Zürich, Luzern/Zug, Basel, Lausanne/Genf und St. Gallen
Tätigkeit	Kauf/Verkauf, Entwicklung
Börsenkapitalisierung	CHF 634 Mio.
Eigenkapitalquote	52%
CEO	Christoph Caviezel

Nutzungsverteilung (Basis Sollmiete)



■ Wohnen ■ Verkauf ■ Büro ■ Parking ■ Gewerbe/Industrie ■ Übrige

Verlauf Aktienkurs und NAV vor und nach Abzug latenter Steuern



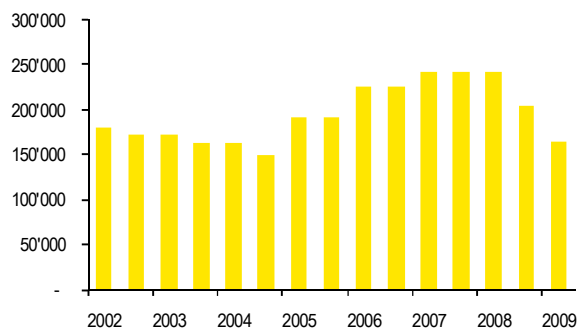
Renditen per 30.06.2009	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	-22%	-21%	n/a

Kursverlauf und NAV

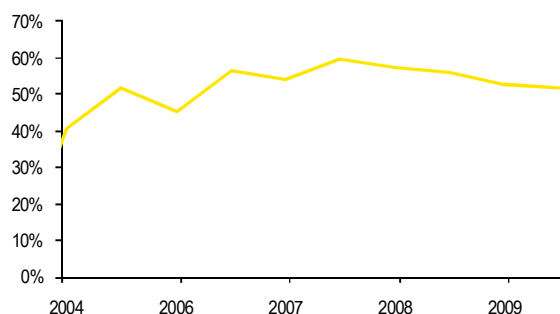
- Durch den Kurseinbruch im zweiten Halbjahr 2008 ist seither ein deutlicher Abschlag gegenüber dem NAV vor Abzug latenter Steuern zu beobachten.
- Der Abschlag zwischen NAV vor Abzug latenter Steuern und dem Tageskurs lag per 30. Juni 2009 bei 25%.

Mobimo Holding AG

Aktienkapital TCHF



Eigenkapitalquote



Übernahmen und Abspaltungen

- ▶ 2009: Übernahme der LO Holding durch öffentliches Umtauschangebot zum direkten und indirekten Erwerb der sich im Publikum befindenden Namensaktien der LO.

Kapitalstruktur

- ▶ 2005: Erhöhung Aktienkapital um MCHF 53 aus Börsengang und Wandlung Anleihen (Mittelzufluss MCHF 112).
- ▶ 2006: Erhöhung Aktienkapital um MCHF 56 durch Ausgabe neuer Aktien (Mittelzufluss MCHF 106). Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde den Aktionären ein Gratis-Bezugsrecht abgegeben (1 pro 3).
- ▶ 2007: Erhöhung Aktienkapital um MCHF 49 durch Ausgabe neuer Aktien (Mittelzufluss MCHF 149). Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde den Aktionären ein Gratis-Bezugsrecht abgegeben (1 pro 4).
- ▶ 2009: Erhöhung des Aktienkapitals um MCHF 27 (Vollzug öffentliches Tauschangebot, 2. Sem. 2009).

Dividendenpolitik

- ▶ Die Gewinnausschüttung erfolgt über Nennwertreduktion.
- ▶ Seit dem Börsengang hat sich der Nennwert von CHF 74 auf CHF 38 per 30. Juni 2009 reduziert.

Eigenkapitalquote

- ▶ Die Kapitalerhöhungen von 2005 bis 2007 führten zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote bis auf 60%.
- ▶ Mobimo weist per 30. Juni 2009 die höchste Eigenkapitalquote der untersuchten Gesellschaften auf.

Bedeutende Aktionäre (awp Finanznachrichten 6. November 2009)

- 26% Reichmuth & Co Holding AG
- 9% Familien-Gruppe Meili/Bucher
- 5% Green Libby
- 4% Pensionskasse des Kantons Zug

züblin

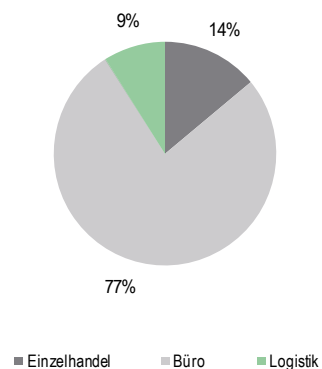
IMMOBILIEN

Kurzprofil

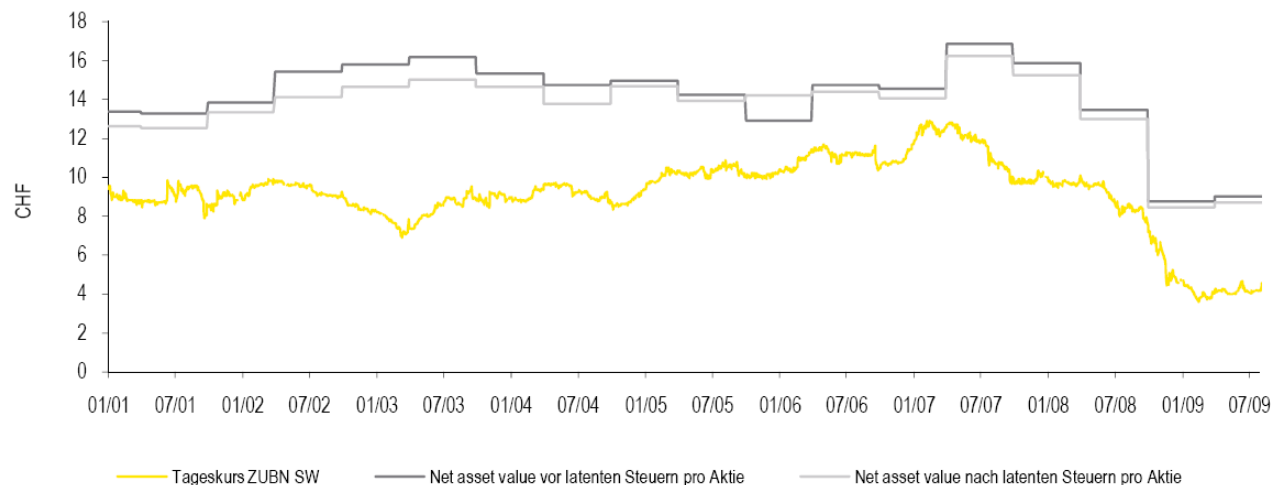
Angaben per 30.09.2009

Immobilienbestand	MCHF 1'552
Investitionsstrategie	Energieeffiziente Büroliegenschaften an erstklassiger Lage in der Schweiz, Frankreich und Deutschland. Immobilien in Belgien und den Niederlanden sollen verkauft werden.
Tätigkeit	Kauf/Verkauf
Börsenkapitalisierung	MCHF 258
Eigenkapitalquote	27%
CEO	Bruno Schefer

Nutzungsverteilung (Basis Sollmiete)



Verlauf Aktienkurs und NAV vor und nach Abzug latenter Steuern



Renditen per 30.09.2009	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	-36%	-53%	-44%

Kursverlauf und NAV

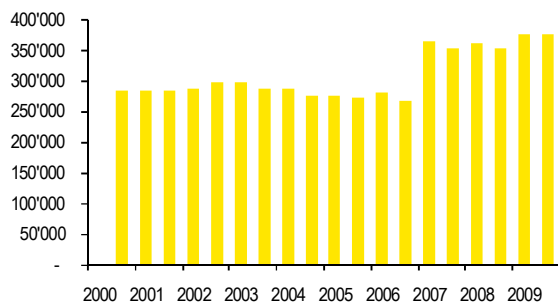
- ▶ Der Aktienkurs in der Betrachtungsperiode lag unter dem NAV vor latenten Steuern.
- ▶ Der Abschlag zwischen NAV vor Abzug latenter Steuern und dem Tageskurs lag per 30. September 2009 bei 45%.

Übernahmen und Abspaltungen

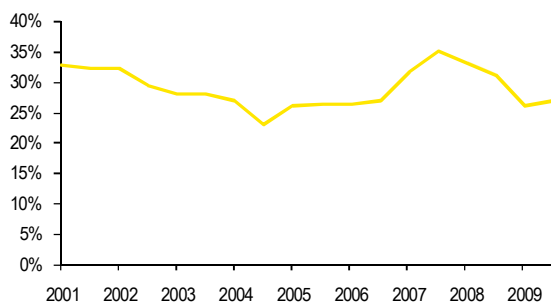
- ▶ 2001: Züblin Immobilien Holding AG überträgt ihre 40%-Beteiligung an der Züblin-Schlittler Bau AG auf CI Contractors Investors AG und erhält im Gegenzug 40% der Aktien dieser Gesellschaft.
- ▶ 2004: Züblin Immobilien Holding AG zieht sich vollständig aus dem Baugeschäft zurück.

Züblin Immobilien Holding AG

Aktienkapital TCHF



Eigenkapitalquote



Kapitalstruktur

- ▶ 2002: Kapitalerhöhung um MCHF 12. Ausgabe einer Wandelanleihe zu 3.55%, Laufzeit bis 2008, MCHF 100.
- ▶ 2004: Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe zu 6.25%, Laufzeit bis 2009, MCHF 70.
- ▶ 2006: Kapitalerhöhung um MCHF 89.
- ▶ 2007: Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe (Züblin Immobilière France) zu 2%, Laufzeit bis 2017, MCHF 59

Dividendenpolitik

- ▶ Die jährlichen Nennwertreduktionen pro Aktie betragen seit 2001 zwischen CHF 0.10 und 0.50.
- ▶ An der ausserordentlichen GV vom 19. November 2009 wurde auf den 31. März 2010 eine Nennwertreduktion von CHF 7.15 auf CHF 1.00 pro Aktie beschlossen.

Eigenkapitalquote

- ▶ Durch die Kapitalerhöhung und die Ausgabe der Pflichtwandelanleihe stieg die Eigenkapitalquote im Jahr 2007 auf 35%.
- ▶ Seit 2007 wird die Eigenkapitalquote stetig reduziert und beträgt per 30. September 2009 ca. 27%.

Bedeutende Aktionäre (30. September 2009)

- 17% Westblaak Ventures BV, Amersfoort, Niederlande
- 11% Lamesa Holding SA, Panama
- 6% Bruin I, S.à.r.l., Luxemburg
- 6% SUVA
- je 3% Forum European Realty Income L.P.(Cayman), Ausgleichsfonds der AHV, LB (Swiss) Investment AG