

MobiFonds Swiss Property Jahresbericht per 30.09.2024

Anlagefonds
schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»
für qualifizierte Anleger

30. September 2024



Fondsleitung

Schweizerische Mobiliar
Asset Management AG
Bundesgasse 35
CH-3001 Bern
mobiliar.ch/asset-management

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
CH-1003 Lausanne

mobiliar.ch

Inhalt

Inhalt	2
Das Wichtigste in Kürze	3
Organisation und Management	4
Vermögensrechnung	5
Erfolgsrechnung	6
Veränderung des Nettofondsvermögens	8
Anzahl Anteile im Umlauf	9
Erläuterungen zur Jahresrechnung	10
Nachhaltigkeitsbericht	12
Inventar der Liegenschaften	15
Zusätzliche Informationen	17
Bericht der Prüfgesellschaft	22
Bericht der Prüfgesellschaft zu den umweltrelevanten Kennzahlen	24
Tätigkeitsbericht der Fondsleitung	26
Immobilienportfolio des MobiFonds Swiss Property	29
Bewertungsbericht	33

Das Wichtigste in Kürze

Eckdaten		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Berichtsjahres		6 750 000	6 750 000	6 750 000
Ausgabe Fondsanteile		0	0	0
Rücknahme Fondsanteile		0	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Berichtsjahres		6 750 000	6 750 000	6 750 000
Inventarwert pro Anteil	CHF	135.65	133.95	135.10
Schlusskurs (Bid) ¹	CHF	124.00	132.00	140.00
Agio/Disagio		-8.59%	-1.46%	3.63%

¹Handel nur ausserbörslich am Sekundärmarkt.

Vermögensrechnung		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1 128 015 000.00	1 106 599 500.00	1 136 797 000.00
Durchschnittlicher marktwertgewichteter realer Diskontierungssatz		2.68%	2.65%	2.55%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	824 038 102.72	814 475 580.18	826 963 567.03
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 137 759 125.88	1 117 822 764.42	1 150 304 216.50
Fremdfinanzierungsquote		9.38%	9.10%	10.72%
Fremdkapitalquote		19.53%	19.10%	20.72%
Nettofondsvermögen	CHF	915 609 407.91	904 319 435.12	911 904 712.69

Erfolgsrechnung		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Nettoertrag	CHF	25 518 405.33	24 125 583.08	21 970 619.53
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0.00	1 111 806.50	0.00
Mietzinseinnahmen	CHF	39 888 854.94	36 610 671.86	33 318 908.15
<i>davon Erträge aus Miteigentum</i>	CHF	<i>2 419 030.80</i>	<i>2 191 249.65</i>	<i>1 885 733.75</i>
Mietausfallrate		1.98%	2.28%	3.41%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75.17%	76.19%	73.39%
Fondbetriebsaufwandquote annualisiert (TER _{REF})				
- auf durchschnittlichem Marktwert		0.76%	0.67%	0.56%
- auf durchschnittlichem Gesamtfondsvermögen		0.56%	0.55%	0.55%

Rendite und Performanceangaben		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.50	3.40	3.10
Ausschüttungsrendite		2.82%	2.58%	2.21%
Ausschüttungsquote		91.37%	90.93%	95.24%
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.79%	1.46%	4.02%
Return on Invested Capital (ROIC)		3.20%	1.27%	3.23%
Performance		-3.50%	-3.61%	-10.36%
Anlagerendite		3.91%	1.48%	4.12%

Organisation und Management

Fondsleitung

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Bundesgasse 35
CH-3001 Bern

Verwaltungsrat

Dr. Gérard Fischer, Präsident
Karl Huwyler, Vize-Präsident
Michèle Rodoni, Mitglied
Alexandra Spörri, Mitglied
seit 01. September 2024:
Alex Flückiger, Mitglied,
bis 01. September 2024:
Peter Brawand, Mitglied,

Geschäftsleitung

Michael Christen, Geschäftsführer
Marco Bähler, stellvertretender Geschäftsführer
Philippe Bonvin, Mitglied
Markus Wyss, Mitglied
Daniel Mewes, Mitglied

Depotbank/Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
CH-1003 Lausanne

Prüfgesellschaft

KPMG AG
Badenerstrasse 172
CH-8036 Zürich

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

Wüest Partner AG, Zürich, mit den hauptverantwortlichen Personen:

- Dr. Andreas Bleisch, Partner bei Wüest Partner AG, Zürich
- Martin Schönenberger, Partner bei Wüest Partner AG, Zürich
- Mario Huber, Director bei Wüest Partner AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben

Funktion	Beauftragte
Fondsbuchhaltung, NAV-Berechnung	Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich
Steuerberechnung	PricewaterhouseCoopers AG, Basel
Kaufmännische Liegenschaftenverwaltung	Wincasa AG, Zürich
Technische Liegenschaftenverwaltung	Arlewo AG, Luzern Bär-Gerber Immobilien AG, Kloten Dr. Meyer Immobilien AG, Bern Gribi Bewirtschaftung AG, Basel und Aarau Kurt Sauter Verwaltungen und Treuhand AG, Pfungen Prestige Immobilien AG, Zürich Privera AG, Gümligen Reasco AG, Neuhausen am Rheinfall Régie Braun SA, Lausanne Régie de Fribourg SA, Fribourg THOMA Verwaltungen AG, Amriswil Wincasa AG, Zürich

Die genauen Ausführungen und Aufträge der einzelnen Delegationen werden in den zwischen der Fondsleitung und dem Auftragnehmer geschlossenen Verträgen geregelt.

Für sämtliche Auskünfte

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Bundesgasse 35
CH-3001 Bern

CH-Valoren-Nr.

20464322

ISIN-Nr.

CH0204643222

Bloomberg Ticker

MOBFSP SW

Vermögensrechnung

Vermögen		
in CHF	30.09.2024	30.09.2023
Bankguthaben		
Bankguthaben auf Sicht	4 176 161.99	4 422 507.34
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Total Bankguthaben	4 176 161.99	4 422 507.34
Liegenschaften		
Wohnbauten	772 350 000.00	762 400 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	88 066 000.00	79 050 000.00
Gemischte Bauten	267 599 000.00	265 149 500.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	0.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	0.00	0.00
Anteile an anderen Immobilienfonds und -investmentgesellschaften	0.00	0.00
Total Liegenschaften	1 128 015 000.00	1 106 599 500.00
Sonstige Vermögenswerte	5 567 963.89	6 800 757.08
Gesamtfondsvermögen	1 137 759 125.88	1 117 822 764.42
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
a) kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-40 100 000.00	-64 400 000.00
b) kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0.00	0.00
c) kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-12 621 918.97	-12 206 940.30
Langfristige Verbindlichkeiten:		
a) langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-65 750 000.00	-36 350 000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 019 287 206.91	1 004 865 824.12
Geschätzte Liquidationssteuern	-103 677 799.00	-100 546 389.00
Nettofondsvermögen	915 609 407.91	904 319 435.12

Erfolgsrechnung

Ertrag in CHF	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022-30.09.2023
Ertrag der Bankguthaben auf Sicht	6 227.05	3 058.16
Ertrag der Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Negativzinsen	-231.15	-789.92
Mietzinseinnahmen	39 888 854.94	36 610 671.86
Sonstiger Ertrag	494 524.60	476 200.45
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Ertrag	40 389 375.44	37 089 140.55

Aufwand in CHF	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022-30.09.2023
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1 847 777.25	1 110 579.73
Unterhalt und Reparaturen	1 962 785.05	1 302 830.09
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand	2 103 165.32	1 626 565.06
b) Verwaltungsaufwand	0.00	0.00
Schätzungsaufwand	33 594.00	30 527.50
Prüfungsaufwand ¹	104 545.00	91 545.02
Reglementarische Vergütungen an:		
a) die Fondsleitung	4 500 727.55	4 535 067.10
b) die Depotbank	529 457.15	522 105.43
c) die Immobilienverwaltungen	1 145 118.93	962 519.45
Sonstige Aufwendungen	26 732.51	122 614.69
Steuern	2 617 067.35	2 659 203.40
Total Aufwand	14 870 970.11	12 963 557.47

¹ Der Prüfungsaufwand setzt sich aus dem Prüfungsaufwand des Fonds (TCHF 92) und jenem der umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen (TCHF 13) zusammen. Darüber hinaus wurden keine weiteren Dienstleistungen von der gesetzlichen Revisionsstelle erbracht.

Nettoertrag in CHF	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022-30.09.2023
Nettoertrag	25 518 405.33	24 125 583.08
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	1 111 806.50
Realisierter Erfolg	25 518 405.33	25 237 389.58
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	8 721 567.46	-11 897 667.15
Gesamterfolg	34 239 972.79	13 339 722.43

Verwendung des Erfolgs			
in CHF		01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022-30.09.2023
Nettoertrag des Rechnungsjahres		25 518 405.33	24 125 583.08
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		0.00	1 111 806.50
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres		3 448 964.84	1 161 575.26
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		28 967 370.17	26 398 964.84
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag		23 315 649.00	21 937 500.00
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn		0.00	1 012 500.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		5 651 721.17	3 448 964.84

Weitere Informationen (Art. 95, bzw. Anhang 3 KKV-FINMA)		30.09.2024	30.09.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		113 900	88 386

Veränderung des Nettofondsvermögens

in CHF	01.10.2023-30.09.2024	01.10.2022-30.09.2023
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	904 319 435.12	911 904 712.69
Ausschüttung	-22 950 000.00	-20 925 000.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	34 239 972.79	13 339 722.43
Nettofondsvermögen	915 609 407.91	904 319 435.12

Anzahl Anteile im Umlauf

	30.09.2024	30.09.2023
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	6 750 000.00	6 750 000.00
Ausgegebene Anteile	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00
Stand am Ende des Berichtsjahres	6 750 000.00	6 750 000.00
Nettoinventarwert pro Anteil	135.65	133.95

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Per Bilanzstichtag hat der MobiFonds Swiss Property rund CHF 824 Mio. in Liegenschaften angelegt. Gegenüber dem Vorjahresbestand von rund CHF 814 Mio. entspricht dies einer Zunahme von CHF 10 Mio., was primär auf den Kauf der Liegenschaft Basel Nauenstrasse 49 zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr bestanden keine laufenden Bauprojekte. Damit verfügt der Fonds am Ende des abgeschlossenen Geschäftsjahres über 22 Liegenschaften, welche vollständig in Betrieb sind. Der Marktwert des Immobilienportfolios beträgt per 30.09.2024 rund CHF 1 128 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr (rund CHF 1 107 Mio.) entspricht dies einer Zunahme von CHF 21 Mio. Der in der Bewertung angewandte durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz betrug 2.68% (Vorjahr 2.65%). Der Kapitalisierungssatz wurde dem Diskontierungssatz gleichgesetzt.

Die liquiden Mittel betragen per Bilanzstichtag rund CHF 4 Mio. Die Akquisition Basel Nauenstrasse wurde über die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital finanziert. Der Fonds verfügt per Abschluss des Geschäftsjahres über rund CHF 106 Mio. an Hypotheken. Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 9.4%.

Die sonstigen Vermögenswerte sowie die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungspositionen im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss.

Die geschätzten Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 104 Mio. Sie umfassen insbesondere allfällige Grundstücksgewinnsteuern sowie, wo gesetzlich vorgesehen, die zu erwartenden Handänderungssteuern und Gebühren. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 101 Mio.) fällt dieser Betrag als Folge der gestiegenen Marktwerte um CHF 3 Mio. höher aus.

Grundsätze für die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken neu berechnet.

Sämtliche Liegenschaften werden im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz jährlich von den durch die Aufsichtsbehörde akkreditierten unabhängigen Schätzungsexperten bewertet und mindestens alle drei Jahre vor Ort besichtigt. Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode).

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallenden

Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird seit diesem Geschäftsjahr nach kaufmännischen Regeln auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

Erfolgsrechnung

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr ist der Gesamtertrag von CHF 37.1 Mio. auf CHF 40.4 Mio. angewachsen. Das Wachstum ist primär auf das im Vorjahr fertiggestellte Entwicklungsprojekt in Alchenflüh sowie höhere Mieterträge in Folge der Referenzzinssatzerhöhungen zurückzuführen.

Die Mietzinsausfälle durch Leerstände und Inkassoverluste sanken erneut gegenüber dem Vorjahr. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betragen diese CHF 809 Tsd. (davon CHF 59 Tsd. Inkassoverluste, Vorjahr: CHF 859 Tsd., davon CHF 53 Tsd. Inkassoverluste), was 1.98% der Sollmietzinseinnahmen (Vorjahr 2.28%) entspricht. Die grössten Ausfälle waren in den Liegenschaften in Bulle (CHF 234 Tsd.), Basel (CHF 124 Tsd.), Pratteln (CHF 94 Tsd.), Winterthur (CHF 94 Tsd.) und Dübendorf (CHF 66 Tsd.) zu verzeichnen. Sämtliche Leerstände sind in den Bewertungen der Liegenschaften berücksichtigt.

Das Total der Aufwände des Fonds fiel im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit CHF 14.9 Mio. gegenüber CHF 13.0 Mio. im Vorjahr höher aus. Dieser Anstieg ist primär auf höhere Hypothekarzinsen, gestiegene Unterhaltskosten sowie einen höheren Liegenschaftsaufwand zurückzuführen. Das Verhältnis des Aufwands zum Gesamtertrag verschlechterte sich in der Folge leicht auf 36.8% (Vorjahr 35.0%). Die direkt mit den Liegenschaften verbundenen Kosten (Unterhalt und Reparaturen, Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand) betragen CHF 5.2 Mio. (Vorjahr: CHF 3.9 Mio.). Die Aufwände des Fonds beliefen sich auf CHF 9.7 Mio. (Vorjahr CHF 9.1 Mio.). Die wichtigsten darin enthaltenen Positionen sind die reglementarischen Vergütungen an Fondsleitung und Depotbank (CHF 5.0 Mio.) sowie die laufenden Kapital- und Gewinnsteuern (CHF 2.6 Mio.).

Der Nettoertrag des Fonds stieg von insgesamt CHF 24.1 Mio. im Vorjahr auf CHF 25.5 Mio. im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Die Aufwertung des Portfolios führte zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 8.7 Mio. Die Bildung von zurückgestellten Liquidationssteuern kompensierte die positive Entwicklung des Portfoliowertes teilweise.

In der Summe erzielte der MobiFonds Swiss Property einen Gesamterfolg von CHF 34.2 Mio. gegenüber CHF 13.3 Mio. im Vorjahr.

Kommissionen

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung für die Verwaltungskommission (Management Fee) betragen im Berichtsjahr CHF 4 500 727.55. Zusätzlich wurden der Depotbank für die Vermögensverwahrung CHF 529 457.15 und den mandatierten Liegenschaftenverwaltungen im direkten Zusammenhang mit den erzielten Mieterträgen CHF 1 145 118.93 ausbezahlt. Insgesamt beträgt die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) auf dem durchschnittlichen Marktwert 0.76% (Vorjahr 0.67%) und auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen 0.56% (Vorjahr 0.55%). Der deutliche Anstieg in der Aufwandquote auf dem Marktwert ist auf die zeitweise deutlich negative Kursentwicklung des Fonds im ausserbörslichen Handel zurückzuführen.

Performance, Ausschüttung und Entwicklung Nettoinventarwert

Inklusive der Berücksichtigung des Vortrages aus dem Vorjahresabschluss beträgt der zur Verteilung vorgesehene Erfolg des Fonds CHF 28 967 370.17. Davon werden den Anlegern insgesamt CHF 23 315 649.00, bzw. CHF 3.50 je Anteil (Vorjahr CHF 3.40) ausgeschüttet.

Aufgrund der höheren Ausschüttung und der negativen Kursentwicklung steigt die Ausschüttungsrendite auf 2.82% gegenüber den 2.58% des Vorjahres. Die Ausschüttungsquote liegt bei 91.37%.

Der Nettoinventarwert pro Anteil wird gemäss Fondsvertrag nach kaufmännischen Regeln auf 1 Rappen gerundet. Das abgeschlossene Geschäftsjahr bewirkt einen Anstieg von CHF 133.95 auf CHF 135.65. Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.91%.

Rücknahmen

Auf Ende des nächsten Rechnungsjahres wurden 113 900 Anteile gekündigt. Die Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des nächsten Geschäftsjahres.

Von den per Ende des Rechnungsjahres 2022/2023 gekündigten 180 300 Anteilen wurden 91 914 auf andere Investoren übertragen. Die verbleibenden 88 386 werden Ende November zum Rücknahmepreis per 30. September 2024 ausbezahlt.

Nachhaltigkeitsbericht¹

Ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis

Wir sind überzeugt, dass ein langfristiger Anlageerfolg nur durch ein nachhaltiges Immobilienmanagement und Entscheidungen basierend auf ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Faktoren möglich ist. Nachhaltigkeit ist deshalb ein wichtiger Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit und wird sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsimmobilien berücksichtigt.

Der MobiFonds Swiss Property fügt sich in die Nachhaltigkeitsstrategie der Schweizerischen Mobiliar Asset Management AG ein. Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz und berücksichtigen die Auswirkungen der Immobilien auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Indem wir die Energieeffizienz der Gebäude verbessern und den Ausbau erneuerbarer Energieträger fördern, reduzieren wir den ökologischen Fussabdruck des Immobilienportfolios. Durch den schonenden Umgang mit Ressourcen oder der «grünen» Gestaltung von Umgebungsflächen schützen und erhalten wir unsere Umwelt. Neben ökologischen Faktoren legen wir Wert auf soziale Aspekte. Mit den Immobilien des MobiFonds stellen wir Wohn-, Arbeits- und Begegnungsraum zur Verfügung, der Sicherheit und Komfort bietet und auf eine grosse Nutzervielfalt abzielt. Mit unseren Anspruchsgruppen pflegen wir regelmässigen Austausch und beziehen diese partnerschaftlich ein. Um die Wirtschaftlichkeit der Immobilien langfristig zu sichern, fokussieren wir uns auf gute Lagen, beständige Gebäudestrukturen und ausgewogene Lebenszykluskosten. Wir haben unser Verständnis von Nachhaltigkeit festgehalten und Grundsätze formuliert, welche die Rahmenbedingungen für unser nachhaltiges Handeln bilden.

Da wir den gesamten Lebenszyklus eines Investments unternehmensintern steuern, beziehen wir sowohl beim Erwerb als auch beim Bau und im Betrieb einer Liegenschaft relevante Nachhaltigkeitsaspekte mit ein. Je nach Phase arbeitet ein interdisziplinäres Team bestehend aus allen vier Abteilungen (Transaktionen, Bauprojektmanagement, Asset Management und Operations) unter Leitung des zuständigen Fachbereichs zusammen. Mit diesem ganzheitlichen Portfoliomanagement-Ansatz können die Bereiche jederzeit direkt und vorausschauend Einfluss auf die Immobilien des MobiFonds nehmen, um ein optimales Rendite-Risiko-Profil und zukunftsfähige Immobilien zu erreichen.

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Fokus

Rund ein Viertel aller Treibhausgasemissionen in der Schweiz werden durch Gebäude verursacht. Als langfristig orientierte Fondsleitung wollen wir unsere Verantwortung wahrnehmen und die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios des Fonds reduzieren.

Die wichtigsten Handlungsfelder zur Förderung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen sind die Wärmeerzeugung und die Gebäudehülle. Um die Kompatibilität der bisherigen und geplanten Investitionen in diesen Handlungsfeldern mit den übergeordneten Klimazielen des Bundes zu beurteilen, beauftragten wir im Berichtsjahr Wüest Partner AG mit der Aktualisierung des CO₂-Absenkpades des Immobilienportfolios.

Die durch Wüest Partner AG modellierten CO₂-Äquivalente berücksichtigen die Betriebsenergie einer Immobilie und umfassen Scope 1 und Scope 2 Emissionen. Der Energiebedarf wird basierend auf der Norm SIA 380/1 berechnet, wobei Parameter wie Lage, Baujahr, Nutzung, Energiebezugsfläche, Anzahl beheizter Geschosse, Sanierungsjahre der Bauteile gegen Aussenklima und Energieträger berücksichtigt wurden. Die dem Absenkpfad zugrundeliegenden Sanierungszyklen beruhen, falls vorhanden, auf der konkreten Investitionsplanung. Ansonsten wurden die der externen Bewertung zugrundeliegenden Bauteillebenszyklen verwendet.

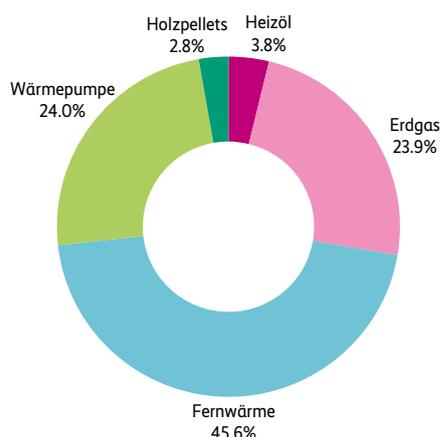
Durch die Akquisition der Büroliegenschaft mit Baujahr 1983 an der Nauenstrasse in Basel erhöhte sich der Anteil Energiebezugsfläche, welcher mit Öl beheizt wird, auf 3.8% (Vorjahr 2.4%). Für diese Liegenschaft existiert mittelfristig ein Entwicklungsszenario mit Ersatz des fossilen Energieträgers. Per Ende Geschäftsjahr werden somit noch rund 28% der Energiebezugsfläche mit fossilen Energieträgern beheizt (Vorjahr 27%).

Mittels einer externen Analyse wurden im Berichtsjahr Bestandsimmobilien identifiziert, welche für die nachträgliche Installation von Photovoltaikanlagen geeignet sind. Basierend auf den Ergebnissen dieser Analyse sollen in den nächsten Jahren sieben Immobilien des Fonds, welche bisher über keine Photovoltaikanlage verfügen, ausgestattet werden. Bei drei Immobilien hat die konkrete Planung für das entsprechende Projekt begonnen. Bei Neubauten und Gesamtanierungen wird die Installation einer Photovoltaikanlage bereits bei der Projektierung geprüft.

¹ Die auf Seite 13 des Nachhaltigkeitsberichts aufgeführten Kennzahlen wurden von der Prüfgesellschaft in Übereinstimmung mit ISAE 3000 (Revised) geprüft. Im Prüfbericht wird mit begrenzter Sicherheit festgehalten, dass die in der Tabelle aufgeführten Nachhaltigkeitsinformationen per

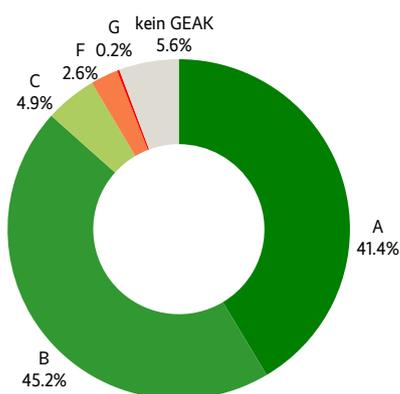
30. September 2024 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Kriterien erstellt worden sind. Die Prüfung beschränkt sich auf die Kennzahlentabelle.

Anteil Energieträger gemessen an der Energiebezugsfläche per 30.09.2024



Für jede Immobilie im Betrieb wird ein offizieller Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erstellt. Für laufende oder vor kurzem beendete Entwicklungsprojekte und Bauvorhaben sowie für erst kürzlich erworbene Bestandsimmobilien besteht noch kein GEAK-Nachweis. Dieser wird nach der Inbetriebnahme bzw. nach der Übernahme in Auftrag gegeben.

Anteil GEAK Energieetikette Gebäudehülle gemessen an der Energiebezugsfläche per 30.09.2024



Im abgeschlossenen Berichtsjahr verfügen 21 Investments des MobiFonds Swiss Property über einen gültigen GEAK mit Aussagen zur Energieeffizienz der Gebäudehülle. Die meisten der analysierten Gebäude weisen mindestens eine gute (Etikette C/B) oder sogar eine hervorragende Wärmedämmung (Etikette A) auf. Die denkmalgeschützte Villa, welche Teil des Investments in Kreuzlingen Hafenstrasse ist, hat eine Etikette G. Die Büroliegenschaft an der Langstrasse in Zürich, welche demnächst gesamt saniert werden soll, hat aktuell eine Etikette F.

Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS

Die Erstellung des Energieüberwachungsberichtes für das Fondsportfolio erfolgte auch im abgeschlossenen Berichtsjahr durch Signa-Terre AG. Mittels nachträglicher Erfassung (Rechnungen, Belege oder Zählerstände) wurden die Verbrauchsdaten für die Liegenschaften des MobiFonds Swiss Property gemessen und auf Basis dieser Informationen die umweltrelevanten Kennzahlen ermittelt.

Im Berichtsjahr wurde die Berechnung der Kennzahlen der REIDA-Methodik angeglichen. Die Emissionsfaktoren orientieren sich daher am Greenhouse Gas Protocol bzw. der aktuellen Intep-Studie «Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (Vorjahr KBOB). Die Ermittlung der Energiebezugsfläche basiert neu auf den vermietbaren Flächen. Zudem wurden 100% mieterkontrollierte und wirtschaftlich-unabhängige Investments von der Bilanzierung ausgenommen. Die Ermittlung des Abdeckungsgrades berücksichtigt so die Flächen aller eigentümerkontrollierter Liegenschaften, welche über die gesamte Reportingperiode (01.07.2022 – 30.06.2023) in Betrieb waren. Die Reportingperiode wurde so gewählt, dass die bestmögliche Datenverfügbarkeit gewährt ist, was in der Regel der Heizperiode entspricht. Verkaufte oder akquirierte sowie im Bau befindliche Liegenschaften sind im Abdeckungsgrad und der Kennzahlenermittlung nicht inkludiert.

Eigentümerkontrollierte Gebäude MobiFonds Swiss Property

01.07.2022-
30.06.2023

Abdeckungsgrad (in %)	100.0%														
Energiebezugsfläche (EBF in m ²)	139 411														
Energieträgermix (in % Energieverbrauch)	<table border="0"> <tr> <td>Heizöl</td> <td>5.1%</td> </tr> <tr> <td>Erdgas</td> <td>28.7%</td> </tr> <tr> <td>Fernwärme</td> <td>40.9%</td> </tr> <tr> <td>Wärmepumpe</td> <td>5.1%</td> </tr> <tr> <td>Holzpellets</td> <td>3.8%</td> </tr> <tr> <td>Allgemeinstrom</td> <td>16.2%</td> </tr> <tr> <td>PV-Verbrauch</td> <td>0.1%</td> </tr> </table>	Heizöl	5.1%	Erdgas	28.7%	Fernwärme	40.9%	Wärmepumpe	5.1%	Holzpellets	3.8%	Allgemeinstrom	16.2%	PV-Verbrauch	0.1%
Heizöl	5.1%														
Erdgas	28.7%														
Fernwärme	40.9%														
Wärmepumpe	5.1%														
Holzpellets	3.8%														
Allgemeinstrom	16.2%														
PV-Verbrauch	0.1%														
Energieverbrauch (in kWh)	9 596 738														
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	68.8														
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq)	1 000 023														
davon Scope 1	627 470														
davon Scope 2	372 553														
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF)	7.2														
davon Scope 1	4.5														
davon Scope 2	2.7														

Der Abdeckungsgrad der gemessenen Daten liegt bei 100% (Vorjahr 88.8%). Die Veränderung ist auf den Ausschluss der mieterkontrollierten Liegenschaften (31 045 m² Energiebezugsfläche) zurückzuführen. Zu den 100% mieterkontrollierten Liegenschaften gehören die Investments in Gossau, Gümligen, Orpund und Winterthur Ohrbühlstrasse. Werden diese bei der Berechnung auch berücksichtigt, beträgt der Abdeckungsgrad rund 95%.

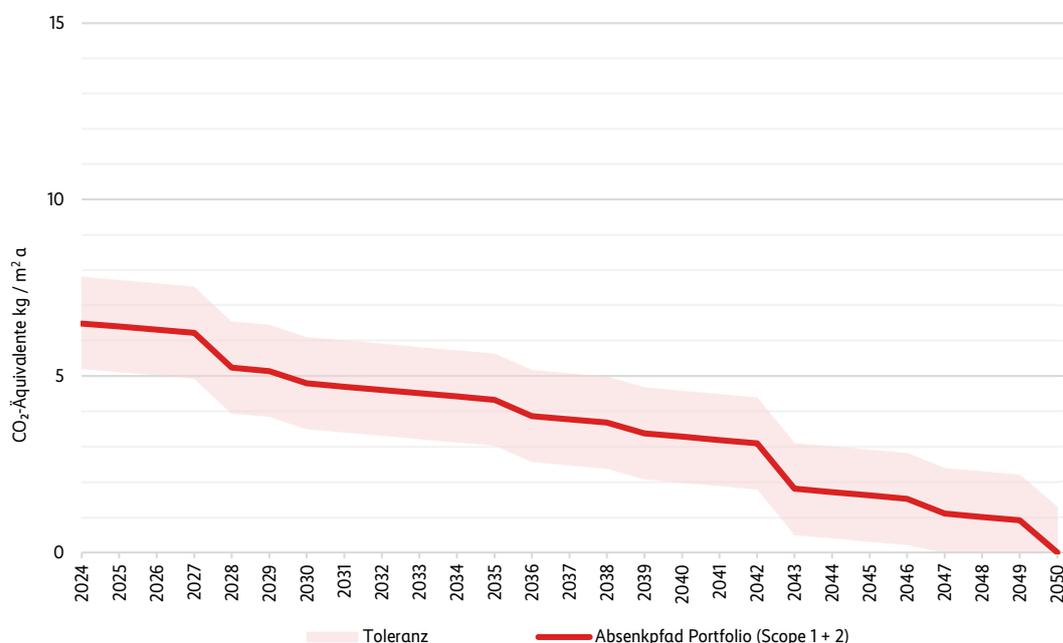
CO₂-Absenkpfad des Immobilienportfolios (Scope 1 + 2)

Die diesjährige Aktualisierung des CO₂-Absenkpfares berücksichtigt alle 22 Investments des MobiFonds Swiss Property, unabhängig davon ob eigentümer- oder mieterkontrolliert. Um hinsichtlich Energiebezugsfläche und CO₂-Emissionen konsistent zu sein, wurde auch die indikative Ermittlung des Absenkpfares auf REIDA umgestellt.

Die niedrigen Emissionen widerspiegeln die Berücksichtigung der Klimaverträglichkeit in der Projektentwicklung, wobei sich neben der jungen Bausubstanz des Portfolios auch der hohe Anteil an erneuerbaren Energieträgern positiv auswirkt. Aufgrund des jungen Alters der Liegenschaften und den damit verbundenen lange andauernden Bauteillebenszyklen reduzieren sich die CO₂-Emissionen des Fonds in den nächsten Jahren kaum.

Mit den Umnutzungen der Liegenschaften an der Langstrasse in Zürich und dem Entwicklungsprojekt für die Liegenschaft in Basel Nauenstrasse, ist der Ersatz der beiden Ölheizungen im Portfolio bereits geplant. Die zweite grössere Reduktion erfolgt mit dem Ersatz des fossilen Energieträgers in Dübendorf.

Der Absenkpfad wird auch in den Folgejahren aktualisiert und als Hilfsmittel zur Steuerung der Investitionsplanung beigezogen, um sicherzustellen, dass auch weiterhin alle Investitionen die CO₂-Emissionen optimal steuern.



Inventar der Liegenschaften

PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungskosten	Marktwert	Bruttoertrag (Nettomieteertrag)	Mietausfall- rate
Wohnbauten				552 514 737.14	772 350 000.00	26 466 927.54	1.3%
<i>davon im Baurecht</i>				<i>25 897 805.04</i>	<i>29 890 000.00</i>	<i>1 317 499.15</i>	<i>2.2%</i>
3422	Alchenflüh	Bernstrasse 14	Alleineigentum	23 185 528.64	23 130 000.00	924 000.00	0.0%
8600	Dübendorf	Hochbordstr. 29-39 / Querstr. 2-14 / Sonnentalstr. 10, 12	Alleineigentum	125 447 172.00	217 000 000.00	6 488 460.85	1.0%
6030	Ebikon	Rischstrasse 13, 17	Alleineigentum	37 648 276.45	50 920 000.00	1 819 583.30	0.0%
1196	Gland	Allée Leotherius 1	Alleineigentum im Baurecht	11 913 635.89	14 460 000.00	700 350.70	0.4%
9200	Gossau	Herisauerstrasse 40 / Bedastrasse 3	Alleineigentum	33 462 730.00	46 880 000.00	1 678 612.20	0.0%
8280	Kreuzlingen	Hafenstrasse 5-9	Alleineigentum	8 215 667.55	11 810 000.00	459 574.94	0.4%
8280	Kreuzlingen	Konstanzerstrasse 38, 40	Alleineigentum	21 134 172.75	29 620 000.00	1 070 911.75	2.0%
1110	Morges	Promenade de l'Eglantine 9, 10	Alleineigentum	37 786 515.73	46 780 000.00	1 763 639.20	0.2%
3176	Neuenegg	Wassermattweg 23-31	Alleineigentum	23 264 449.48	31 120 000.00	1 267 188.40	1.7%
2552	Orpund	Hauptstrasse 201-207	Alleineigentum	29 842 580.22	38 550 000.00	1 472 021.70	0.0%
4133	Pratteln	Zehntenstrasse 14-18 / Gottesackerstrasse 2	Alleineigentum	57 380 346.50	78 500 000.00	2 750 388.55	3.3%
5734	Reinach	Hauptstrasse 51b-51d	Alleineigentum	16 789 187.96	20 220 000.00	811 479.80	1.5%
8200	Schaffhausen	Schönbühlstrasse 3-7	Alleineigentum im Baurecht	13 984 169.15	15 430 000.00	617 148.45	4.2%
8409	Winterthur	Ohrbühlstrasse 65	Alleineigentum	112 460 304.82	147 930 000.00	4 643 567.70	2.0%
8404		Sulzerallee 80-88					

PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungskosten	Marktwert	Bruttoertrag (Nettomiettertrag)	Mietausfall- rate
Kommerziell genutzte Liegenschaften				82 607 053.75	88 066 000.00	4 319 600.45	3.0%
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>				<i>28 381 778.65</i>	<i>18 260 000.00</i>	<i>1 887 096.55</i>	<i>0.0%</i>
<i>davon im Baurecht</i>				<i>53 589 951.60</i>	<i>46 230 000.00</i>	<i>3 257 144.65</i>	<i>0.0%</i>
4052	Basel	Nauenstrasse 49	Alleineigentum	8 278 406.75	9 606 000.00	237 710.00	34.2%
3818	Grindelwald	Dorfstrasse 101	Stockwerkeigentum im Baurecht	28 381 778.65	18 260 000.00	1 887 096.55	0.0%
3073	Gümligen	Allmendingenweg 7, 9	Alleineigentum im Baurecht	25 208 172.95	27 970 000.00	1 370 048.10	0.0%
8004	Zürich	Langstrasse 21	Alleineigentum	20 738 695.40	32 230 000.00	824 745.80	1.3%
Gemischte Bauten				188 916 311.83	267 599 000.00	9 102 326.95	3.5%
<i>davon im Miteigentum</i>				<i>49 354 697.05</i>	<i>63 189 000.00</i>	<i>2 419 030.80</i>	<i>0.0%</i>
<i>davon im Baurecht</i>				<i>49 354 697.05</i>	<i>63 189 000.00</i>	<i>2 419 030.80</i>	<i>0.0%</i>
3014	Bern	Hilfikerstrasse 2, 4 / Trüsselstrasse 4	Miteigentum (51%) im Baurecht	49 354 697.05	63 189 000.00	2 419 030.80	0.0%
1630	Bulle	Rue de la Toula 4, 6 / Rue du Château-d'En-Bas 5-13 / Chemin de Folliéran 3, 7, 15-23, 33-45 / Route de Riaz 15	Alleineigentum	69 477 062.82	79 870 000.00	3 373 582.90	6.4%
8004	Zürich	Feldstrasse 40, 42	Alleineigentum	57 875 101.07	102 570 000.00	2 630 957.75	2.2%
8051	Zürich	Schöneichstrasse 7	Alleineigentum	12 209 450.89	21 970 000.00	678 755.50	5.0%
Total				824 038 102.72	1 128 015 000.00	39 888 854.94	2.0%

Sämtliche Immobilien sind mit der DCF-Methode per Bilanzstichtag bewertet und entsprechen daher der Kategorie «Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 lit. c KKV-FINMA. Projekte, bei welchen die Eigentumsübertragung noch nicht stattgefunden hat, sind nicht aufgeführt.

Zusätzliche Informationen

Hypotheken

Laufende Hypotheken

Art	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.12.2020	30.11.2025	18 750 000	0.18%
Festhypothek	01.02.2023	31.01.2025	17 600 000	1.73%
Festhypothek	30.11.2023	28.11.2025	30 000 000	1.77%
Rollover-Hypothek	30.09.2024	31.10.2024	22 500 000	1.56%
Festhypothek	30.09.2024	30.09.2027	17 000 000	1.15%

Zurückbezahlte Hypotheken

Art	Laufzeit von	Laufzeit bis	Betrag CHF	Zinssatz
Rollover-Hypothek	29.09.2023	31.10.2023	3 900 000	2.02%
Rollover-Hypothek	30.09.2023	30.11.2023	20 000 000	2.00%
Festhypothek	30.11.2022	30.11.2023	22 000 000	1.47%
Rollover-Hypothek	31.10.2023	30.11.2023	2 100 000	2.02%
Rollover-Hypothek	30.11.2023	29.12.2023	44 000 000	2.05%
Rollover-Hypothek	29.12.2023	31.01.2023	42 200 000	2.04%
Rollover-Hypothek	31.01.2024	29.02.2024	42 200 000	2.04%
Rollover-Hypothek	29.02.2024	28.03.2024	36 400 000	2.01%
Rollover-Hypothek	28.03.2024	30.04.2024	35 400 000	1.80%
Rollover-Hypothek	30.04.2024	31.05.2024	32 400 000	1.80%
Rollover-Hypothek	31.05.2024	28.06.2024	30 400 000	1.76%
Rollover-Hypothek	28.06.2024	31.07.2024	28 800 000	1.56%
Rollover-Hypothek	31.07.2024	30.08.2024	28 800 000	1.56%
Festhypothek	29.09.2023	30.09.2024	18 500 000	2.04%
Rollover-Hypothek	30.08.2024	30.09.2024	23 800 000	1.56%

Immobilientransaktionen im Berichtsjahr

Käufe	Art der Liegenschaft	Kaufpreis CHF	
Basel	Nauenstrasse 49	Geschäftsliegenschaft	8 075 000

Verkäufe	Art der Liegenschaft	Verkaufspreis CHF
Keine		

Anlagen

	30.09.2024
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. a.	0.00
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund vom am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. b.	0.00
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c. Details siehe Inventar der Liegenschaften (ab Seite 15)	1 128 015 000.00
Total Anlagen	1 128 015 000.00

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen

Mieter	Anteil in %
Reliva AG	9.7%
Senevita AG	8.5%

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten von oder auf nahestehende Personen gem. Art. 91a KKV stattgefunden hat und dass allfällige übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Keine

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Gebühr	Max. Satz gem. Fondsprospekt	Angewandter Satz	Bemessung
Ausgabekommission	5.00% des NAV	n.a.	NAV der ausgegebenen Anteile
Rücknahmekommission	5.00% des NAV	n.a.	NAV der zurückgegebenen Anteile
Verwaltungskommission	1.00% des Gesamtfondsvermögens	0.50%	Auf durchschnittlichem Nettofondsvermögen
Kauf-/Verkaufskommission	3.00%	0.50%	Kauf-/Verkaufspreis
Baukommission - bei Neubauten - bei Erneuerungen	4.00%	1.00% 3.00%	Effektive Baukosten pro Geschäftsjahr
Entwicklungskommission	2.00%	0.00%	Baukosten
Kosten kaufmännische und technische Liegenschaftenverwaltung	5.00% auf Bruttomietzins	2.87%	Nettomietzinseinnahmen
Depotbankkommission	0.25% des NAV	0.04%	Durchschnittlicher Immobilienbestand
Ausschüttungskommission	1.00%	0.50%	Ausgeschüttete Erträge

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Die per Bilanzstichtag offenen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften betragen gesamthaft rund CHF 19.6 Mio.

Langfristige Verbindlichkeiten

Fälligkeit	30.09.2024	30.09.2023
1 bis 5 Jahre	65 750 000.00	36 350 000.00
>5 Jahre	0.00	0.00

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Änderungen im Fondsvetrag

Die FINMA hat mit Verfügung vom 21. Dezember 2023 die von der Fondsleitung am 27. September 2023 und ergänzend am 21. Dezember 2023 publizierten Fondsvertragsänderungen mit Inkrafttreten per 28. Dezember 2023 genehmigt. Die Fondsvertragsänderungen umfassen folgende Punkte:

I. Anteilsfraktionen durch Split oder Fusion (§ 5 Ziff. 9)

Die in § 5 Ziff. 9 enthaltene Regelung in Bezug auf durch Split oder Fusion entstandene Anteilsfraktionen wurde im Zuge der Anpassung des Fondsvertrages an den Mustervertrag der Asset Management Association Switzerland ersatzlos gestrichen.

II. Depotzwang und Drittbankenerklärung (§6 Ziff. 7)

Die in § 5 Ziff. 7 enthaltene Regelung, wonach das Einbuchen und Halten der Fondsanteile bei einer anderen Bank als der Depotbank nur zulässig ist, sofern die Fondsleitung und die Depotbank dem zustimmen und sofern seitens der verwahrenden Drittbank eine Bestätigung in Bezug auf die Anlegerqualifikation vorliegt, wurde ersatzlos gestrichen.

III. Anlageziel und Anlagepolitik (§ 8)

- Nachhaltiges Anlageziel

Neu wurde in § 8 Ziff. 1 ein Anlageziel mit Fokus auf den Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» eingefügt.

§ 8 Ziff. 1 lautet neu wie folgt:

«Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Sicherung einer angemessenen Performance. Die Liegenschaften sollen wertbeständig sein und einen stabilen Cash-Flow erzielen. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des im Prospekt beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «Klima-Ausrichtung» verfolgt der Immobilienfonds das Ziel von Netto-Null CO₂-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 mit Zwischenziel im Jahr 2040 (Reduktion um 30% gegenüber 2023) sowie auch das Ziel einer Verbesserung des Energieeffizienzprofils. Neu akquirierte Bestandsimmobilien, die einer Sanierung oder Entwicklung zugeführt werden, werden bis zu einem Anteil von maximal 20% des Immobilienportfolios beim Zwischenziel nicht berücksichtigt. Dieser Anteil an nicht berücksichtigten Bestandsimmobilien darf zudem zusammen mit dem Anteil an Bestandsimmobilien, für die keine Messdaten vorhanden sind, bei der Zwischenzielberechnung nicht mehr als 30% des Immobilienportfolios betragen. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität des Immobilienportfolios werden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der Bestandsimmobilien regelmässig gemessen und jährlich in einen Bericht aufgenommen. Der Abdeckungsgrad, d.h. der Anteil der Bestandsimmobilien des Immobilienfonds, für welchen Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden, beträgt mindestens 80%. Der Nachhaltigkeitsansatz wird für alle Bestandsimmobilien des Immobilienfonds mit verfügbaren Energieverbrauchsdaten angewendet. Der Abdeckungsgrad sowie Angaben zur Zwischenzielerreichung werden jeweils im Jahresbericht auf www.swissfunddata.ch publiziert. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.»

- Nachhaltige Zielfonds

Die Ergänzung von § 8 Ziff. 2 c (neu § 8 Ziff. 3 c) wurde wie folgt angepasst:

«Bei der Investition in Zielfonds ist sicherzustellen, dass der Zielfonds eine mindestens gleichwertige Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt.»

IV. Risikoverteilung und deren Beschränkung

Die in § 15 Ziff. 1 bis 4 ausschliesslich für die fünfjährige Lancierungsphase festgelegten Vorgaben und spezifischen Limiten wurden ersatzlos gestrichen.

§ 15 Ziff. 1 bis 4 lauten somit neu wie folgt: Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten gemäss § 8 Ziff. 3 Bst. a 5. Spiegelstrich bis höchstens 30%;
- b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
- e) Unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten gemäss § 8 Ziff. 3 Bst. a 6. Spiegelstrich bis 10%;
- f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%;
- g) Die Anlagen nach Buchstaben a und e vorstehend zusammen bis höchstens 30%.»

V. Ausgabe und Rücknahme von Anteilen (§ 17 Ziff. 1)

Der dritte Satz von § 17 Ziff. 1, wonach bei der Ausgabe frei werdende Anteile, auf die die bisherigen Anleger verzichtet haben, bei anderen Interessenten platziert werden können, wurde im Zuge der Anpassung des Fondsvertrages an den Mustervertrag der Asset Management Association Switzerland ersatzlos gestrichen.

§ 17 Ziff. 1 lautet somit neu wie folgt:

«Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Vorbehältlich § 17 Ziff. 8 bietet die Fondsleitung neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.»

VI. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (§ 19 Ziff. 1)

Die von der Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds jährlich in Rechnung gestellte Kommission für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds wurde reduziert und beträgt neu maximal 1.0% des Gesamtvermögens.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des MobiFonds Swiss Property

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung (Seiten 3-11 und 15-21) des Anlagefonds MobiFonds Swiss Property - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft. Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG AG

Olivier Gauderon

*Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer*

Michael Stamm

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. November 2024

Bericht der Prüfgesellschaft zu den umweltrelevanten Kennzahlen

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds

Wir wurden von der Schweizerische Mobiliar Asset Management AG (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit, die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds im Jahresbericht des MobiFonds Swiss Property (der Bericht) auf Seite 13, im Kapitel «Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS» (die Kennzahlen) des Nachhaltigkeitsberichts für das am 30. September 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr zu prüfen.

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt, und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien) die Randziffern 93 bis 110 der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» und die Zirkulare Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Die «Fachinformation Kennzahlen für Immobilienfonds» und die Zirkulare Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» können der AMAS Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

Unsere Vorgehensweise

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet, interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung;
- Befragung der verantwortlichen Personen und beigezogener Dienstleister sowie Durchsicht von relevanten Dokumenten hinsichtlich der übergeordneten Verantwortlichkeiten und allgemeinen Prozesse zur Erhebung der Daten sowie der Berechnung und Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds;
- Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden;
- Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten;
- Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen;
- Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen;
- Stichprobenartige Prüfung ausgewählter Berechnungen;
- Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit der Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds;
- Einschätzung der Konsistenz der für die Umweltrelevanten Kennzahlen anwendbaren Angaben mit anderen Angaben und Kennzahlen sowie der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen auf Seiten 12 bis 14 des Nachhaltigkeitsberichts im Jahresbericht.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen für das am 30. September 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

KPMG AG

Olivier Gauderon

Zugelassener Revisionsexperte

Saskia Weiss

Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 20. November 2024

Tätigkeitsbericht der Fondsleitung

Verkaufsrestriktionen

Dieser Immobilienfonds richtet sich gemäss Fondsvertrag § 5 ausschliesslich an qualifizierte Anleger nach Art. 10 Abs. 3 KAG i. V. m. Art. 4 Abs. 3 Bst. a, b, e, f und g FIDLEG.

Anteile dieses Fonds dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Sicherung einer angemessenen Performance. Die Liegenschaften sollen wertbeständig sein und einen stabilen Cash-Flow erzielen. Neben traditionellen wirtschaftlichen Ertragsüberlegungen bindet die Fondsleitung auch Nachhaltigkeitsaspekte und -risiken in ihre Anlageentscheide ein. Durch Anwendung des im Prospekt beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «Klima-Ausrichtung» verfolgt der Immobilienfonds das Ziel von Netto-Null CO₂-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 mit Zwischenziel im Jahr 2040 (Reduktion um 30% gegenüber 2023) sowie auch das Ziel einer Verbesserung des Energieeffizienzprofils.

Der Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der Schweiz, bevorzugt in bedeutenden Schweizer Städten und deren Agglomerationen. Angestrebt wird ein breit diversifiziertes Portfolio nach Regionen, Nutzungsarten (mit Fokus auf Wohnbauten), Objektgrösse und Mietermix. Die Immobilien werden vorwiegend im direkten Grundbesitz gehalten. Der Fonds investiert nicht nur in Immobilienwerte und in zur umgehenden Überbauung geeignetes Bauland, sondern auch in unbebaute Grundstücke, die mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds liegen in der Abhängigkeit von Entwicklungen der Konjunktur, der Zinsen, des schweizerischen Immobilienmarktes sowie in der beschränkten Liquidität, der Preisbildung und des Wettbewerbs.

Immobilienmarkt Schweiz

Rahmenbedingungen

Nach der starken wirtschaftlichen Erholung in den beiden Vorjahren kam es im Jahr 2023 zu einer deutlichen Wachstumsabkühlung. Die restriktive Geldpolitik in den meisten Industrieländern, die global abgeschwächte Nachfrage sowie die starke Aufwertung des Schweizer Franken belasteten und führten zu einem unterdurchschnittlichen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0.7%. Auch für 2024 ist von einem schwachen

Wachstum auszugehen. Die bei der Erstellung dieses Berichts aktuellen Prognosen gehen von einer Zunahme des BIP um knapp über 1% aus. Insbesondere die konjunkturelle Schwäche Europas bremst die Entwicklung der Schweizer Wirtschaft. Für die kommenden Jahre ist mit einer allmählichen Erholung des europäischen Auslands auszugehen, womit auch das BIP-Wachstum in der Schweiz wieder leicht ansteigen dürfte.

Nachdem die Arbeitslosigkeit 2023 mit 2.0% den tiefsten Wert seit 2001 erreicht hatte, reflektiert sich die Wachstumsabkühlung in einer leicht steigenden Arbeitslosenquote. Für 2024 und 2025 werden Werte um 2.5% erwartet. Dies kommt einer allmählichen Normalisierung gleich. Im historischen Vergleich bleibt die Quote auf tiefem Niveau und das Beschäftigungswachstum ist nach wie vor solid. Zahlreiche Branchen sind weiterhin mit einem Fachkräftemangel konfrontiert. Der robuste Arbeitsmarkt gepaart mit der hohen Lebensqualität und Sicherheit macht die Schweiz insbesondere auch zum derzeit konjunkturschwachen nahen Ausland attraktiv. Für 2024 wird deshalb mit einer deutlich steigenden Wohnbevölkerung gerechnet, wobei der hohe Nettozuwanderungswert von fast 100 000 Personen im Jahr 2023 nicht nochmals erreicht werden dürfte.

Die Erhöhung der Leitzinsen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) bis 2023 sowie die sich abschwächende Wirtschaft zeigten ihre Wirkung in den Inflationszahlen. Für das laufende Jahr wird noch mit Werten von knapp über 1% gerechnet. Die disinflationäre Entwicklung erlaubte der SNB seit März 2024 die Leitzinsen wieder zu senken. Aufgrund der aktuellen Inflationsprognosen ist auch für die kommenden Leitzinsentscheide mit Senkungen zu rechnen. Die relative Attraktivität von Renditeliegenschaften gegenüber festverzinslichen Anlagen dürfte damit wieder zunehmen. Grosser Unsicherheitsfaktor sind hingegen die geopolitischen Konflikte, insbesondere in der Ukraine und im Nahen Osten. Weitere Eskalationen könnten sowohl das Weltwirtschaftswachstum als auch die Inflationszahlen wesentlich beeinflussen.

Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz ist insbesondere aufgrund des deutlichen Bevölkerungswachstums anhaltend hoch. Die vom Bundesamt für Statistik erhobene Leerwohnungsziffer betrug im Juni 2024 1.1% und reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 0.1%. Der Nachfrageüberhang reflektierte sich auch in einem substanziellen Anstieg der Mietpreise. Die Angebotsmieten erhöhten sich gemäss Wüest Partner in den letzten zwei Jahren um fast 8%. Die vom Bundesamt für Statistik erhobene Entwicklung der bestehenden Mietverhältnisse zeigte ebenfalls einen deutlichen Anstieg von 5%, was insbesondere auf die beiden Erhöhungen des Referenzzinssatzes 2023 zurückzuführen war.

Aufgrund der hohen Standortattraktivität der Schweiz und der anhaltend starken Zuwanderung ist nicht davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum sich abschwächt. Die gesunkenen Finanzierungskosten und die Hoffnung auf weitere Zinssenkungen bringen jedoch eine Belebung auf der Angebotsseite. Die Baugesuche für Mietwohnungen sind jüngst wieder deutlich angestiegen. Da deren Umsetzung Zeit beansprucht wird, ist zumindest vorerst von einer weiteren Angebotsverknappung auszugehen. Auf der Mietpreisseite könnte 2025 aber dennoch gewisse Entlastung entstehen. Folgt die SNB ihrem eingeschlagenen Zinsabsenkungspfad dürfte der Referenzzinssatz sich wieder leicht reduzieren.

Auch wenn die Leerstände im Wohnsegment in den meisten Regionen sinken, bleiben fundierte Analysen und entsprechende Marktnähe sowohl im Management des Bestands als auch bei Neuinvestitionen ein entscheidender Erfolgsfaktor. Wir gehen weiterhin davon aus, dass gut erschlossene Lagen rund um und in Grossstädten die höchste Nachfrage aufweisen werden.

Die Volumina am Transaktionsmarkt haben sich von ihrem Einbruch aufgrund der Zinswende teilweise erholt. Die Zahlungsbereitschaft für qualitativ hochwertige Liegenschaften ist jüngst wieder gestiegen. Teilweise laufen jedoch immer noch Portfoliovereinbarungen, was zu einem grösseren Angebot an älteren Objekten mit hohem Investitionsbedarf und entsprechenden Preisabschlägen führt. Gleichzeitig sind attraktive Entwicklungsprojekte nach wie vor rar. Für den MobiFonds Swiss Property werden selektiv Akquisitionsmöglichkeiten geprüft. Der Fokus liegt auf qualitativem Wachstum an guten Lagen mit einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis.

Geschäftsimmobilien

Der Markt für kommerziell genutzte Flächen gestaltet sich weiter deutlich herausfordernder als der Wohnimmobilienmarkt. Die langfristigen strukturellen Trends zu ortsunabhängigem Arbeiten und das stetige Wachstum des Onlinehandels verändern die Nachfrage nach Büro- bzw. Verkaufsflächen nachhaltig.

Die Entwicklung im Büromarkt bleibt heterogen. Während an zentralen Lagen nach wie vor hohe Flächennachfrage herrscht, ist an peripheren Lagen ein starker Wettbewerb um Mieter zu beobachten. Die Angebotspreise sind zwar gemäss Wüest Partner im dritten Quartal 2024 erstmals seit 2020 auf Jahressicht wieder leicht angestiegen, dennoch bestehen an einigen B- und C-Standorten Überkapazitäten. Das gleichzeitig bescheidene Wirtschaftswachstum dürfte diese Lagen zusätzlich belasten. Aufgrund des begrenzten Angebots ist für innerstädtische Lagen hingegen weiterhin mit tiefen Leerständen zu rechnen. Aus unserer Sicht bleiben eine hohe Standort- und Liegenschaftsqualität sowie Nutzungsflexibilität entscheidend, um die langfristige Vermietbarkeit von Büroflächen sicherzustellen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im Markt für Verkaufsflächen. Der strukturelle Gegenwind durch die Onlinekonkurrenz bringt den stationären Handel weiterhin unter Druck. Die Zahl der inserierten Flächen ist gemäss Wüest Partner 2024 wieder angestiegen, was zu sinkenden Mietpreisen führt. Wie im Büromarkt sind auch im Verkauf hochfrequentierte zentrale Lagen gesucht. Für die peripheren Standorte ist mittelfristig von anhaltendem Abwärtsdruck auszugehen.

Der Fokus des MobiFonds Swiss Property liegt nach wie vor nicht auf Geschäftsliegenschaften. Potenzielle Anlageobjekte im kommerziellen Markt werden selektiv eingehend geprüft und einer fundierten Analyse hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten, Entwicklungspotenzial sowie der spezifischen Markt- und Vermietungssituation unterzogen.

Ausblick

Das Schweizer Wirtschaftswachstum wird insbesondere aufgrund der Schwäche in Europa weiterhin moderat erwartet. Die Prognoserisiken sind jedoch aufgrund der geopolitischen Krisenherde hoch. Sollte sich die Inflation wie prognostiziert reduzieren, dürfte die SNB ihre Leitzinssenkungen fortsetzen.

Sinkende Zinsen erhöhen üblicherweise die Zahlungsbereitschaft für Renditeliegenschaften. Die Immobilienquoten in den Portfolios institutioneller Anleger sollten sich auch aufgrund der starken Aktienmärkte nach den deutlichen Ausschlägen in den Vorjahren wieder normalisiert haben, was zu zusätzlicher Nachfrage führen könnte. Die Diskontsätze in den Bewertungen dürften sich nach dem moderaten Anstieg seit der Zinswende zumindest stabilisieren.

Wohnimmobilien erfreuen sich einer ungebrochen hohen Nachfrage. Ihre Ertragsstabilität auch bei gedämpfter Konjunktorentwicklung und der herrschende Nachfrageüberhang für Wohnflächen machen sie weiterhin attraktiv. Der Anstieg der Mietzinsen dürfte sich trotz knappem Angebot aber aufgrund einer möglichen Referenzzinssatzsenkung abschwächen. Zudem werden aufgrund der steigenden Anforderungen der Investoren hinsichtlich Nachhaltigkeit, ältere Bestandsliegenschaften teilweise mit höheren Renditeanforderungen konfrontiert werden.

Der MobiFonds Swiss Property fokussiert sich weiterhin auf Wohnliegenschaften mit guter Lagequalität und junger Bausubstanz. Durch ein qualitativ hochstehendes Portfolio- sowie Objektmanagement und eine konsequente Nähe zum Markt, bleibt der Fonds gut positioniert, um von den aktuellen Markttrends zu profitieren.

Immobilienportfolio des MobiFonds Swiss Property

Aktuelles Liegenschaftsportfolio

22 Liegenschaften befinden sich aktuell im Besitz des Fonds. Akquisitionsmöglichkeiten in der ganzen Schweiz werden laufend geprüft.

Bei den nachstehend genannten Volumen handelt es sich um die (geplanten) Gestehungskosten der Liegenschaften. Bei Liegenschaften, welche bereits ein gesamtes Geschäftsjahr in Betrieb sind, werden die tatsächlichen Renditen im Bezug zum Marktwert gemäss Abschluss abgebildet. Ansonsten handelt es sich um die bei der Projektierung erwarteten Planrenditen auf dem Investitionsvolumen.

<p>Alchenflüh, Bernstrasse Wohnliegenschaft</p> <p>Neues Pflegezentrum an zentraler Lage in Alchenflüh. Das Zentrum umfasst herkömmliche Pflegeplätze, Tageszimmer, eine 24h-Notaufnahme und eine Demenzabteilung. Langfristiger Generalmietvertrag mit Solviva AG.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2023 CHF 23 Mio 4.0% / 3.8% 62 2 006 Betrieb</p>	
<p>Basel, Nauenstrasse Geschäftsliegenschaft</p> <p>Büroliegenschaft an zentraler Lage in Basel. Der Fonds verfügt zudem über eine Kaufverpflichtung für ein benachbartes Grundstück. Nach Ablauf der bestehenden Mietverhältnisse ist ein Ersatzneubau über beide Parzellen geplant.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>1983 CHF 8 Mio 3.8% / 2.0% 0 1 761 Betrieb</p>	
<p>Bern, Hilfikerstrasse/Trüsselstrasse Wohn-/Geschäftsliegenschaft (Miteigentum 51%, Baurecht)</p> <p>Überbauung «Trio» im Entwicklungsgebiet Bern-Wankdorf. Marktgerecht diversifizierter Nutzungsmix bestehend aus urbanem Wohnen, studentischem Wohnen, einem Hotel sowie Verkaufs- und Dienstleistungsflächen und einer Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2020 CHF 49 Mio. 3.8%/3.0% 134 11 086 Betrieb</p>	
<p>Bulle, Rue de la Toula/Rue du Château-d'En-Bas/Chemin de Folliéran/ Route de Riaz, Wohn-/Geschäftsliegenschaft</p> <p>Quartierüberbauung zur Verdichtung des Stadtzentrums von Bulle. Die Überbauung ist im Minergie-Standard realisiert und bietet neben 1.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen auch Büro- und Verkaufsflächen sowie eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2018/2020 CHF 69 Mio. 4.6%/3.3% 153 4 584 Betrieb</p>	
<p>Dübendorf, Hochbordstrasse/Sonnentalstrasse/Querstrasse Wohnliegenschaft</p> <p>Überbauung «Hochbord» im gleichnamigen Entwicklungsgebiet nahe Zürich. Die Blockrandbebauung im Minergie-Standard weist neben 1.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen auch einen kleinen Büro- und Gewerbeanteil sowie eine Tiefgarage auf.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status:</p>	<p>2017 CHF 125 Mio. 3.0%/2.7% 225 1 102 Betrieb</p>	
<p>Ebikon, Rischstrasse Wohnliegenschaft</p> <p>Im Minergie-Standard erbautes Alters- und Pflegezentrum mit langfristigen Generalmietvertrag und klassischen Pflegezimmern, Wohnungen mit Service sowie einem Restaurant. Zur Überbauung gehören zudem sechs Wohnungen in Direktvermietung.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2014 CHF 38 Mio. 3.6%/3.3% 74 (+22 Pflegezi.) 0 Betrieb</p>	

<p>Gland, Allée Leotherius Wohnliegenschaft (Baurecht) Mehrfamilienhaus im Baurecht mit behindertengerechtem Wohnraum im Minergie-Eco-Standard. Teilweise Vermietung durch die Gemeinde Gland zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2014 CHF 12 Mio. 4.9%/3.4% 33 74 Betrieb</p>	
<p>Gossau, Herisauerstrasse Wohnliegenschaft Wohnkomplex im Minergie-Standard bestehend aus 3 Gebäuden für «Wohnen im Alter» und mit langfristigem Generalmietvertrag. Neben betreuten Wohnungen, Wohnungen mit Service und einer Pflegeabteilung wird ein öffentliches Restaurant betrieben.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2015 CHF 33 Mio. 3.6%/3.4% 28 (+50 Pflegezi.) 0 Betrieb</p>	
<p>Grindelwald, Dorfstrasse Geschäftsliegenschaft (Baurecht) Dienstleistungszentrum "Eiger+" an zentraler Lage mitten in Grindelwald. Neben verschiedenen Verkaufsflächen, unter anderem eine grosse Coop-Filiale, stehen Besucher:innen in einer Tiefgarage genügend Parkplätze zur Verfügung.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto m² Geschäftsfläche Parkplätze Aktueller Status</p>	<p>2014 CHF 28 Mio. 10.3%/7.4% 1 904 252 Betrieb</p>	
<p>Gümligen, Allmendingenweg Geschäftsliegenschaft (Baurecht) Schulcampus mit Unterrichtsräumen für 400 Schüler:innen, einer Aula, einer Kantine, diversen Büroräumlichkeiten und einer Doppelturnhalle. Langfristiger Mietvertrag mit der International School of Berne AG.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2017 CHF 25 Mio. 4.9%/4.2% 0 17 186 Betrieb</p>	
<p>Kreuzlingen, Hafenstrasse Wohnliegenschaft Wohnüberbauung mit Studenten- und Businesswohnungen an zentraler Lage. Neben 2 Neubaugebäuden mit 42 Studios und einer Tiefgarage, gehört eine sanierte, denkmalgeschützte Villa mit 8 Zimmern zu dieser Überbauung.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2014 CHF 8 Mio. 4.5%/3.3% 43 0 Betrieb</p>	
<p>Kreuzlingen, Konstanzerstrasse Wohnliegenschaft Überbauung bestehend aus zwei Gebäudekomplexen an zentraler Lage in Kreuzlingen. Die Überbauung bietet neben 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen auch eine kleine Büro- und Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie 68 Einstellhallenplätze.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2016 CHF 21 Mio. 3.7%/3.1% 48 111 Betrieb</p>	
<p>Morges, Chemin de l'Eglantine Wohnliegenschaft Zwei Mehrfamilienhäuser im Minergie-Standard an zentraler Lage im Quartier Eglantine in Morges. Neben 70 Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern gehören ein Quartierzentrum, eine kleine Gewerbefläche sowie 62 Parkplätze zu den beiden Gebäuden.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2021/2022 CHF 38 Mio. 3.8%/3.5% 70 291 Betrieb</p>	

<p>Neuenegg, Wassermattweg/Sägeweg Wohnliegenschaft Wohnüberbauung bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern im Minergie-Standard in der Berner Agglomerationsgemeinde Neuenegg. Die Überbauung bietet 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen und eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2015 CHF 23 Mio. 4.1%/3.2% 60 0 Betrieb</p>	
<p>Orpund, Hauptstrasse Wohnliegenschaft Seniorenzentrum und separates Ärztehaus, beide mit unabhängiger langfristiger Generalmieterschaft. Das Seniorenzentrum bietet klassische Pflegezimmer, Wohnungen mit Service und betreibt ein öffentliches Restaurant.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2016 CHF 30 Mio. 3.9%/3.6% 30 (+50 Pflegezi.) 419 Betrieb</p>	
<p>Pratteln, Zehntenstrasse/Gottesackerstrasse Wohnliegenschaft Altersresidenz mit Pflegezimmern und Seniorenwohnungen mit langfristiger Generalmieterschaft. Zum Investment im Vierfeld gehört zudem die Wohn- und Geschäftsüberbauung «vis à VIE» und eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2015 CHF 57 Mio. 3.6%/3.1% 89 (+48 Pflegezi.) 729 Betrieb</p>	
<p>Reinach, Hauptstrasse Wohnliegenschaft Wohnüberbauung bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern im Minergie-Standard und einer Tiefgarage. Neben 1 bis 4.5 Zimmerwohnungen hat es eine durch ein Quartier-Café genutzte kleine Geschäftsfläche im Erdgeschoss.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2017 CHF 17 Mio. 4.1%/3.6% 45 262 Betrieb</p>	
<p>Schaffhausen, Schönbühlstrasse Wohnliegenschaft (Baurecht) Wohnüberbauung im Minergie-Standard mit hindernisfreien Wohnungen, kleineren Geschäfts- und Gemeinschaftsräumen und einer Tiefgarage. Vom benachbarten Altersheim können Bewohner:innen Serviceleistungen beziehen.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2018 CHF 14 Mio. 4.2%/3.5% 38 135 Betrieb</p>	
<p>Winterthur, Sulzerallee/Ohrbühlstrasse Wohnliegenschaft Neue Überbauung im Entwicklungsgebiet Winterthur Neuhegi mit einem Pflegezentrum in langfristiger Generalmiete sowie einer Wohnüberbauung mit geringem Gewerbeanteil und einer Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>2020/2022 CHF 112 Mio. 3.5%/3.2% 126 (+121 Pflegezi.) 1 257 Betrieb</p>	
<p>Zürich, Feldstrasse Wohn-/Geschäftsliegenschaft Totalsanierte und umgenutzte Liegenschaft an zentraler Lage im Zürcher Kreis 4. Das Angebot umfasst neben 76 Wohnungen auch attraktive Büro- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage.</p>	<p>Baujahr/Sanierung Volumen Rendite Brutto/Netto Anzahl Wohnungen m² Geschäftsfläche Aktueller Status</p>	<p>1981/2020 CHF 58 Mio. 2.6%/2.3% 76 1 505 Betrieb</p>	

Zürich, Langstrasse**Geschäftsliegenschaft**

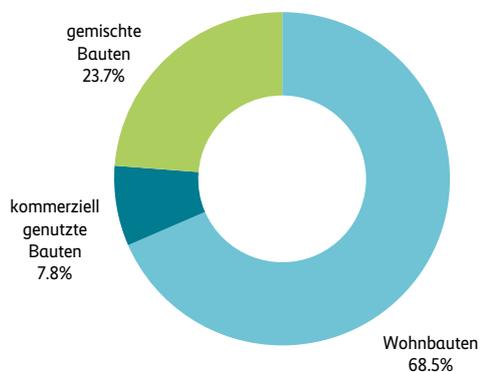
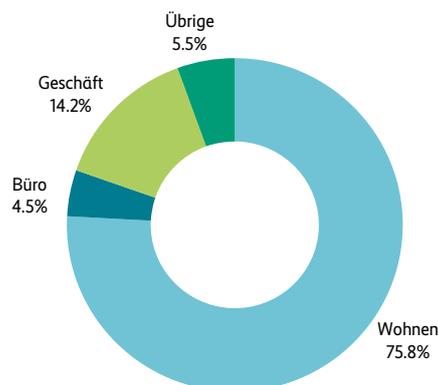
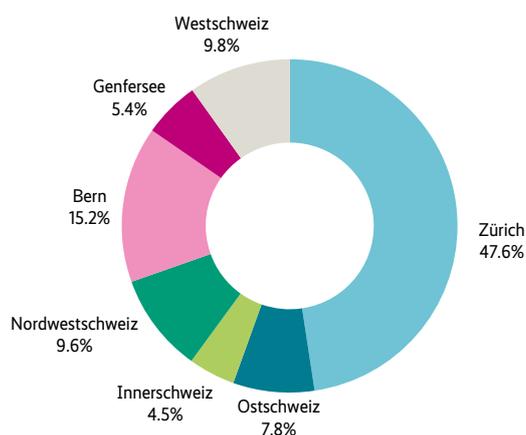
Liegenschaft mit vorwiegend Büronutzung an zentraler Lage in Zürich. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge besteht ein Umnutzungsprojekt zu einer Wohnliegenschaft mit Verkaufsnutzung im Erdgeschoss.

Baujahr	1972
Volumen	CHF 21 Mio.
Rendite Brutto/Netto	2.7%/2.3%
Anzahl Wohnungen	2
m ² Geschäftsfläche	3 965
Aktueller Status	Betrieb

**Zürich, Schöneichstrasse****Wohn-/Geschäftsliegenschaft**

Totalsanierte Liegenschaft mit Wohnungen und im Erdgeschoss mit Verkaufsflächen. Das Objekt liegt verkehrstechnisch hervorragend erschlossen im Stadtkreis 12 im Zürcher Quartier Schwamendingen.

Baujahr/Sanierung	1959/2018
Volumen	CHF 12 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.3%/2.8%
Anzahl Wohnungen	24
m ² Geschäftsfläche	762
Aktueller Status	Betrieb


**Strukturelle Aufteilung nach Marktwerten
(per Stichtag 30.09.2024)**

**Strukturelle Aufteilung Nettomietetrag
nach Nutzungsart Mietobjekt**

**Regionale Aufteilung nach Marktwerten
(per Stichtag 30.09.2024)**


Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche zu bewertenden Liegenschaften des MobiFonds Swiss Property gehaltenen Liegenschaften im September 2024 bewertet. Per 30.9.2024 umfasst das Portfolio 22 Liegenschaften.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den MobiFonds Swiss Property akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Bewertungsmandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Den Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Projektdokumentation, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzen sie die zu erwartenden künftigen Cashflows und legen den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung bei Bestandesliegenschaften oder des geplanten Projektes erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen oder Projektänderungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse September 2024

Per 30.9.2024 besteht das bewertete Portfolio aus 22 Liegenschaften. Die Liegenschaft Basel, Nauenstrasse 49 (Projektentwicklung) wird per 30.09.2024 erstmals für Bilanzierungszwecke bewertet.

Der gesamte Portfoliowert des MobiFonds Swiss Property per 30.09.2024 beträgt CHF 1'128'015'000. Gegenüber dem Bilanzstichtag 30.09.2023 entspricht dies einer «like-for-like» Wertveränderung (ohne die Berücksichtigung der Liegenschaft in Basel) von brutto rund +1.1% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und netto rund +0.9% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz des Portfolios wird mit 2.68% p.a. ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.30% p.a. bis 3.90% p.a. reicht.

Zürich, den 4. Oktober 2024

Wüest Partner AG

Dr. Andreas Bleisch
Partner

Martin Schönenberger MRICS
Partner

Mario Huber
Director