

MobiFonds Swiss Property

die Mobiliar

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
30.09.2023

Generelle Informationen

Fondsstruktur

Der MobiFonds Swiss Property ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Er richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Investoren gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 Bst. a, b, e, f und g FIDLEG.

Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des MobiFonds Swiss Property besteht in der langfristigen Sicherung einer angemessenen Liegenschaften-Performance. Die Liegenschaften sollen wertbeständig sein und einen stabilen Cash-Flow erzielen. Der Fonds investiert direkt in Immobilienwerte und -projekte in der Schweiz, bevorzugt in wirtschaftlich starken Regionen und deren Agglomerationen. Angestrebt wird ein breit diversifiziertes Portfolio nach Regionen, Nutzungsarten (mit Fokus auf Wohnbauten), Objektgrössen und Mietermix.

Renditeziel

Aufgrund der hohen Wertsteigerungen in den letzten Jahren wird nach der Aufbauphase eine Ausschüttungsrendite auf den NAV von 2.5 bis 3.0% angestrebt, dies bei einer maximalen Fremdfinanzierungsquote von 25%.

Nachhaltigkeit

Bei der ökologischen Nachhaltigkeit legen wir Wert auf Minergie-Standard sowie erneuerbare Energien. Die ökonomische Nachhaltigkeit wird durch die integrierte Beurteilung der langfristigen Nutzbarkeit und der Betriebsaspekte, des Preis-/Leistungsverhältnisses, sowie der sorgfältigen Prüfung der regionalen Marktgegebenheiten angestrebt. Mit der städtebaulichen Interpretation und architektonischen Gestaltung sowie der Durchmischungen der Nutzergruppen soll der sozialen Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden.

Portfolio

Das heutige Portfolio umfasst Liegenschaften und Projekte mit Schwerpunkt Wohnen/Wohnformen mit einem Investitionsvolumen im Umfang von rund CHF 820 Mio. Es handelt sich vorwiegend um neue Bausubstanz an interessanten Makro- und Mikrolagen.

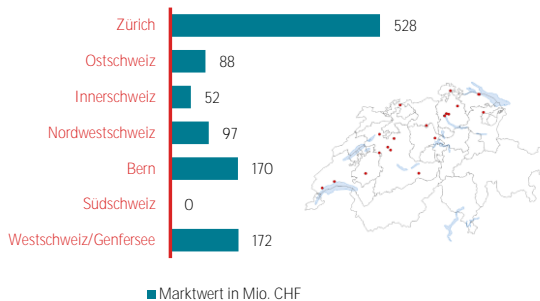
Das Portfolio des MobiFonds Swiss Property umfasst 21 Investitionsobjekte. Der Marktwert der Liegenschaften des Fonds beläuft sich per 30.09.2023 auf rund CHF 1.1 Mrd.

Fondsinfos

Fondsname	MobiFonds Swiss Property
Valor/ISIN/Bloomberg	20464322/CH0204643222/MOBFSP-SW
Fondsdomizil/-währung	Schweiz/CHF
Rechtliche Struktur	Vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds nach Schweizer Recht
Fondsleitung	Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, Bern
Portfoliomanager	Markus Wyss, Mobiliar Asset Management
Fondsadministrator	Swisscanto Fondsleitung AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Prüfungsgesellschaft	KPMG, Schweiz
Verwaltungskommission	0.50% des Nettofondsvermögens p.a.
Depotbankkommission	0.03% - 0.05% des Nettoinventarwerts p.a. (Staffeltarif)
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Zielgrösse Ausschüttungsrendite	2.5% - 3.0% p.a. auf NAV
Zielgrösse Portfolio	langfristig > 1 Mia. CHF
Fremdfinanzierungsquote	9.10% per 30.09.2023 (Zielgrösse 20%)
NAV (Frequenz jährlich)	CHF 133.95 per 30.09.2023
Rechnungsjahr	01.10. - 30.09.
Anteilscheinrückgabe	Auf Ende Rechnungsjahr, 12 Monate Kündigungsfrist

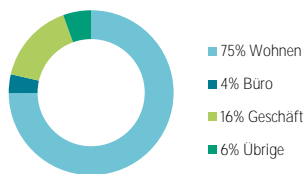
Regionale Diversifikation

Investitionen bevorzugt in wirtschaftlich starken Regionen sowie deren Agglomeration.



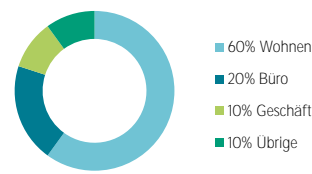
Nutzungsarten IST-Portfolio

Das Portfolio beinhaltet 21 Investitionsobjekte und weist einen überwiegenden Anteil an Wohnnutzung aus. Sämtliche Liegenschaften sind in Betrieb.



Nutzungsarten Zielpportfolio

Investitionen hauptsächlich in Wohnobjekte. Mit ausgewählten Büro- und Geschäftsnutzungen wird eine angemessene Diversifikation angestrebt. Die übrige Nutzung umfasst Parkplätze, Lager- und Nebenräume.



Kontakt Fondsleitung

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Markus Wyss, Leiter Immobilien
markus.wyss@mobiliar.ch

Kontakt Depotbank/Ausserbörslicher Handel

Banque Cantonale Vaudoise
Luc Byrde, Responsable Fund & Investment Desk
luc.byrde@bcv.ch

Immobilienportfolio

21 Investitionsprojekte im Umfang von rund 820 Mio. CHF

Liegenschaften in Betrieb

Bern, Hilfikerstrasse/Gardistrasse: Wohn-/Geschäftsliegenschaft (Miteigentum 51%, Baurecht)

Neue Überbauung «Trio» im Entwicklungsgebiet Bern-Wankdorf. Marktgerecht diversifizierter Nutzungsmix bestehend aus urbanem Wohnen, studentischem Wohnen, einem Hotel sowie Verkaufs- und Dienstleistungsflächen und einer Tiefgarage.

Baujahr	2020
Volumen	CHF 50 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.6%/3.5%
Anzahl Wohnungen	134
m2 Geschäftsfläche	11'086
Aktueller Status	Betrieb



Bulle, Rue de la Toula/Rue du Château-d'en-Bas/Rue Folliéran: Wohnliegenschaft

Neue Quartierüberbauung zur Verdichtung des Stadtzentrums von Bulle. Die Überbauung ist im Minergie-Standard realisiert und bietet neben 15 bis 5.5 Zimmerwohnungen auch Büro- und Verkaufsflächen sowie eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.

Baujahr	2018/2020
Volumen	CHF 69 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.5%/2.7%
Anzahl Wohnungen	153
m2 Geschäftsfläche	4'584
Aktueller Status	Betrieb



Dübendorf, Hochbordstrasse/Sonnentalstrasse/Querstrasse: Wohnliegenschaft

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.

Baujahr	2017
Volumen	CHF 125 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.0%/2.7%
Anzahl Wohnungen	225
m2 Geschäftsfläche	1'102
Aktueller Status	Betrieb



Ebikon, Rischstrasse: Wohnliegenschaft

Im Minergie-Standard erbautes Alters- und Pflegezentrum mit langfristigem Generalmietvertrag und klassischen Pflegezimmern, Wohnungen mit Service sowie einem Restaurant. Zur Überbauung gehören zudem 6 Wohnungen in Direktvermietung.

Baujahr	2014
Volumen	CHF 38 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.5%/3.3%
Anzahl Wohnungen	74 (+22 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2014
Volumen	CHF 12 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.9%/3.6%
Anzahl Wohnungen	33
m2 Geschäftsfläche	74
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2015
Volumen	CHF 33 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.4%/3.3%
Anzahl Wohnungen	28 (+ 50 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2014
Volumen	CHF 28 Mio.
Rendite Brutto/Netto	6.7%/4.1%
m2 Geschäftsfläche	1'904
Parking	252
Aktueller Status	Betrieb



Gumligen, Allmendingenweg: Geschäftsliegenschaft (Baurecht)

Schulcampus mit Unterrichtsräumen für 400 Schüler:innen, einer Aula, einer Kantine, diversen Büroräumlichkeiten sowie einer Doppelturnhalle. Langfristiger Mietvertrag mit der International School of Berne AG.

Baujahr	2017
Volumen	CHF 25 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.6%/4.0%
Anzahl Wohnungen	0
m2 Geschäftsfläche	17'186
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2014
Volumen	CHF 8 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.3%/2.9%
Anzahl Wohnungen	43
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2016
Volumen	CHF 21 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.6%/3.2%
Anzahl Wohnungen	48
m2 Geschäftsfläche	111
Aktueller Status	Betrieb



Morges, Chemin de l'Eglantine: Wohnliegenschaft

Zwei neue 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.

Baujahr	2021/2022
Volumen	CHF 38 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.7%/3.4%
Anzahl Wohnungen	70
m2 Geschäftsfläche	291
Aktueller Status	Betrieb



Neuenegg, Wassermattweg/Sägweg: 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.

Baujahr	2015
Volumen	CHF 23 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.0%/3.4%
Anzahl Wohnungen	60
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2016
Volumen	CHF 30 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.8%/3.5%
Anzahl Wohnungen	30 (+50 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	419
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2015
Volumen	CHF 57 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.6%/3.1%
Anzahl Wohnungen	89 (+48 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	729
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2017
Volumen	CHF 17 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.2%/3.4%
Anzahl Wohnungen	45
m2 Geschäftsfläche	262
Aktueller Status	Betrieb



Rüdtligen-Alchenfluh, Bernstrasse/Jurastrasse: Wohnliegenschaft

Pflegezentrum an zentraler Lage in Alchenfluh. Das Zentrum umfasst herkömmliche Pflegeplätze, Tageszimmer, eine 24h-Notaufnahme und eine Demenzabteilung. Langfristiger Generalmietvertrag mit Solviva AG.

Baujahr	2023
Volumen	CHF 23 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.9%/3.7%*
Anzahl Wohnungen	62 Pflegezimmer
m2 Geschäftsfläche	2'006
Aktueller Status	Betrieb



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.

Baujahr	2018
Volumen	CHF 14 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.3%/3.4%
Anzahl Wohnungen	38
m2 Geschäftsfläche	135
Aktueller Status	Betrieb



Winterthur, Neuhegi, Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Neue Überbauung im Entwicklungsgebiet Winterthur Neuhegi mit einem Pflegezentrum in langfristiger Generalmiete sowie einer Wohnüberbauung mit geringem Geweranteil und einer Tiefgarage.

Baujahr	2020/2022
Volumen	CHF 112 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.2%/3.0%
Anzahl Wohnungen	126 (+121 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	1'257
Aktueller Status	Betrieb



Zürich, Feldstrasse; Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Totalsanierte und umgenutzte Liegenschaft an zentraler Lage im Zürcher Kreis 4. Das Angebot umfasst 76 Wohnungen sowie attraktive Büro- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss und eine Tiefgarage.

Baujahr	1981/2020
Volumen	CHF 58 Mio.
Rendite Brutto/Netto	2.6%/2.3%
Anzahl Wohnungen	76
m2 Geschäftsfläche	1'505
Aktueller Status	Betrieb



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 20 Mio.
Rendite Brutto/Netto	2.8%/2.3%
Anzahl Wohnungen	2
m2 Geschäftsfläche	3'956
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	3.1%/3.0%
Anzahl Wohnungen	24
m2 Geschäftsfläche	762
Aktueller Status	Betrieb



*Planrenditen auf erwartetem Investitionsvolumen

Schweizerische Mobiliar
Asset Management AG
3001 Bern
Bundesgasse 35
T 031 389 61 11
info.am@mobiliar.ch

Disclaimer

Der Mobifonds Swiss Property qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierungsrichtlinie vom 26. September 2022.

Dieses Dokument wurde zu Werbezwecken erstellt. Die im Dokument enthaltenen Angaben begründen weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zur Inanspruchnahme von Finanzdienstleistungen. Obwohl sich die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG bemüht, genaue und aktuelle Informationen zu liefern, wird für den Inhalt des Dokuments keine Gewähr übernommen und jede Haftung abgelehnt.

Der Mobifonds Swiss Property ist ein Immobilienfonds der Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, der ausschliesslich in der Schweiz bestimmten professionellen und institutionellen Anlegern angeboten wird. Für den Erwerb von Fondsanteilen sind allein die jeweiligen Vertragsdokumente verbindlich. Der Fondsvertrag und der Fondsprospekt können in der Schweiz kostenlos bei der Fondsleitung und bei der Depotbank bezogen werden. Die Fondsanteile werden nur in der Schweiz angeboten und dürfen insbesondere innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Mit jeder Investition sind Risiken verbunden, insbesondere der Wert und die Rendite der Anteile können fallen oder steigen. Die vergangene erzielte Performance gibt keine Gewähr für die laufende oder künftige Wertentwicklung eines Anlagefonds. Die wesentlichen Risiken eines Immobilienfonds bestehen unter anderem in der beschränkten Liquidität des Immobilienmarkts, der Veränderung der Hypothekarzinsen, der subjektiven Bewertung von Immobilien, den inhärenten Risiken bei der Projektierung und Erstellung von Bauten sowie in Umweltrisiken (u.a. Altlasten).

Die Inhalte des Dokumentes dürfen ausserhalb der Gruppe Mobiliar ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Schweizerischen Mobiliar Asset Management AG ganz oder auszugsweise zu öffentlichen oder kommerziellen Zwecken nicht verwendet werden. Urheberrechtshinweise, Markenbezeichnungen und andere gesetzlich geschützte Bezeichnungen dürfen nicht verändert oder beseitigt werden. Sämtliche Eigentumsrechte verbleiben bei der Mobiliar.

Copyright © 2023 Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, Bundesgasse 35, 3001 Bern, info.am@mobiliar.ch – alle Rechte vorbehalten.