

# MobiFonds Swiss Property

la Immobilière

Mobilière Suisse Asset Management SA  
30.11.2024

## Informations générales

### Structure du fonds

Le MobiFonds Swiss Property est un fonds de placement contractuel de la catégorie «fonds immobiliers» de droit suisse. Il s'adresse exclusivement à des investisseurs qualifiés selon l'article 10, alinéa 3 LPCC en relation avec l'article 4, alinéa 3, lettres a, b, e, f et g LSFIn.

### Objectif et politique de placement

L'objectif de placement du MobiFonds Swiss Property est de garantir sur le long terme une performance appropriée des placements immobiliers. Les immeubles doivent offrir une valeur durable et générer un cash-flow stable. Le fonds investit directement dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers en Suisse, de préférence dans les régions économiquement fortes et leurs agglomérations. L'objectif est de constituer un portefeuille largement diversifié par région, genre d'usage (de préférence usage d'habitation), taille du bien et mix de locataires.

### Objectif de rendement

En raison des fortes augmentations de valeur de ces dernières années, un rendement de distribution sur la VNI de 2,5 à 3,0% est visé après la phase de constitution, ceci avec un coefficient d'endettement maximal de 25%.

### Durabilité

En matière d'investissements immobiliers, la Immobilière applique une stratégie globale de développement durable qui tient compte de l'environnement, de la société et de l'économie. L'approche de développement durable «souci du climat» est ancrée dans le contrat de fonds. L'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre est visé d'ici à 2050. En raison de sa construction récente, le fonds présente déjà aujourd'hui des indicateurs de consommation et d'émission peu élevés.

### Portefeuille

Le portefeuille du MobiFonds Swiss Property comprend désormais 22 objets d'investissement. La valeur des immeubles du fonds s'élève au 30.09.2024 à 1.1 milliard de CHF. Il s'agit de constructions récentes implantées dans des macrosituations et des microsituations intéressantes. À l'exception de deux immeubles pour lesquels un projet de réaffectation est prévu, tous les immeubles en portefeuille ont été construits, entièrement renouvelés ou réaffectés depuis le lancement du fonds.

## Information sur le fonds

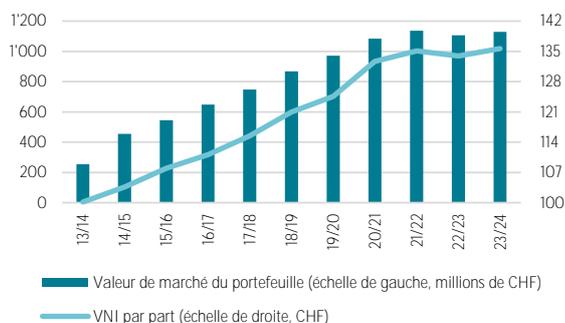
Nom du fonds	MobiFonds Swiss Property
Valor / ISIN / Bloomberg	20464322 / CH0204643222 / MOBFSP SW
Domicile / monnaie	Suisse / CHF
Forme juridique	Fonds de placement contractuel
Direction du fonds	Mobilière Suisse Asset Management SA
Gestionnaire du portefeuille	Markus Wyss, Mobilière Suisse Asset Management
Administrateur du fonds	Swisscanto Fondsleitung AG
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Société d'audit	KPMG, Suisse
Commission de gestion	0,50% de la fortune nette du fonds p.a.
Commission de la banque dépositaire	0,03% - 0,05% de la valeur nette d'inventaire p.a. (tarif échelonné)
Distribution du bénéfice	Dividende
Rendement sur distribution visé	2,5% - 3,0% p.a. de VNI
Dividende	CHF 3.50 par part
Coefficient d'endettement	9,38% au 30.09.2024
VNI (périodicité annuelle)	CHF 135,65 au 30.09.2024
Cours hors bourse	CHF 133,50 au 29.11.2024
Exercice comptable	01.10. - 30.09.
Rachats des parts	Délai de résiliation de 12 mois (fin de l'exercice)

## Contact

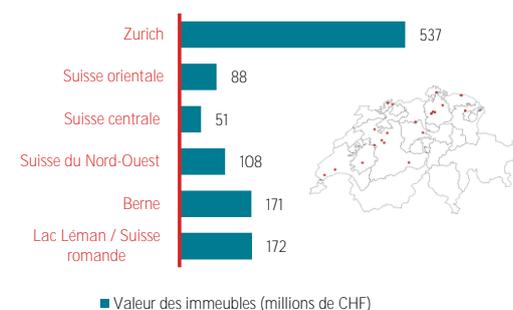
Direction du fonds  
Schweizerische Mobiliar Asset Management AG  
Markus Wyss, responsable Immeubles  
markus.wyss@mobiliar.ch

Banque dépositaire/négoce hors bourse  
Banque Cantonale Vaudoise  
Immo Desk, 021 212 40 96  
immo.desk@bcv.ch

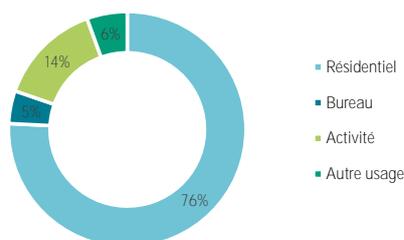
## Evolution de la valeur du portefeuille et de la VNI par part



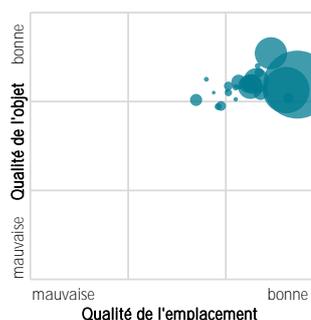
## Répartition géographique



## Répartition sectorielle



## Matrice de marché de portefeuille immobilier



## Portefeuille immobilier

22 projets d'investissements totalisant environ 1.1 milliard de francs

### Propriété en exploitation

#### Alchenflüh, Bernstrasse/Jurastrasse; habitation

Un centre de soins à Alchenflüh. Le centre comprend des places de soin, des chambres de jour, un service d'urgence ouvert 24 heures et une unité spécialisée en démence. Contrats de bail de longue durée avec Solviva AG.

Construction	2023
Valeur de marché	23 millions de CHF
Rendement brut/net	4.0%/3.8%
Nbre d'appartements	62 chambres de soins
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	2'006
Etat actuel	exploitation



#### Bâle, Nauenstrasse; commerces

Immeuble de bureaux situé au centre de Bâle. Le fonds s'est assuré le droit d'acquérir ultérieurement un immeuble voisin. À moyen terme, il est prévu de réaliser sur le site un immeuble à usage mixte, résidentiel et commercial.

Construction	1982
Valeur de marché	10 millions de CHF
Rendement brut/net	3.8%/2.0%
Nbre d'appartements	0
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	1'761
Etat actuel	exploitation



#### Berne, Hilfigerstrasse/Trusselstrasse; habitation et commerces (copropriété 51%, droit de superficie)

Construction "Trio" dans la zone en développement de Wankdorf. Mixité d'affectations répondant aux attentes du marché avec habitat urbain, logements pour étudiants, hôtel, surfaces de vente et de services et garage souterrain.

Construction	2020
Valeur de marché	63 millions de CHF
Rendement brut/net	3.8%/3.0%
Nbre d'appartements	134
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	11'086
Etat actuel	exploitation



#### Bulle, Rue de la Toula/Rue du Château-d'en-Bas/Chemin de Follérian/Route de Riaz; habitation et commerces

Nouvelle construction visant à densifier le centre ville de Bulle. Labellisé Minergie, le lotissement comprend des appartements de 1½ à 5½ pièces, des surfaces de bureaux et de vente ainsi qu'un parking souterrain à usage commun.

Construction	2018/2020
Valeur de marché	80 millions de CHF
Rendement brut/net	4.6%/3.3%
Nbre d'appartements	153
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	4'584
Etat actuel	exploitation



#### Dübendorf, Hochbordstrasse/Sonnentalstrasse; habitation

Lotissement labellisé Minergie, sis dans la zone en développement en périphérie de Zurich. Le lotissement «Hochbord» comprend des appartements, un parking souterrain ainsi que des bureaux et des surfaces commerciales.

Construction	2017
Valeur de marché	217 millions de CHF
Rendement brut/net	3.0%/2.7%
Nbre d'appartements	225
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	1'102
Etat actuel	exploitation



#### Ebikon, Rischstrasse; habitation

Centre médicalisé pour personnes âgées avec six appartements destinés à la location directe. Etablissement conforme au standard Minergie avec chambres de soins classiques, appartements assistés et restaurant.

Construction	2014
Valeur de marché	51 millions de CHF
Rendement brut/net	3.6%/3.3%
Nbre d'appartements	74 (+22 chambres de soins)
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	0
Etat actuel	exploitation



#### Gland, Allée Leotherius; habitation (droit de superficie)

Immeuble plurifamilial en droit de superficie, labellisé Minergie, avec espaces résidentiels accessibles aux personnes à mobilité réduite. Mise en location partielle par la commune de Gland pour couvrir les besoins en logements abordables.

Construction	2014
Valeur de marché	14 millions de CHF
Rendement brut/net	4.9%/3.4%
Nbre d'appartements	33
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	74
Etat actuel	exploitation



#### Gossau, Herisauerstrasse; habitation

Complexe de trois bâtiments: résidence pour seniors et home médicalisé offrant, outre des chambres de soins et des appartements protégés, des appartements avec prestations de services en option. Un restaurant ouvert au public complète ce bien.

Construction	2015
Valeur de marché	47 millions de CHF
Rendement brut/net	3.6%/3.4%
Nbre d'appartements	28 (+50 chambres de soins)
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	0
Etat actuel	exploitation



#### Grindelwald, Dorfstrasse; commerces (droit de superficie)

Le Centre commercial "Eiger+" est situé au centre de Grindelwald. Il contient plusieurs surfaces de vente, entre autres un grand magasin Coop. Un parking souterrain offre suffisamment de places pour tous les visiteurs.

Construction	2014
Investissement	18 millions de CHF
Rendement brut/net	10.3%/7.4%
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	1'904
Places de parc	252
Etat actuel	exploitation



#### Gümligen, Allmendingenweg: commerces (droit de superficie)

Un campus abritant des salles de classe pour 400 élèves, une aula, une cantine, divers locaux administratifs et une double halle de sport. Contrat de bail de longue durée conclu avec l'International School of Berne AG.

Construction	2017
Valeur de marché	28 millions de CHF
Rendement brut/net	4.9%/4.2%
Nbre d'appartements	0
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	17'186
Etat actuel	exploitation



#### Kreuzlingen, Hafenstrasse: habitation

Lotissement résidentiel avec des logements pour étudiants et business situé au centre. Il comprend deux nouveaux immeubles avec 42 studios, un garage souterrain ainsi qu'une villa rénovée avec huit chambres classée monument historique.

Construction	2014
Valeur de marché	12 millions de CHF
Rendement brut/net	4.5%/3.3%
Nbre d'appartements	43
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	0
Etat actuel	exploitation



#### Kreuzlingen, Konstanzerstrasse: habitation

Lotissement de deux bâtiments au centre de Kreuzlingen. Le complexe comprend des appartements de 2.5 à 4.5 pièces, de petites surfaces de bureaux et commerciales au rez-de-chaussée et 68 places de parc souterraines.

Construction	2016
Valeur de marché	30 millions de CHF
Rendement brut/net	3.7%/3.1%
Nbre d'appartements	48
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	111
Etat actuel	exploitation



#### Morges, Chemin de l'Eglantine: habitation

Deux immeubles d'habitation au standard Minergie dans le quartier central de l'Eglantine à Morges. Outre 70 appartements de 1.5 à 4.5 pièces, les deux bâtiments comprennent un centre de quartier, une petite surface commerciale ainsi que 62 places de parking.

Disponibilité	2021/2022
Valeur de marché	47 millions de CHF
Rendement brut/net	3.8%/3.5%
Nbre d'appartements	70
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	291
Etat actuel	exploitation



#### Neuenegg, Wassermattweg/Sageweg: habitation

Les quatre immeubles plurifamiliaux labellisés Minergie font partie du lotissement "Nuneca" à Neuenegg, commune de l'agglomération bernoise. Ils comprennent des appartements de 2.5 à 4.5 pièces et un parking souterrain.

Construction	2015
Valeur de marché	31 millions de CHF
Rendement brut/net	4.1%/3.2%
Nbre d'appartements	60
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	0
Etat actuel	exploitation



#### Orpund, Hauptstrasse: habitation

Résidence pour personnes âgées offrant des places de soins classiques, des appartements protégés et un restaurant ouvert au public. Le centre médicalisé voisin fait aussi partie de cet investissement. Contrats de bail de longue durée.

Construction	2016
Valeur de marché	39 millions de CHF
Rendement brut/net	3.9%/3.6%
Nbre d'appartements	30 (+50 chambres de soins)
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	419
Etat actuel	exploitation



#### Pratteln, Zehntenstrasse/Gottesackerstrasse: habitation

Résidence pour personnes âgées offrant des appartements adaptés aux seniors et des chambres de soins. Le lotissement «vis à vie» avec appartements, bureaux et surfaces commerciales fait aussi partie de cet investissement.

Construction	2015
Valeur de marché	79 millions de CHF
Rendement brut/net	3.6%/3.1%
Nbre d'appartements	89 (+48 chambres de soins)
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	729
Etat actuel	exploitation



#### Reinach, Hauptstrasse: habitation

Labellisé Minergie, le complexe résidentiel se compose de trois maisons plurifamiliales et d'un parking souterrain. Il comprend des appartements de 1 à 4½ pièces et une petite surface commerciale au rez-de-chaussée contenant un café de quartier.

Construction	2017
Valeur de marché	20 millions de CHF
Rendement brut/net	4.1%/3.6%
Nbre d'appartements	45
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	262
Etat actuel	exploitation



#### Schaffhouse, Schönbühlstrasse: habitation (droit de superficie)

Lotissement résidentiel, standard Minergie. Appartements sans barrières architecturales, petits locaux communs et commerciaux, et parking souterrain. Les locataires peuvent bénéficier des prestations de service de l'EMS voisin.

Construction	2018
Valeur de marché	15 millions de CHF
Rendement brut/net	4.2%/3.5%
Nbre d'appartements	38
Surface commerciale (m <sup>2</sup> )	135
Etat actuel	exploitation



#### Winterthur, Neuhegi; habitation

Nouvelle construction dans la zone de développement de Winterthur Neuhegi avec un centre de soins et un lotissement résidentiel avec quelques surfaces commerciales et un garage souterrain.

Construction  
Valeur de marché  
Rendement brut/net  
Nbre d'appartements  
Surface commerciale (m<sup>2</sup>)  
Etat actuel

2020/2022  
148 millions de CHF  
3.5%/3.2%  
126 (+121 chambres de soins)  
1'257  
exploitation



#### Zurich, Feldstrasse; habitation et commerces

Immeuble à utilisation mixte entièrement rénové, proche du centre. Il compte 76 appartements, des magasins de proximité et des bureaux modernes au rez-de-chaussée, ainsi qu'un parking souterrain.

Construction  
Valeur de marché  
Rendement brut/net  
Nbre d'appartements  
Surface commerciale (m<sup>2</sup>)  
Etat actuel

1981/2020  
103 millions de CHF  
2.6%/2.3%  
76  
1'505  
exploitation



#### Zurich, Langstrasse; commerces

Immeuble de bureaux principalement, situé au centre de Zurich. À l'échéance des contrats de bail en cours, il est prévu de transformer l'immeuble en immeuble résidentiel avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

Construction  
Valeur de marché  
Rendement brut/net  
Nbre d'appartements  
Surface commerciale (m<sup>2</sup>)  
Etat actuel

1972  
32 millions de CHF  
2.7%/2.3%  
2  
3'956  
exploitation



#### Zurich, Schöneichstrasse; habitation et commerces

Immeuble entièrement rénové comprenant des appartements et des surfaces de vente au rez-de-chaussée. Situé dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Zurich (Schwamendingen), cet objet bénéficie d'une excellente desserte.

Construction/rénovation  
Valeur de marché  
Rendement brut/net  
Nbre d'appartements  
Surface commerciale (m<sup>2</sup>)  
Etat actuel

1959/2018  
22 millions de CHF  
3.3%/2.8%  
24  
762  
exploitation



Mobilière Suisse  
Asset Management SA  
3001 Berne  
Bundesgasse 35  
T 031 389 61 11  
info.am@mobiliar.ch

#### Avis de non-responsabilité

Le présent document a été élaboré à des fins publicitaires. Les données contenues dans ce document ne constituent ni une incitation, ni une offre ou recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments financiers ou du recours à des services financiers. Bien qu'elle mette tout en œuvre pour fournir des informations exactes et actuelles, Mobilière Suisse Asset Management SA exclut toute garantie et responsabilité quant au contenu de ce document.

Le MobiFonds Swiss Property est un fonds immobilier de Mobilière Suisse Asset Management SA qui est exclusivement proposé en Suisse à certains investisseurs professionnels et institutionnels. Seuls les documents contractuels correspondants font foi pour l'acquisition de parts du fonds. Les documents du fonds (en particulier le prospectus) peuvent être obtenus gratuitement en Suisse auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire. Les parts du fonds sont uniquement proposées en Suisse et ne doivent pas être offertes, vendues ou livrées notamment aux États-Unis.

Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation de la valeur et du rendement des parts. La performance réalisée dans le passé ne garantit pas l'évolution actuelle ou future d'un fonds de placement. Les principaux risques d'un fonds immobilier résident notamment dans la liquidité restreinte du marché immobilier, les variations des taux hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques inhérents à la planification et à la réalisation de constructions ainsi que les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres).

La reproduction intégrale ou partielle du présent document à l'extérieur du Groupe Mobilière ainsi que son utilisation à des fins commerciales ou de publication sans l'accord écrit préalable de Mobilière Suisse Asset Management SA sont interdites. Il est interdit de modifier ou de supprimer les renvois au droit d'auteur, les désignations de marques et les autres désignations protégées par la loi. Tous les droits de propriété restent acquis à la Mobilière.

Copyright © 2024 Mobilière Suisse Asset Management SA – Tous droits réservés.