

MobiFonds Swiss Property

Schweizerische Mobilier Asset Management AG
28.02.2025

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 Immobilienperformance. Die Liegenschaften sollen wertbeständig sein und einen stabilen Cashflow erzielen. Der Fonds investiert direkt in Immobilienwerte und -projekte in der Schweiz, bevorzugt in wirtschaftlich starken Regionen und deren Agglomerationen. Der Fokus liegt auf Wohnobjekten und junger Bausubstanz. Über ausgewählte Büro- und Geschäftsnutzungen wird eine angemessene Diversifikation angestrebt.

Renditeziel

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

Nachhaltigkeit

Die Mobilier verfolgt bei Immobilienanlagen eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie unter Berücksichtigung von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Der Nachhaltigkeitsansatz «Klimaausrichtung» ist im Fondsvertrag verankert. Bis 2050 wird das Netto-Null-Ziel bezüglich Treibhausgasemissionen angestrebt. Aufgrund seiner jungen Bausubstanz weist der Fonds bereits heute tiefe Verbrauchs- und Emissionskennzahlen auf.

Portfolio

Das heutige Portfolio umfasst 22 Liegenschaften und verfügt per 30.09.2024 über einen Marktwert von rund CHF 1.1 Mrd. Es handelt sich vorwiegend um neue Bausubstanz an interessanten Makro- und Mikrolagen. Abgesehen von zwei Immobilien, für welche jeweils ein Umnutzungsprojekt geplant wird, wurden sämtliche Portfolioliegenschaften seit der Lancierung des Fonds neu erbaut, gesanctualisiert oder umgenutzt.

Fondsinformationen

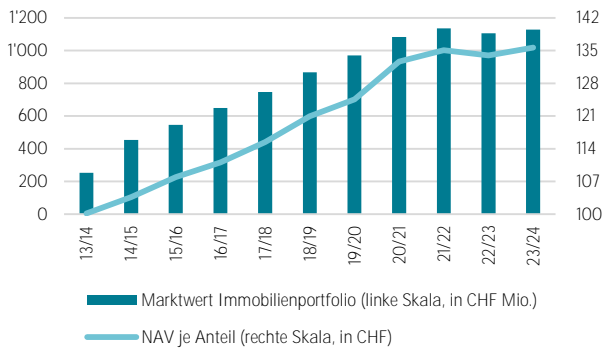
Fondsname	MobiFonds Swiss Property
Valor/ISIN/Bloomberg	20464322/CH0204643222/MOBFSP SW
Fondsdomizil/-währung	Schweiz/CHF
Rechtliche Struktur	Vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds
Fondsleitung	Schweizerische Mobilier Asset Management AG
Portfoliomanager	Markus Wyss, Mobilier Asset Management
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
Ausschüttung	CHF 3.50 je Anteil (Geschäftsjahr 2023/2024)
Fremdfinanzierungsquote	9.38% per 30.09.2024
NAV (Frequenz jährlich)	CHF 135.65 per 30.09.2024
Ausserbörslicher Kurs	CHF 145.00 per 28.02.2025
Rechnungsjahr	01.10. - 30.09.
Anteilscheinrückgabe	Auf Ende Rechnungsjahr, 12 Monate Kündigungsfrist

Kontakt

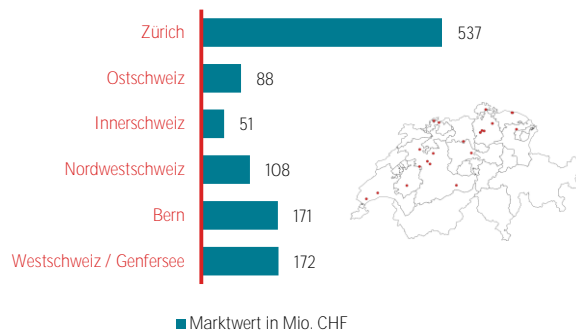
Fondsleitung
Schweizerische Mobilier Asset Management AG
Markus Wyss, Leiter Immobilien
markus.wyss@mobilier.ch

Depotbank / Ausserbörslicher Handel
Banque Cantonale Vaudoise
Immo Desk, 021 212 40 96
immo.desk@bcv.ch

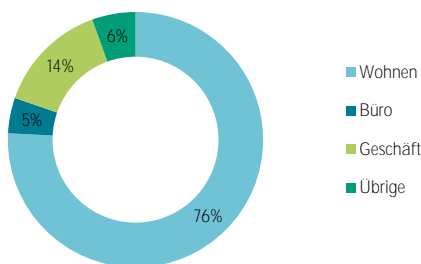
Entwicklung Marktwert Portfolio und NAV je Anteil



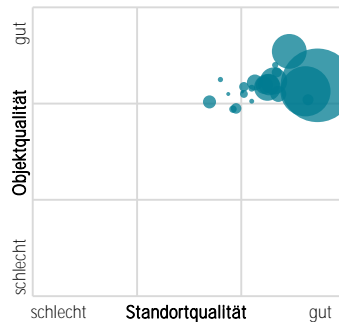
Regionale Diversifikation



Mietertrag nach Nutzung



Qualitätsmatrix Immobilienportfolio



gemäss Bewertung Wüest Partner per 30.09.2024

Immobilienportfolio

22 Investitionsprojekte im Umfang von rund CHF 1.1 Mrd.

Liegenschaften in Betrieb

Alchenflüh, Bernstrasse; Wohnliegenschaft

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

Baujahr	2023
Marktwert	CHF 23 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.0%/3.8%
Anzahl Wohnungen	62 Pflegezimmer
m2 Geschäftsfläche	2'006
Aktueller Status	Betrieb



Basel, Nauenstrasse; Geschäftsliegenschaft

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.

Baujahr	1982
Marktwert	CHF 10 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.8%/2.0%
Anzahl Wohnungen	0
m2 Geschäftsfläche	1'761
Aktueller Status	Betrieb



Bern, Hilfikerstrasse/Trüsselstrasse; Wohn-/Geschäftsliegenschaft (Miteigentum 51%, Baurecht)

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
Marktwert	CHF 63 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.8%/3.0%
Anzahl Wohnungen	134
m2 Geschäftsfläche	11'086
Aktueller Status	Betrieb



Bulle, Rue de la Toula/Rue du Château-d'en-Bas/Chemin de Folliéran/Route de Riaz; Wohn-/Geschäftsliegenschaft

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.

Baujahr	2018/2020
Marktwert	CHF 80 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.6%/3.3%
Anzahl Wohnungen	153
m2 Geschäftsfläche	4'584
Aktueller Status	Betrieb



Dübendorf, Hochbordstrasse/Sonentalstrasse/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
Marktwert	CHF 217 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 langfristigen Generalmietvertrag und klassischen Pflegezimmern, Wohnungen mit Service sowie einem Restaurant. Zur Überbauung gehören zudem 6 Wohnungen in Direktvermietung.

Baujahr	2014
Marktwert	CHF 51 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.6%/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
Marktwert	CHF 14 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.9%/3.4%
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 langfristigen Generalmietvertrag. Neben betreuten Wohnungen, Wohnungen mit Service und einer Pflegeabteilung wird ein öffentliches Restaurant betrieben.

Baujahr	2015
Marktwert	CHF 47 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.6%/3.4%
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
Marktwert	CHF 18 Mio.
Rendite Brutto/Netto	10.3%/7.4%
m2 Geschäftsfläche	1'904
Parking	252
Aktueller Status	Betrieb



Gümligen, 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
Marktwert CHF 28 Mio.
Rendite Brutto/Netto 4.9%/4.2%
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
Marktwert CHF 12 Mio.
Rendite Brutto/Netto 4.5%/3.3%
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
Marktwert CHF 30 Mio.
Rendite Brutto/Netto 3.7%/3.1%
Anzahl Wohnungen 48
m2 Geschäftsfläche 111
Aktueller Status Betrieb



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.

Inbetrieb-/Übernahme 2021/2022
Marktwert CHF 47 Mio.
Rendite Brutto/Netto 3.8%/3.5%
Anzahl Wohnungen 70
m2 Geschäftsfläche 291
Aktueller Status Betrieb



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.

Baujahr 2015
Marktwert CHF 31 Mio.
Rendite Brutto/Netto 4.1%/3.2%
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
Marktwert CHF 39 Mio.
Rendite Brutto/Netto 3.9%/3.6%
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 vis» und eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.

Baujahr 2015
Marktwert CHF 79 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
Marktwert CHF 20 Mio.
Rendite Brutto/Netto 4.1%/3.6%
Anzahl Wohnungen 45
m2 Geschäftsfläche 262
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
Marktwert	CHF 15 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.2%/3.5%
Anzahl Wohnungen	38
m2 Geschäftsfläche	135
Aktueller Status	Betrieb



Winterthur, Neuhegi, Wohnliegenschaft

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

Baujahr	2020/2022
Marktwert	CHF 148 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.5%/3.2%
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 neben 76 Wohnungen auch attraktive Büro- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage.

Baujahr	1981/2020
Marktwert	CHF 103 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
Marktwert	CHF 32 Mio.
Rendite Brutto/Netto	2.7%/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
Marktwert	CHF 22 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.3%/2.8%
Anzahl Wohnungen	24
m2 Geschäftsfläche	762
Aktueller Status	Betrieb



Disclaimer

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 Hypothekenzinsen, der subjektiven Bewertung von Immobilien, den inhärenten Risiken bei der Projektierung und Erstellung von Bauten sowie in Umweltrisiken (u.a. Altlasten).

Die Daten betreffend CO2 und ESG stammen von Daten Providern und unterscheiden sich teilweise methodisch, was zu gewissen Ungenauigkeiten führen kann.

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 © 2025 Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, Bundesgasse 35, 3001 Bern, info.am@mobiliar.ch – alle Rechte vorbehalten.

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